
Gutachten für den Wohnungsbedarf in der IHK-Region Ulm



imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Gesamtverantwortung:
Dr. Peter Markert

Projektleitung:
Dipl. Geogr. Julia Bubbel
ppa. Matthias Prüller

Aalen / Ulm, im September 2019

Vorwort

Die IHK Ulm hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Stuttgart, im Mai 2019 mit der Erarbeitung des Projektes „**Gutachten für den Wohnungsbedarf in der IHK-Region Ulm**“ beauftragt.

Wie in anderen Regionen Deutschlands, besteht in der IHK Region Ulm derzeit eine **angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt**. Trotz hoher Neubautätigkeiten kann die Nachfrage nach Wohnraum in der IHK-Region derzeit nicht gedeckt werden. Durch immer weitere Pendlerverflechtungen und die eigene wirtschaftliche Stärke ergeben sich auch **in den ländlichen Räumen der Region immer merklichere Disparitäten zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt**.

Vor diesem Hintergrund soll das vorliegende Gutachten eine **räumlich differenzierte Prognose und Quantifizierung des Bedarfs an Wohnraum** ermitteln.

Ziel des Projektes ist die Bewertung der Bestandssituation sowie der zukünftigen Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt, differenziert nach Teilräumen und Wohnformen / -kategorien:

- (1) Erarbeitung belastbarer Grundlagen / Daten (beispielsweise Bestandsdaten, Nachfragedaten usw.).
- (2) Erarbeitung eines qualifizierten Bedarfsnachweises (Prognose quantitativ und qualitativ).
- (3) Erarbeitung einer Argumentation für die Entwicklung des Wohnungsangebotes.
- (4) Definition einer klaren Gesamtkonzeption mit Maßnahmenkonzept sowie Standortkonzept.

Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für die gute und zielgerichtete Zusammenarbeit bei allen Beteiligten, stellvertretend insbesondere bei den Projektleitern von Seiten der IHK Ulm, Frau Annika Höntsch und Herrn Simon Pflüger.

Dipl.-Geogr. Julia Bubbel, ppa. Matthias Prüller, Aalen, im September 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Ansatz des Konzeptes	6
1.1	Ziele	6
1.2	Methodik.....	6
1.2.1	Methodische Herausforderungen.....	6
1.2.2	Gewählter Ansatz	7
1.3	Relevante Aussagen des Regionalplans Donau-Iller	9
1.4	Datenquellen	12
1.5	Begriffsdefinitionen.....	13
1.6	Grenzen und Möglichkeiten der Betrachtung.....	14
2	Die Basis: Rahmenbedingungen und Analyse	17
2.1	Allgemeine Trends in der Wohnraumentwicklung	17
2.2	Die IHK-Region in Zahlen	19
2.3	Ist-Analyse nach thematischen Schwerpunkten	21
2.3.1	Bevölkerungs- und Altersstrukturen	22
2.3.2	Bevölkerungsprognosen	24
2.3.3	Strukturen Wohnungsmarkt	27
2.3.4	Wirtschaftsstrukturen	31
2.3.5	Bildung und soziale Lage.....	34
2.3.6	Flächenentwicklung / Bedarfe Wohnen und Gewerbe.....	36
2.3.7	Immobilienpreise	40
2.3.8	Verkehr / Pendlerbeziehungen	41
2.3.9	Weiche Standortfaktoren	45
3	Prognosen und Bedarfe: Abschätzung künftiger Wohnungsbedarfe 2030/35	50
3.1	Angewandte Prognoseverfahren.....	50
3.1.1	Quantitative Wohnungsbedarfe 2030 / 2035.....	53
3.1.2	Einschätzung der Ergebnisse der Berechnungen zum Wohnungsbedarf.....	62
4	Die Strategie: Einschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs in der IHK-Region Ulm	65

4.1	Wesentliche Trends, aktuelle Hemmnisse und relevante Projekte in der IHK-Region Ulm.....	65
4.1.1	Aktuelle Projekte in der IHK-Region.....	65
4.1.2	Wesentliche Herausforderungen und Hemmnisse für die Entwicklung des Wohnungsmarktes.....	67
4.2	Standortkonzept	71
4.3	Strategische Bewertung der Ergebnisse nach Teilräumen	71
4.3.1	Betrachtung nach Landkreisen	72
4.3.2	Bewertung nach Gemeindeverbänden.....	81
4.4	Inhaltliche Strategie.....	85
4.4.1	Handlungsfeld 1: Schaffung von Wohnraum und strategische Gebietsentwicklung	87
4.4.2	Handlungsfeld 2: Überwindung von Entwicklungshemmnissen.....	89
4.4.3	Handlungsfeld 3: Interkommunale Zusammenarbeit.....	92
5	Zentrale Ergebnisse und Fazit.....	95
6	Anhang: Steckbriefe nach Gemeindeverbänden, Methodik Prognosen, ergänzende Statistiken.....	103
6.1	Steckbriefe nach Gemeindeverbänden	103
6.2	Methodik Prognosen	149
6.2.1	Ansatz 1a: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	149
6.2.2	Ansatz 2: Haushaltsprognose	152
6.2.3	Ansatz 3: Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Haushalte und Flächen.	153
6.2.4	Ableitung Mittelwert aus den Ansätzen sowie Korrektiv über örtliche Gegebenheiten	154
6.3	Ergänzende Statistiken	155

Ansatz des Konzeptes

1 Ansatz des Konzeptes

1.1 Ziele

Wesentliches **Ziel** des „Gutachtens für den Wohnungsbedarf in der IHK-Region Ulm“ ist die Bewertung der Bestandssituation sowie der Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2030 / 2035 in der gesamten IHK-Region Ulm und somit in den Kommunen des Alb-Donau-Kreises, des Landkreises Biberach sowie der Stadt Ulm.

1.2 Methodik

1.2.1 Methodische Herausforderungen

Die Notwendigkeit der Erstellung eines Wohnungsbedarfskonzeptes auf kommunaler oder regionaler Ebene ist nicht allein in der IHK-Region Ulm gegeben. Die grundlegende Abschätzung von Bedarfen zur weiteren Flächenentwicklung und eine Gesamtstrategie stellt heute eine wesentliche geforderte Grundlage dar, um letztlich in der Regional- und Bauleitplanung über die Ausweisung neuer Flächen entscheiden zu können. Trotzdem scheint eine fundierte Quantifizierung der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfe generell schwierig, die Basis der Entwicklungen dabei unsicher. Beispiele:

- Anders als im Bereich der Einzelhandelssteuerung fehlen einheitliche belastbare Kennziffern, die zumindest zur Annäherung an den jeweiligen Bedarf an Flächen dienen könnten. Mathematische Verfahren, die Indikatoren wie die Bevölkerungsprognose oder die erwartete Entwicklung von Haushaltsgrößen und neuen Wohnformen mit einzelnen Koeffizienten vermengen und daraus den künftigen Wohnungsbedarf ableiten, stehen (teilweise zu Recht) in der Kritik: Die Berechnungsmodalitäten sind intransparent („black box“) oder schaffen es zu wenig die Gegebenheiten zu Ort zu berücksichtigen.
- Bedarfe sind heute nicht mehr rein auf einzelne Kommunen zu beschränken. Mit einer wachsenden Mobilität und damit verbundenen Pendlerdistanzen sowie einem

angespannten Wohnungsmarkt, gerade in den Zentren, ergeben sich aus der Wohnungsmarktsituation in einer Stadt deutliche Auswirkungen auf die Umgebung oder sogar gesamte Regionen, die es zu berücksichtigen gilt.

- Wohnungsbedarfe hängen stark mit der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region zusammen. Die wirtschaftliche Stärke und Dynamik einer Region hat wesentlichen Einfluss auf die Nachfrage an Wohnraum. Im Gegenzug können Unternehmen aber nur mit einem adäquaten Wohnraumangebot vor Ort neue Fach- und Arbeitskräfte gewinnen.
- Insgesamt führt eine angespannte Wohnungsmarktlage, steigende Kosten für Mieten und Bauland sowie wachsende Erwartungen an die Wohnraumqualität und die Platzbedarfe zu einer immer individuelleren Nachfrage, die es zu berücksichtigen gilt.

1.2.2 Gewählter Ansatz

Durch die Anwendung eines Methodenmixes mit quantitativen und qualitativen Instrumenten kann eine fundierte Ermittlung und Einschätzung des Wohnungsbedarfs gelingen und Ungenauigkeiten bzw. Schwächen ausgeglichen werden.

Das vorliegende Gutachten soll eine grundlegende Einschätzung zu Bedarfen und Rahmenbedingungen für die gesamte IHK-Region Ulm und deren Teilräume geben. Dabei soll die örtliche Situation zu aktuell in Entwicklung stehenden Flächen und zu noch bestehenden Potenzialen der Innenentwicklung oder sonstigen Flächenpotenzialen bewusst nicht berücksichtigt werden. Diese sollen weiterhin auf kommunaler Basis Anwendung finden. Weiterhin erfolgt ein eher konservativer Ansatz, der in verschiedenen Aspekten auf die heutige Situation abhebt und keine Prognosen einbezieht, die heute noch gar nicht in vollem Umfang abzuschätzen sind (z.B. bezüglich der zukünftigen Haushaltsgröße).

Im Einzelnen wurden folgende Projektschritte durchgeführt:

Grafik: Die Projektbausteine im Einzelnen

	Projektschritt	Beschreibung / Details
Analyse: Bestand und Bedarf	Projektauftritt / Sichtung und Evaluation Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kick-off Gespräch mit dem Auftraggeber: Abstimmung Ziele, Zeitplanung, Methodik ▪ Auswertung relevanter Unterlagen (bestehende Studien, aktuelle Bauvorhaben und relevante Großprojekte, Regionalplan, etc.)
	Ist-Analyse Wohnstandort IHK-Region Ulm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Auswertung statistischer Daten aus verschiedenen Quellen</u>, wie: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bundesagentur für Arbeit, Regionalplan Donau-Iller, Wegweiser Kommune). ▪ <u>Bewertung von aktuellen Großvorhaben</u> im Bereich Flächenentwicklung, Verkehr, etc. und Einschätzung deren Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf.
	Expertenrunde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung einer <u>Expertenrunde</u> mit Vertretern von Kommunen, Landkreisen, Regionalverband, IHK und Wohnungsbaugesellschaft zur gemeinsamen Diskussionen der Bedarfe und Rahmenbedingungen.
Prognose	Wohnungsbedarfsprognose	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Anwendung verschiedener Prognoseverfahren</u> zur Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs in auf Ebene der Kommunen, Gemeindeverbände und Landkreise (Mehrfach-Plausibilität): <ul style="list-style-type: none"> ○ Ansatz 1: <u>Prognoseverfahren gemäß Plausibilitätsprüfung</u> ○ Ansatz 2: <u>Haushaltsprognose</u> auf Basis des Prognoseverfahrens des Statistischen Landesamtes ○ Ansatz 3: <u>Fortschreibung</u> bisherige Bautätigkeit und Flächenentwicklung ○ <u>Korrektiv</u>: Berücksichtigung infrastruktureller / sonstiger Rahmenbedingungen vor Ort. ▪ Zusammenführung und Interpretation der Ergebnisse
Strategie	„Gebiets-Steckbriefe“	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strategische Bewertung der Ergebnisse nach Teilräumen in Form von übersichtlichen „Steckbriefen“ zu den einzelnen Gemeindeverbänden. ▪ Inhalte / Aufbau der Steckbriefe: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ist-Situation / Bestand ○ Entwicklungsperspektiven / Empfehlungen
	Die Strategie: Künftige Wohnraumentwicklung in der IHK-Region Ulm – Standortkonzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einschätzung der Bedarfe nach <u>Gebietskategorien</u> ▪ grundlegende Aussagen zu <u>Wohnungskategorien</u>, <u>Gebäudetypen</u> und <u>Preissegmenten</u> ▪ <u>Definition von Gebieten mit vorrangigem Bedarf</u> an Wohnungsbautätigkeiten auf Basis der Prognosen, der Lage im Raum und sonstigen Rahmenbedingungen ▪ <u>Sinnhaftigkeit</u> von Wohnungs- und Flächenentwicklungen auf <u>Basis der regionalen Funktionen</u> der Städte, Gemeinden und Kreise
	Ergänzende relevante Maßnahmen für eine erfolgreiche Gesamtstrategie - inhaltliche Strategie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur <u>Gebietsentwicklung</u> ▪ Maßnahmen zur Vermeidung von <u>Entwicklungshemmnissen</u> ▪ Maßnahmen zur <u>interkommunalen Zusammenarbeit</u>

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

1.3 Relevante Aussagen des Regionalplans Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller befindet sich derzeit in der Fortschreibung und wurde im Juli 2019 von der Verbandsversammlung in die Offenlage gegeben.

Da die vorliegenden Betrachtungen auf möglichst aktuellen Rahmendaten beruhen sollen, wurde der Entwurf des Regionalplans Donau-Iller vom 23.7.2019 herangezogen.

B III Siedlungswesen

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

B III 2 Siedlungsbereiche

Z (1) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbe-

reiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Zentrale Orte dürfen in ihrer Funktion jedoch nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

(...)

Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.

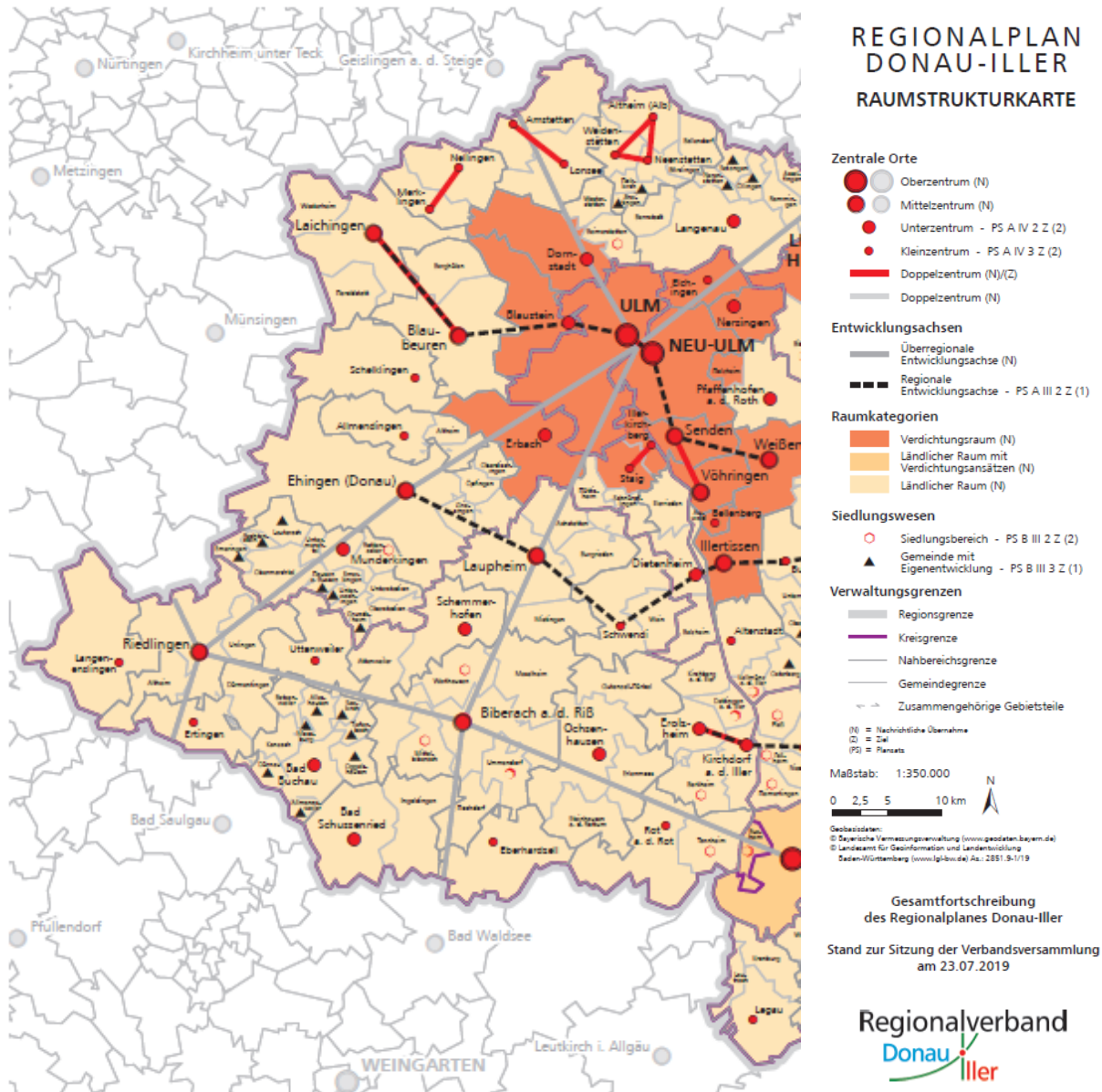
G (4) Ein durch die Festlegung als Siedlungsbereiche begründeter Siedlungsflächenzuwachs soll vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden. Soweit Teilorte über eine besser geeignete ÖPNV-Anbindung verfügen oder bessere raumstrukturelle Bedingungen vorliegen, kann der Siedlungsflächenzuwachs auch in den Teilorten erfolgen.

B III 3 Gemeinden mit Eigenentwicklung

(...)

Z (2) Gemeinden mit Eigenentwicklung weisen im Rahmen der Bauleitplanung Wohnbauflächen nur für den Bedarf der eigenen Bevölkerung aus. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen muss dem örtlichen Bedarf entsprechen.

Grafik: Raumstrukturkarte Region Donau-Iller (Auszug)



Quelle: Regionalverband Donau-Iller, <http://www.rvdi.de/regionalplanfortschreibung/downloads>, abgerufen am 27.08.19

1.4 Datenquellen

Das Gutachten für den Wohnungsbedarf in der IHK-Region Ulm bedarf einer zielgerichteten Datennutzung auf Basis abgestimmter **verlässlicher Datenquellen**. Dadurch ist eine größtmögliche Transparenz bei allen Ableitungen von Bedarfsprognosen und Handlungsempfehlungen aus den Analyseergebnissen gegeben.

Die Datenquellen wurden mit dem Auftraggeber abgestimmt mit dem Ziel, (1) einheitliche Daten für alle Kommunen zu verwenden und so (2) eine größtmögliche Versachlichung von Diskussionen hinsichtlich einzelner Kennziffern zu erreichen. Es wurde nur auf allgemein anerkannte Datenquellen zurückgegriffen.

Die folgende Übersicht zeigt die einzelnen Datenquellen auf:

Tabelle: Übersicht Kennziffern und verwendete Datenquellen

Kennziffern / Indikatoren	Quelle(n)
Plausibilitätsprüfung	
Einwohnerzahlen, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 / 2035 (mit / ohne Wanderungen)	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Basis: 2017)
Zentralörtliche Funktion	Entwurf Regionalplan Donau-Iller
Gemeinde mit Einstufung Siedlungsbereich / Gemeinde mit Eigenentwicklung	Entwurf Regionalplan Donau-Iller
Bruttowohnmindestdichte	Basis: Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Orientierungswerte), Anpassung auf Basis von Regionalplänen ähnlich strukturierter Regionen (siehe u.a. Regionalplan Heilbronn-Franken, Bodensee-Oberschwaben).
Haushaltsprognose	
Einwohnerzahlen, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 / 2035 (mit / ohne Wanderungen), Durchschnittliche Haushaltsgröße	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Quoten Wohnungsersatzbedarf	Schmidt, H. & Croix, M. d. I. (2011): Regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg bis 2030, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 3/2011.
Grundansatz Fluktuationsreserve	Fluktuationsreserve angepasst nach zentralörtlicher Funktion

Trendfortschreibung	
Baufertigstellungen Wohnungsbau Entwicklung Haushalte Entwicklung Wohnbaufläche	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Zusatzindikatoren (= standortbezogene Faktoren und regionale Besonderheiten)	
Raumkategorie und Entwicklungsachsen	Entwurf Regionalplan Donau-Iller
Indikatoren zu örtlichen Gegebenheiten	Befragung der Kommunen im Rahmen des Baulandgutachtens für die Region Donau-Iller, 2017

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

1.5 Begriffsdefinitionen

Grafik: Begriffsdefinitionen im vorliegenden Gutachten

Region = IHK-Region = IHK-Region Ulm

Gebäudetypen:

Einfamilienhäuser = Wohngebäude mit einer Wohnung

Zweifamilienhäuser = Wohngebäude mit zwei Wohnungen = Doppelhaus

Mehrfamilienhäuser = Wohngebäude mit drei Wohnungen und mehr = unterteilt in Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser

Geschosswohnungsbau: Wohnungen in mehrstöckiger Bauweise mit erhöhter Verdichtung, Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen

Sozialer Wohnungsbau: staatlich geförderter Bau von Wohnungen mit regulierten Mieten, für Menschen mit geringem Einkommen. Sozialwohnungen fallen nach 30 Jahren aus der Sozialbindung, so dass aufgrund einer immer geringeren Bauaktivität der Bestand in den letzten Jahren weiter abgenommen hat.

Wohnung = Wohneinheit

HH = Haushalt

GVV / VVG = Gemeindeverwaltungsverband, Gemeindeverband

EW = Einwohner

SvB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

1.6 Grenzen und Möglichkeiten der Betrachtung

Das vorliegende Gutachten beruht vereinbarungsgemäß vorrangig auf der Grundlage statistischer Daten und umfasst keine Abfrage der individuellen Gegebenheiten und Planungen der einzelnen Kommunen in der IHK-Region Ulm. Die **kleinräumigen Strategien im Sinne kommunaler Planungen von Wohnbauflächen** und der Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen **obliegen der kommunalen Planungshoheit**.

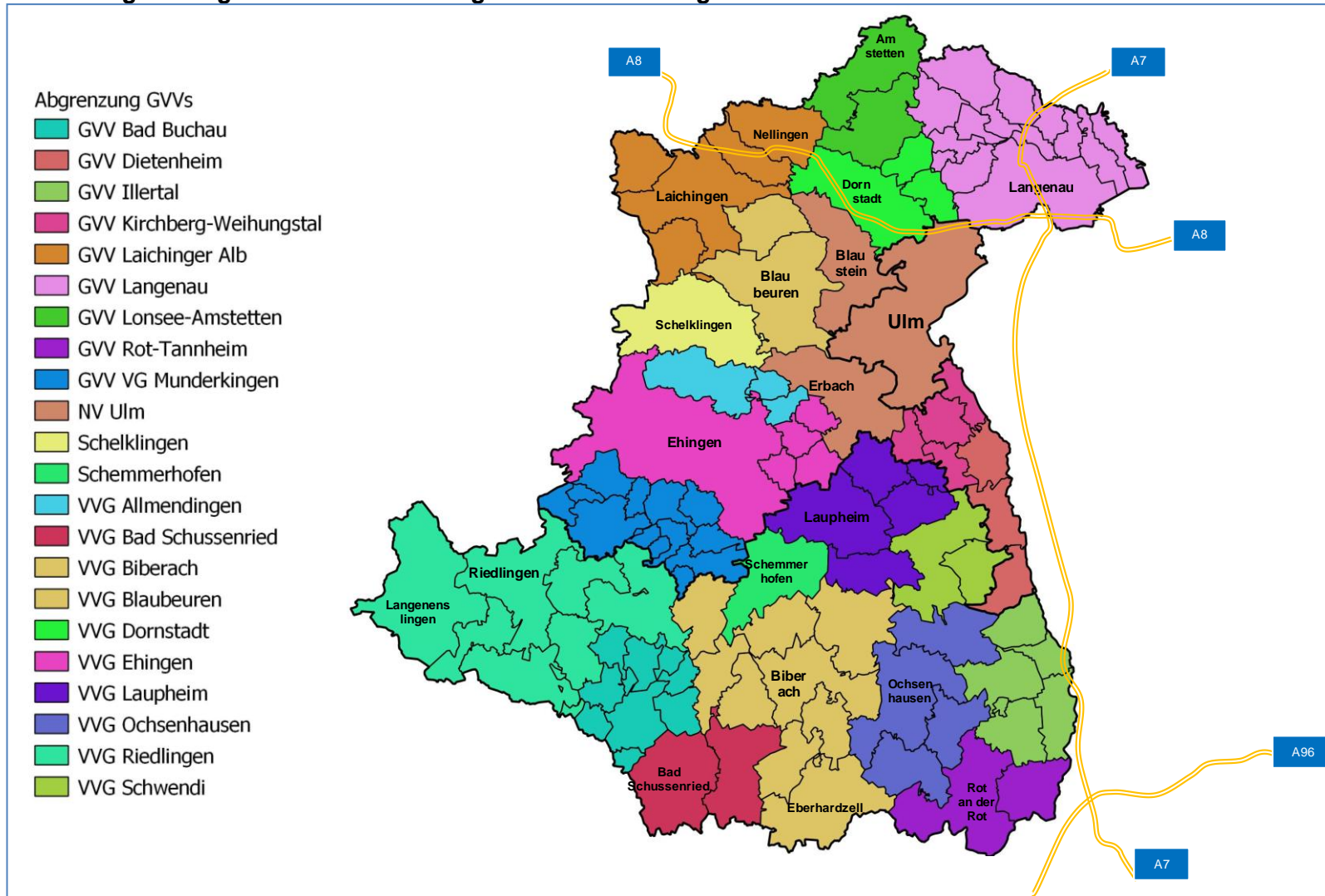
Da die überörtlichen Verflechtungen in Zukunft immer stärker werden (wachsende Mobilität / verstärkte Pendlerverflechtungen mit größeren Distanzen, Standortunabhängigkeit durch Digitalisierung) ist für einzelne Kommunen auch der Blick über die Gemeindegrenze hinaus von Bedeutung. Denn durch Entwicklungen im Umfeld können nicht unwesentliche Auswirkungen auf die eigenen Bedarfe und Entwicklungsoptionen eintreten.

Das Gutachten für den Wohnungsbedarf für die IHK-Region Ulm soll daher einen **grundlegenden Gesamtüberblick über die zu erwartenden Bedarfe bis 2030 / 2035** geben. Die Auswertungen erfolgen zu großen Teilen auf der Ebene der Gemeindeverwaltungsverbände. Eine Bewertung nach Einzelkommunen ist grundsätzlich mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten, da die Ungenauigkeiten bei mittel- bis langfristigen Prognosen zunehmen, je kleiner die betrachteten Einheiten werden. Daher liegt der Schwerpunkt auf der Bewertung nach größeren, in ihrer Entwicklung zusammenhängenden, Einheiten.

Neben einer **Gesamtbedarfsprognose** werden Aussagen zu erwarteten Bedarfen nach **Wohnungsgrößen, Gebäudearten und auch Preisklassen** getroffen. Diese können nur auf den heutigen Raumstrukturen aufbauen, da davon abgesehen wird, auf Basis einzelner Studien Zukunftsannahmen (z.B. Entwicklung der Haushaltsgröße, Entwicklung der Flächenbedarfe pro Person) zu treffen. Es werden allerdings die Prognosen des Statistischen Landesamtes zur zukünftigen Altersstruktur herangezogen.

Aussagen zu den Bedarfen, die sich durch die Unterbringung von **Flüchtlingen** ergeben können aufgrund einer fehlenden Datenbasis in der Untersuchung keine Berücksichtigung finden. Gleiches gilt für den Bedarf durch die Anwerbung **ausländischer Arbeitskräfte**, die natürlich grundlegend für den Bedarf in den Wirtschaftszentren einbezogen werden, aber hier nicht gesondert eingerechnet werden können.

Grafik: Abgrenzung Gemeindeverwaltungsverbände IHK-Region Ulm



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019

Die Basis: Rahmenbedingungen und Analyse

2 Die Basis: Rahmenbedingungen und Analyse

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die wesentlichen Rahmenbedingungen im Allgemeinen auf dem Wohnungsmarkt und speziell in der IHK-Region Ulm. Die Analyse der Ist-Situation erfolgt nach unterschiedlichen relevanten Themen, die in Summe die wesentlichen Faktoren der Entwicklung des Wohnungsmarktes der Region abdecken.

2.1 Allgemeine Trends in der Wohnraumentwicklung

Die Trends in der Wohnraumentwicklung lassen sich letztlich in mehrere Bereiche unterteilen. Zum einen sind neue Lebenskonzepte der Menschen relevant, um einen realistischen Wohnungsbedarf ermitteln zu können (z.B. Singularisierung, Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche), damit einher gehen Änderungen in der Altersstruktur. Weiterhin sind Wanderungsbewegungen zu berücksichtigen, die sich langfristig auf die Bedarfe auswirken können (Abwanderung aus den ländlichen Regionen, Bildungswanderung, usw.).

Folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Rahmenbedingungen und Trends, die in die weiteren Untersuchungen mit einfließen, allerdings nicht in jedem Fall auf alle Kommunen und Teilräume verallgemeinernd anzuwenden sind.

Grafik: Allgemeine Trends in der Wohnraumentwicklung

Trend / Entwicklung	Beschreibung	Relevanz für IHK-Region Ulm gemäß Einschätzung imakomm AKADEMIE
Änderung der Alters- und Haushaltsstrukturen	Zunehmende <u>Verringerung der Haushaltsgröße</u> durch Alterung der Bevölkerung sowie durch Singlehaushalte, so dass selbst in Regionen mit Einwohnerrückgang die Haushaltszahl noch weiter steigen wird. ¹⁾	+
Abwanderung aus ländlichen Räumen, Steigende Bevölkerungszahlen in verdichteten Räumen	Anhaltende Wanderung in Ballungsräume und gleichzeitige <u>Zunahme der Zahl schrumpfender ländlicher Regionen</u> . ⁴⁾	+
Sinkende Haushaltsgröße / größere Wohnfläche	Zunehmende <u>Verringerung der Haushaltsgröße</u> durch Alterung / höherer Lebenserwartung sowie durch mehr Singlehaushalte, aufgrund neuerer Tendenzen zu mehr Eheschließungen und Geburten aber nur noch in rückläufiger Stärke. ¹⁾ Die <u>Pro-Kopf-Wohnfläche</u> wird von ca. 43 m ² (2015) auf bis zu 47 m ² (2030) steigen. ²⁾	+
Wohneigentum	<u>Steigende Nachfrage nach Wohneigentum</u> , Interesse an Mietwohnungen rückläufig. ²⁾	o / +
Nachfrage nach integrierten Wohnlagen	Interesse an integrierten Standorten mit <u>wohnungsnaher Infrastruktur</u> und ÖPNV-Anbindung steigt weiter. ³⁾	++
Günstiger / attraktiver Wohnraum	<u>Ansprüche an den zur Verfügung stehenden Wohnraum steigen weiter</u> , so dass es immer schwieriger wird, alten Wohnungsbestand entsprechend ohne erheblichen Investitionsaufwand zu vermarkten. Bedarf an Neubauten kann nur schwer ersetzt werden. ²⁾	+
Neue Wohnformen	<u>Zunahme von alternativen Wohnformen</u> und Nischenprojekten wie Baugemeinschaften, Wohngruppen, Genossenschaften usw. ³⁾	o / +
<p>++: hohe Bedeutung, +: in begrenztem Maße vor Ort relevant, o: nicht relevant bzw. trifft in der IHK-Region nicht zu.</p> <p>Quellen: 1) Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Statistisches Bundesamt, 2017. 2) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030, BBSR-Analyse KOMPAKT, 07/2015. 3) Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Wohnungsmärkte im Wandel, Juni 2014. 4) Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Märkten, prognos, Studie Wohnungsbautag, 2017.</p>		

2.2 Die IHK-Region in Zahlen

Grafik: Ausgewählte statistische Rahmenbedingungen nach Landkreisen

Indikator	Stadt Ulm	Alb-Donau-Kreis	Landkreis Biberach	IHK-Region Ulm / Region Donau-Iller ¹	Region Stuttgart	Land Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2007 ¹⁾	121.434	190.212	189.089	500.735	2.672.518	10.749.755
Bevölkerungsstand 2017 ¹⁾	125.596	194.629	198.265	518.490	2.778.591	11.023.425
Bevölkerungsprognose 2035 (Entwicklung seit 2017 in %) ¹⁾	132.840 (+5,8%)	202.389 (+4,0%) ¹⁾	206.959 (+4,4%)	542.188 (+4,6%)	2.865.184 (+3,1%)	11.369.512 (+3,1%)
Durchschnittsalter 2017 (in Jahren) ¹⁾	41,6	42,9	42,4	42,4	43,2	43,4
Anteil Wohnbaufläche an Bodenfläche 2018 ¹⁾	9,3%	2,7%	3,2%	3,3%	7,6%	4,3%
Bevölkerungsdichte EW / km ² 2017 ¹⁾	1.058	143	141	180	761	309
Durchsch. Haushaltsgröße 2017 (Personen / Haushalt) ¹⁾	2,1	2,4	2,4	2,4	2,2	2,2
Immobilienkaufpreis-Einkommens-Relation 2016 ^{2) 4)}	7,7	4,6	4,1	--	--	--
Durchschnittliche Pendlerdistanzen in km 2015 ²⁾	12,9	18,3	16,8	--	--	--
Kaufkraft (Euro / Haushalt) 2017 ³⁾	48.530	58.460	58.141	--	--	53.229
Haushalte mit niedrigem / hohem Einkommen in % 2017 ^{3) 5)}	46,7 / 17,7	35,6 / 26,9	37,6 / 25,1	--	--	40,6 / 23,7
Ausländeranteil ³⁾	19,3	12,6	10,0	--	--	15,1
Hochqualifizierte am Wohn- / Arbeitsort 2017 (in %) ³⁾	26,6 / 22,1	12,3 / 7,6	12,3 / 13,1	--	--	16,8 / 16,7

Quellen / Erläuterungen:

1) Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand Juli 2019,

2) ZDF Zeit-Studie (<https://deutschland-studie.zdf.de/>)

3) Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de).

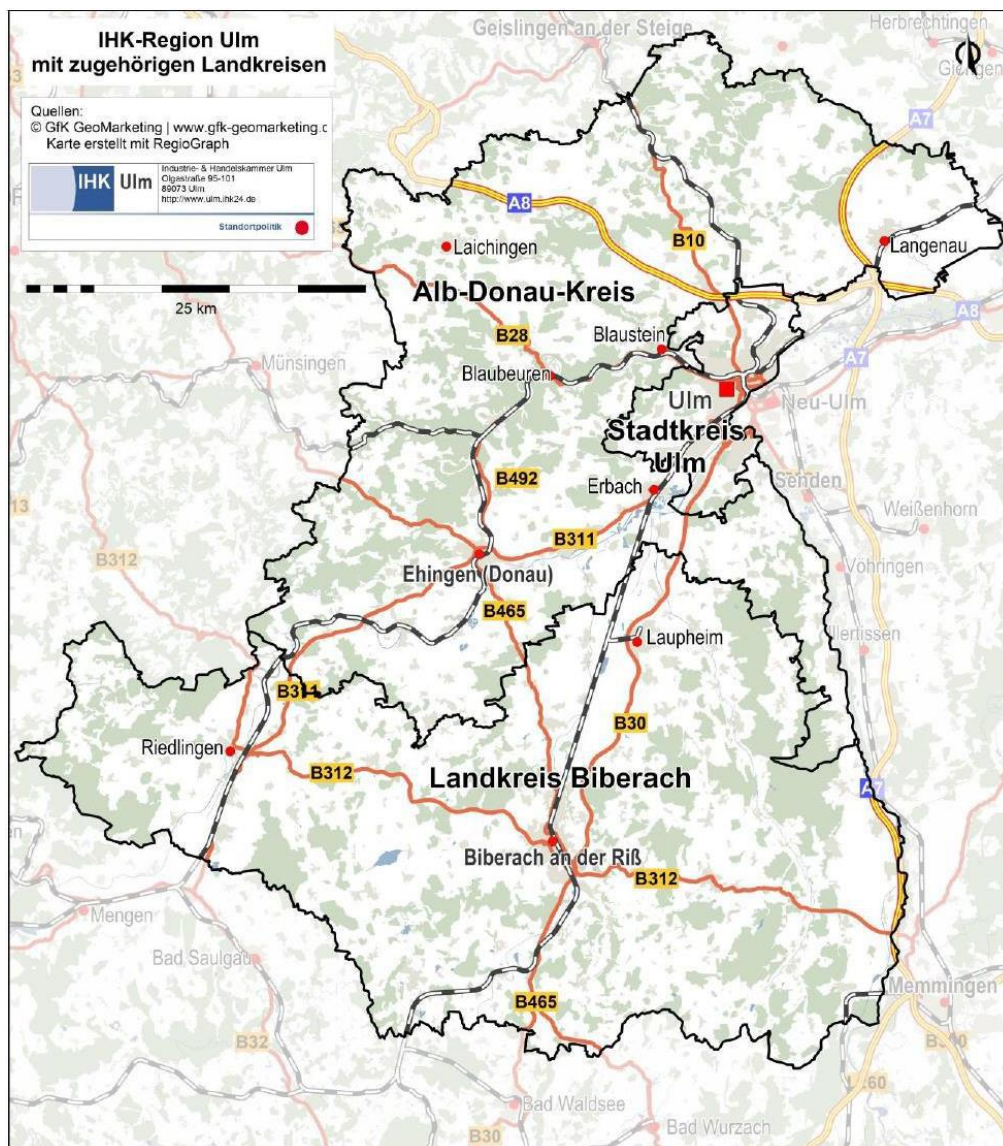
4) Anzahl der Jahresnettoeinkommen, die 2016 für den Erwerb einer Immobilie aufgewendet werden mussten;

5) niedrige Nettoeinkommen bis unter 25.000 Euro / Haushalt; hohe Nettoeinkommen von 50.000 Euro und mehr / Haushalt

¹ Region Donau-Iller: Das statistische Landesamt Baden-Württemberg weist für die Region Donau-Iller ausschließlich die Zahlen für die Baden-Württembergischen Bereiche der Region aus, so dass die Abgrenzungen der IHK-Region Ulm entsprechen, dies gilt auch für alle weiteren Tabellen des Kapitels.

Die IHK-Region Ulm liegt innerhalb der Region Donau-Iller und umfasst neben der Stadt Ulm den Alb-Donau-Kreis und den Landkreis Biberach. Auf einer **Fläche** von rund 2.887 km² leben in 101 Kommunen aktuell rund 518.490 Einwohner². Die größten Kommunen stellen das Oberzentrum Ulm sowie die Mittelzentren Biberach (Riß), Ehingen (Donau) und Laupheim dar. Mit Ausnahme der Stadt Ulm und den angrenzenden Kommunen, die als Verdichtungsraum eingestuft sind, wird die IHK-Region dem ländlichen Raum zugeordnet.

Grafik: Lage und Struktur der IHK-Region Ulm



Quelle: IHK Ulm, 2019.

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Zahl von 2017, Stand Juli 2019.

Unterschiede innerhalb der IHK-Region werden v.a. zwischen der städtisch geprägten Universitätsstadt Ulm und den ländlichen Bereich der beiden Landkreise deutlich. Diese zeigen sich an unterschiedlichen Haushaltsgrößen, Altersstrukturen und geringerer finanzieller Stärke sowie damit einhergehender hoher Belastung, auch durch Immobilien- und Mietpreise in Ulm.

Zentrale Erkenntnis:

Die Rahmenbedingungen sprechen für eine, auch zukünftig, **überdurchschnittliche Entwicklung** in der IHK-Region. Es sind weiterhin hohe Bedarfe an Wohnraum zu erwarten, die auf die individuellen Strukturen abzustimmen sind. Durch einen starken Bedarfsdruck in Ulm und auch in Stuttgart, sind in der **gesamten Region erhöhte Nachfragen nach Wohnraum** und allen zugehörigen Bedarfen an Infrastruktur, Erreichbarkeit, Arbeitsplätze, etc. **zu erwarten**.

2.3 Ist-Analyse nach thematischen Schwerpunkten

Die Entwicklung einer Region sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort wird durch zahlreiche Faktoren beeinflusst, deren Bedeutung und Stärke sich jedoch verändern können.

Folgende **thematischen Schwerpunkte** sollen aufgrund ihrer Bedeutung für den Wohnungsbedarf genauer nach Teilräumen betrachtet werden:

- Bevölkerungs- und Altersstrukturen
- Bevölkerungsprognosen
- Strukturen Wohnungsmarkt
- Wirtschaftsstrukturen
- Bildung und soziale Lage
- Flächenentwicklung / Bedarfe für Wohnen und Gewerbe
- Immobilienpreise
- Verkehr / Pendlerbeziehungen
- Weiche Standortfaktoren

Innerhalb der Analyse und Bewertung der einzelnen Themenschwerpunkte finden sowohl allgemeine Statistiken sowie die Ergebnisse anderer Studien Berücksichtigung. Die jeweiligen Quellen sind an entsprechender Stelle gekennzeichnet.

2.3.1 Bevölkerungs- und Altersstrukturen

Grafik: Ausgewählte Statistiken Bevölkerungsstruktur

Indikator	Stadt Ulm	Alb-Donau-Kreis	Landkreis Biberach	IHK-Region Ulm	Land Baden-Württemberg
Anteil unter 20-Jähriger in % 2005 / 2017 / 2035	19,0 / 18,7 / 18,0	24,2 / 20,7 / 19,6	24,6 / 21,0 / 19,9	23,1 / 20,3 / 19,3	21,3 / 19,1 / 18,9
Anteil 60-Jähriger und älter in % 2005 / 2017 / 2035	23,2 / 23,7 / 27,2	21,9 / 25,4 / 33,5	21,4 / 24,7 / 33,2	22,0 / 24,7 / 31,8	23,5 / 26,2 / 32,4
Haushalte mit Kindern in % 2017	27,6	37,6	37,1	--	31,0

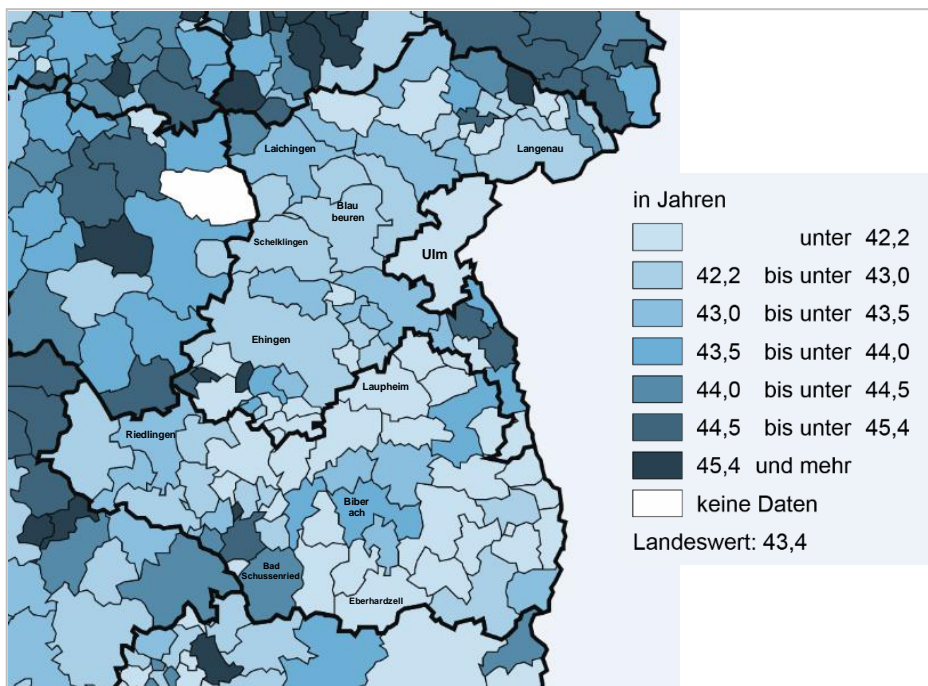
Quelle: imakomm AKADEMIE 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Wegweiser Kommune.

Die IHK-Region Ulm weist fast in sämtlichen Kommunen ein auf Landesebene **unterdurchschnittliches Alter der Bevölkerung** auf. In ländlichen Räumen ist dies keine selbstverständliche Entwicklung und zeigt die **Dynamik und Stärke der Gesamtregion**. Der bundesweite Trend zu wachsenden Anteilen älterer Bevölkerungsgruppen ist auch in der IHK-Region zu erwarten. Die Herausforderungen einer zunehmenden Alterung sind grundsätzlich in allen Teilbereichen gegeben, in Ulm jedoch in einer geringeren Intensität.

Auffallend sind weiterhin die Werte in der Stadt **Ulm**, die sowohl einen **geringen Anteil jüngerer wie auch älterer Bevölkerungsgruppe** aufweisen, aber überdurchschnittliche Anteile im mittleren Alter zwischen 20 und 60 Jahre verzeichnen können.

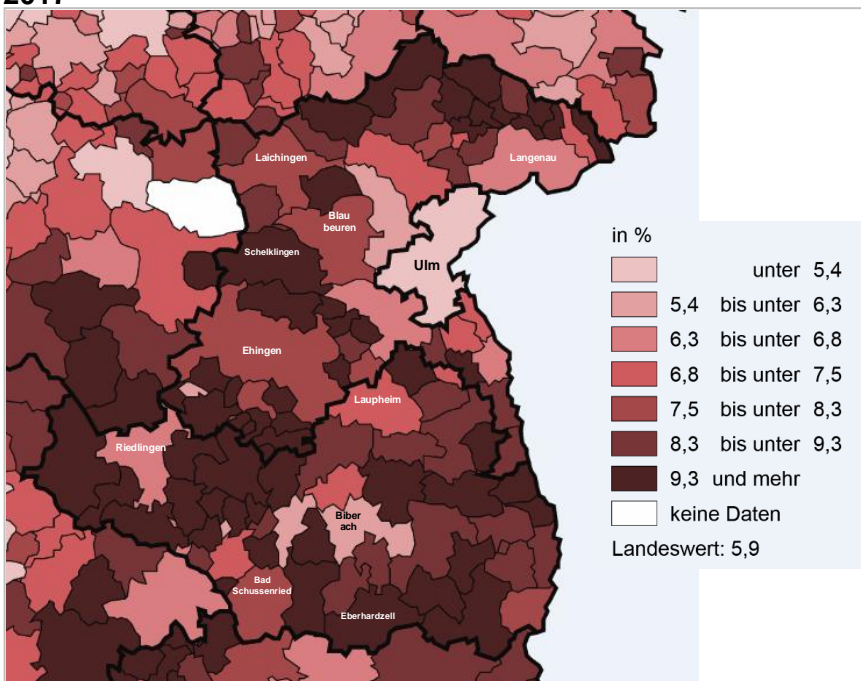
Diese Strukturen spiegeln die Rolle als Universitätsstadt wieder, die durch einen deutlich **geringeren Anteil an Familien** sowie die geringeren Haushaltsgrößen nochmals unterstrichen wird. Steigende Haushaltsgrößen zeigen sich v.a. in kleineren Kommunen in der gesamten Region.

Grafik: Durchschnittsalter 2017 in der IHK-Region Ulm



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019, verändert.

Grafik: Anteil der Haushalte mit 5 und mehr Personen an den Haushalten insgesamt 2017



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019, verändert.

Zentrale Erkenntnis:

Die IHK-Region weist bei Betrachtung der Altersstrukturen eine hohe Dynamik mit einer aktuell **jungen Altersstruktur** auf. Allerdings sind Trends einer weiteren **Alterung** der Bevölkerung zu erwarten, die sich auf dem Wohnungsmarkt zeigen werden. Kleinere Haushaltsgrößen und eine angepasste Nachfrage, auch nach altersgerechtem Wohnraum, können die Folge sein. Weiterhin sind **Rahmenbedingungen und Anreize** zu schaffen, gerade **junge Bevölkerungsgruppen und Familien** in der Region zu halten.

2.3.2 Bevölkerungsprognosen

Grafik: Ausgewählte Statistiken Bevölkerungsprognose

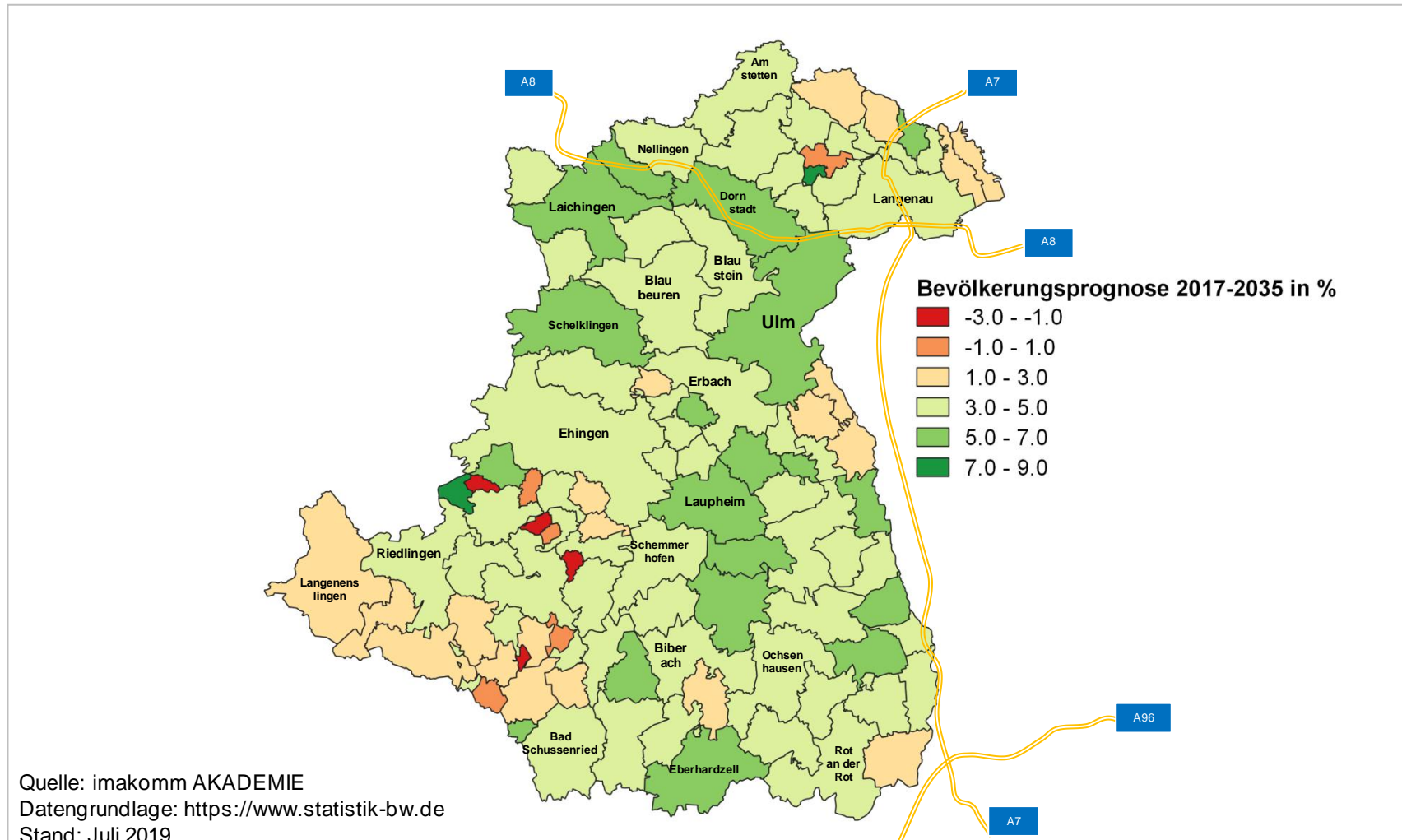
Indikator	Stadt Ulm	Alb-Donau-Kreis	Landkreis Biberach	IHK-Region Ulm	Land Baden-Württemberg
Bevölkerungsprognose 2035 (Entwicklung seit 2017 in %)	132.840 (+5,8%)	202.389 (+4,0%)	206.959 (+4,4%)	542.188 (+4,6%)	11.369.512 (+3,1%)
Anteil unter 20-Jähriger in % 2017 / 2035	18,7 / 18,0	20,7 / 19,6	21,0 / 19,9	20,3 / 19,3	19,1 / 18,9
Anteil 60-Jähriger und älter in % 2017 / 2035	23,7 / 27,2	25,4 / 33,5	24,7 / 33,2	24,7 / 31,8	26,2 / 32,4

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

Die neuesten Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes haben in der IHK-Region Ulm, eine **deutliche Erhöhung der erwarteten Einwohnerzahlen** mit sich gebracht. Die **Bevölkerungsprognose bis 2035** lässt mit einem Wert von +4,6 %³ für die gesamte IHK-Region Entwicklungen **deutlich über dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt** erwarten.

³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand Juli 2019.

Grafik: Bevölkerungsprognose 2017 bis 2035: Entwicklung in %



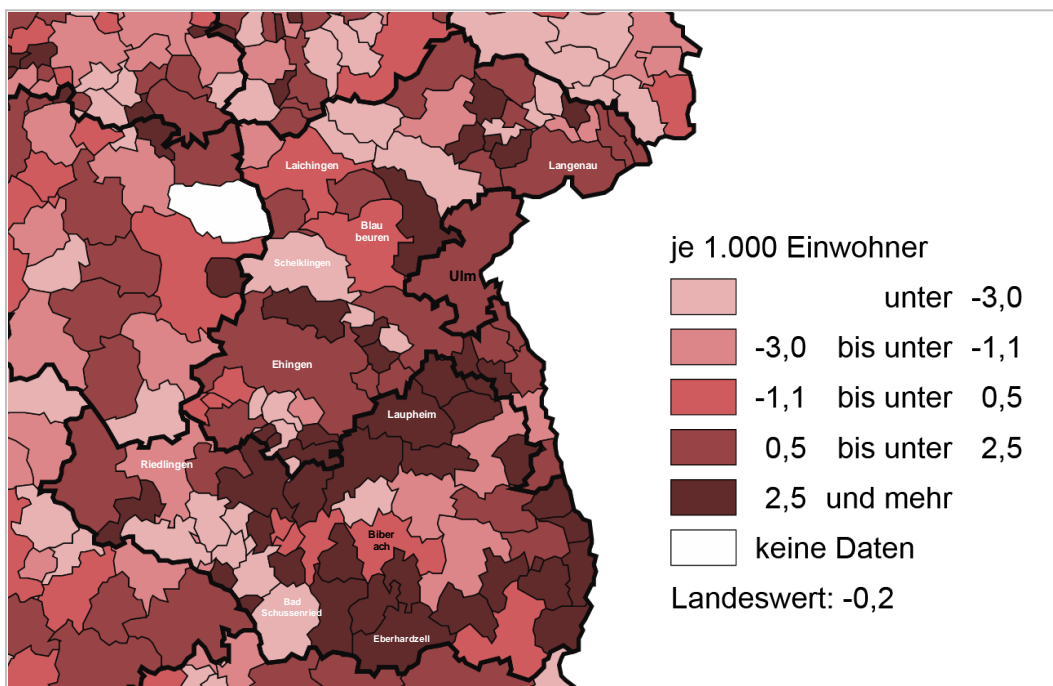
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019.

Bevölkerungsverluste sind nur vereinzelt in kleineren Kommunen im Landkreis Biberach zu verzeichnen. In den **zentralen Bereichen der Region** zwischen Ulm, der Laichinger Alb, über Laupheim bis nach Biberach sind hingegen **klare Bevölkerungszugewinne** zu erwarten.

Die **zukünftigen Altersstrukturen** zeigen im Alb-Donau-Kreis und im Landkreis Biberach die landesweit erwartete Alterung der Bevölkerung (jeweils zwischen 8 und 9% Zunahme bei den 60 Jährigen und älter), während der Zuwachs in Ulm mit gerade einmal 3,5% deutlich geringer ausfällt.

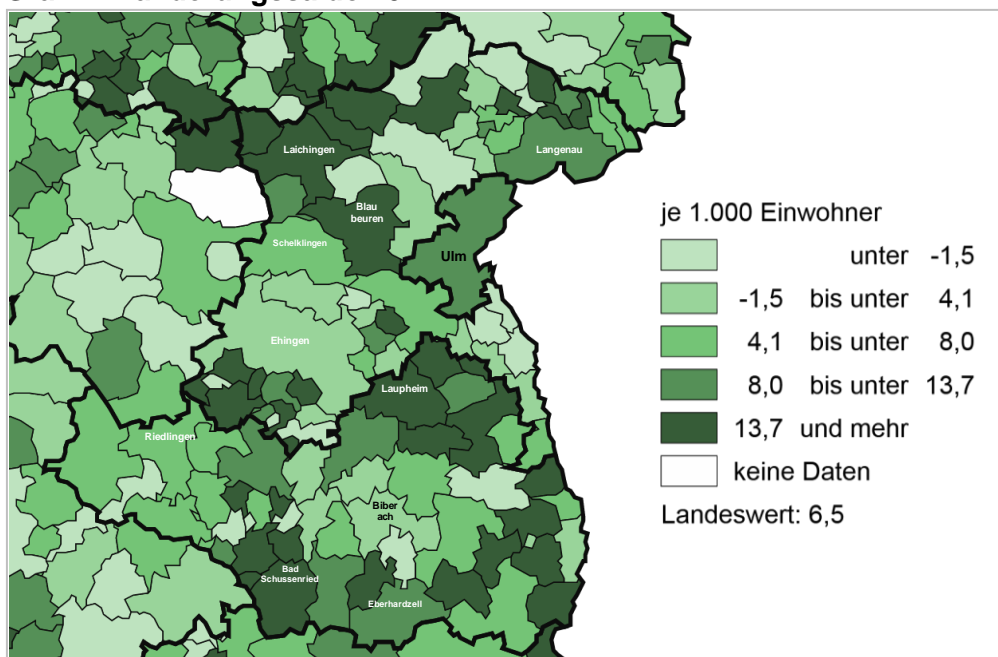
Das **Geburts- und Wanderungssaldo 2017** unterstreicht die größte Entwicklungsdynamik v.a. in den nördlichen Bereichen zwischen Laichingen, Ulm und Langenau, im zentralen Bereich um Laupheim sowie im Südosten des Landkreises Biberach.

Grafik: Geburtensaldo 2017



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019, verändert.

Grafik: Wanderungsaldo 2017



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019, verändert.

Zentrale Erkenntnis:

Die Bevölkerungsprognosen bis 2030 / 2035 gehen von einem weiteren, in Teilen **deutlichen, Bevölkerungswachstum** aus, auch in ländlich geprägten Kommunen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das zusätzlich Nachfragen und Herausforderungen. Gehen gewisse Studien in Zukunft vor allem von einem **Ersatzbedarf** für wegfallenden Wohnraum aus, so lassen die Zuwächse erkennen, dass **Bedarfe durch zusätzliche Einwohner** am Standort berücksichtigt werden müssen.

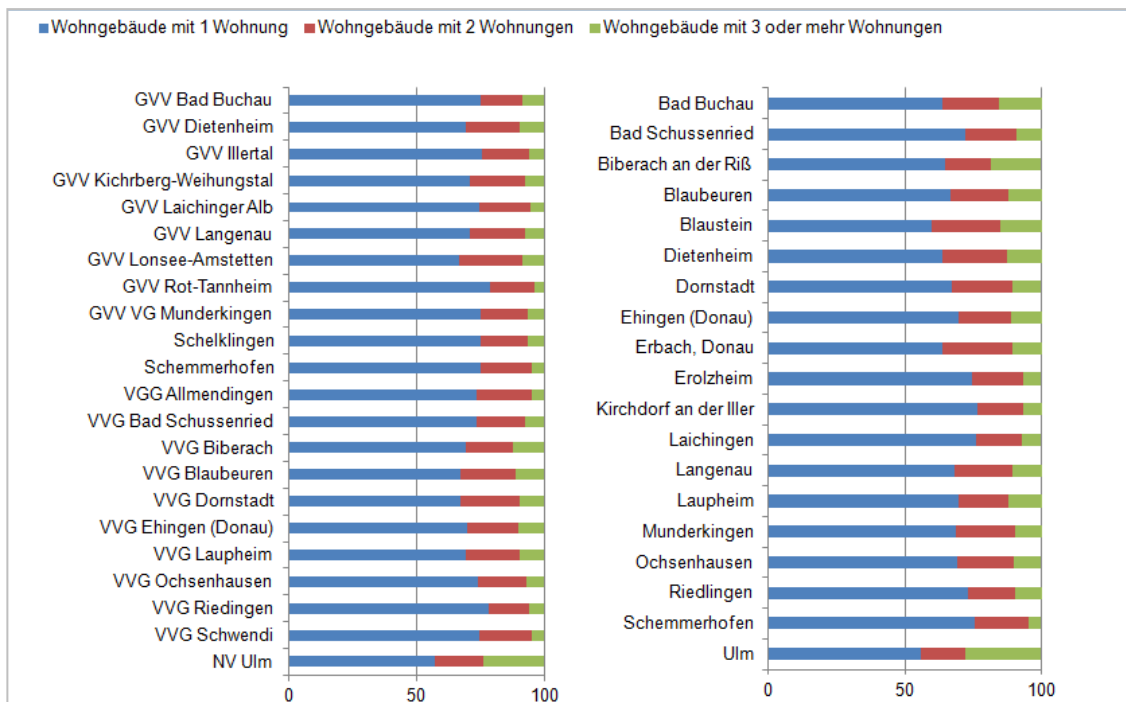
2.3.3 Strukturen Wohnungsmarkt

Nach Gemeindeverbänden zeigt sich, dass die **geringsten Anteile an Wohngebäuden mit einer Wohnung (=Einfamilienhäuser) im Nachbarschaftsverband Ulm** und in den **umliegenden Verbänden** (u.a. Lonsee-Amstetten, Dornstadt) zu verzeichnen sind.

Bei einem Vergleich zwischen den zentralen Orten sind **überdurchschnittliche Anteile an Mehrfamilienhäusern** v.a. in Ulm, Biberach, Laupheim und Blaustein vorhanden. Grundsätzlich nimmt mit steigenden Grundstückspreisen (und somit häufig in den Zentren und nahe gelegenen Kommunen) die Nachfrage nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und nach Mietwohnungen zu. Trotzdem liegt in Ulm der Anteil der Einfamilienhäuser immer noch über 50%.

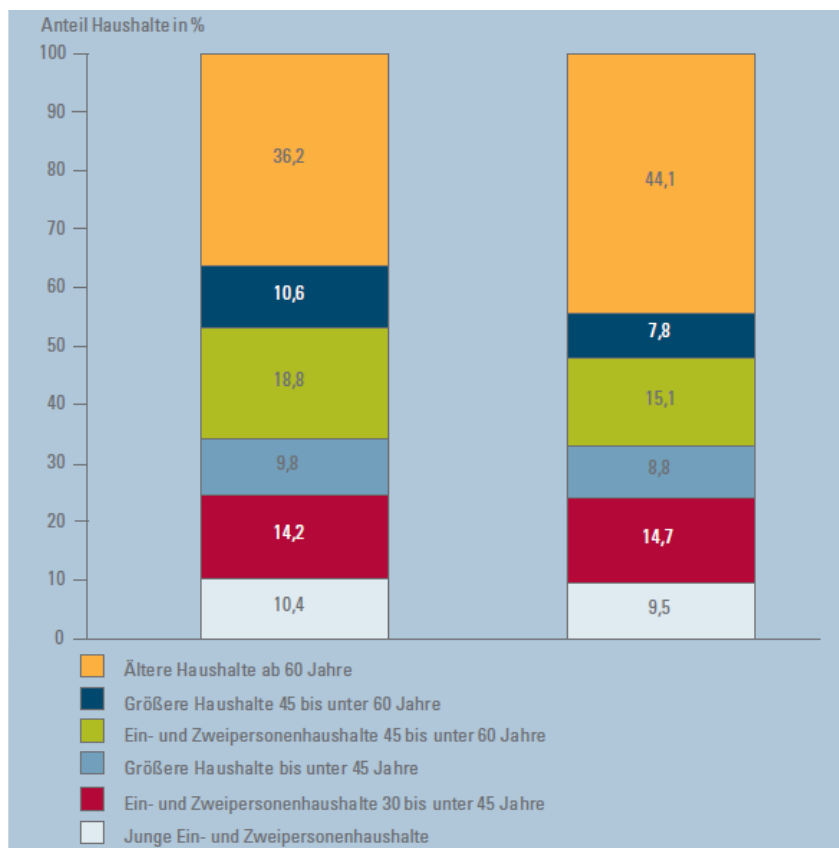
Die erwartete Zunahmen **älterer Haushalte** wird zu einem zukünftigen Anstieg des Bedarfs an kleineren Wohneinheiten führen. Auch wenn allgemeingültige Trends nur schwer auf einzelne Kommunen übertragbar sind, so zeigt die Grafik „Verteilung der Haushaltstypen 2015 und 2030“ doch auf, dass gerade die **Anteile größerer Haushalte** zukünftig eher **rückläufig** sein werden.

Grafik: Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen 2018 nach Gemeindeverbänden und zentralen Orten (Anteile in %)



Quelle: imakomm AKADEMIE 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019.

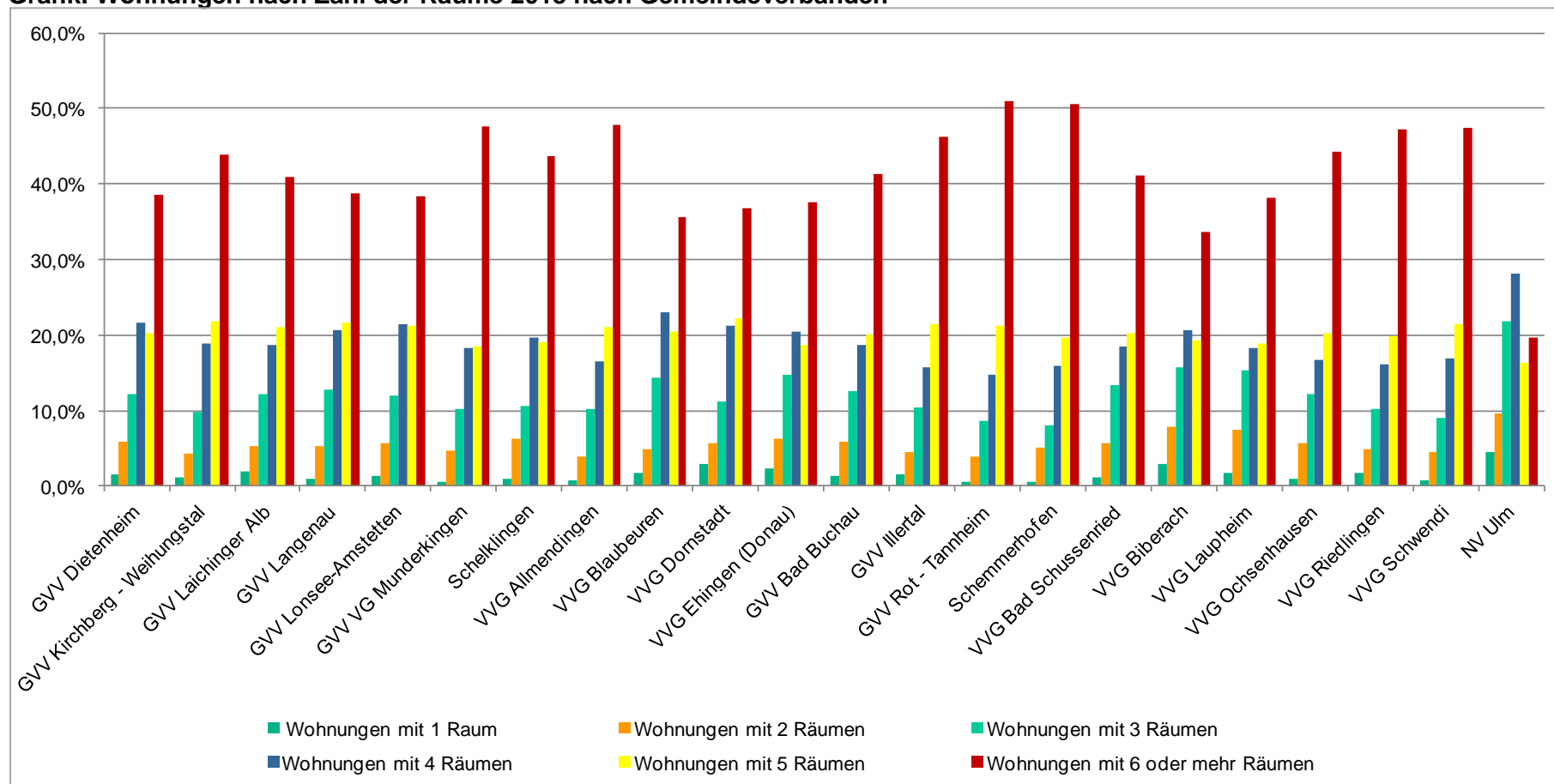
Grafik: Verteilung der Haushaltstypen 2015 und 2030



Quelle: BBSR- Haushaltsprognose 2035, 2015.

Die heutige prozentuale Verteilung der Wohnungen nach Zimmerzahl zeigt, dass **kleinere Wohneinheiten v.a. in den Zentren und im „Speckgürtel“ von Ulm höhere Anteile** einnehmen, während z.B. in den Bereichen Rot-Tannheim oder in Schemmerhofen Wohnungen ab 6 Zimmern über 50% ausmachen (vgl. Tabellen Anhang: Ergänzende Statistiken (Kapitel 6.3)).

Grafik: Wohnungen nach Zahl der Räume 2018 nach Gemeindeverbänden



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019.

Zentrale Erkenntnis:

Die Strukturen des heutigen Wohnungsmarktes in der IHK-Region weisen **deutliche Unterschiede nach Teilbereichen** auf. Diese Unterschiede ergeben sich aus einem Zusammenspiel aus Grundstückspreisen, einer damit verbundenen Wohndichte und letztlich aus den Strukturen der ansässigen Bevölkerung nach Alter und Lebensphase.

2.3.4 Wirtschaftsstrukturen

Grafik: Ausgewählte Statistiken Wirtschaftsstrukturen

Indikator	Stadt Ulm	Alb-Donau-Kreis	Landkreis Biberach	IHK-Region Ulm	Land Baden-Württemberg
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) 2018 in % im Produzierenden Gewerbe	24,2%	48,1%	55,2%	41,0%	35,9%
SvB 2018 in % im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe	23,4%	21,0%	15,5%	20,0%	20,0%
SvB 2018 in % im Bereich Sonstige Dienstleistungen	52,3%	29,9%	28,7%	38,5%	43,7%
SvB am Arbeitsort 2018	94.611	55.114	84.321	234.046	4.673.437
SvB am Wohnort 2018	52.486	84.888	87.046	--	4.550.693
Entwicklung SvB am Arbeitsort seit 2008 in %	+ 15,7	+ 17,8	+ 24,3	+ 19,2	+ 19,4
Zahl der Betriebe / Zahl der Betriebe pro 1.000 SvB	3.956 / 41,8	4.530 / 82,1	4.524 / 53,7	--	285.023 / 61,0

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bundesagentur für Arbeit, 2019.

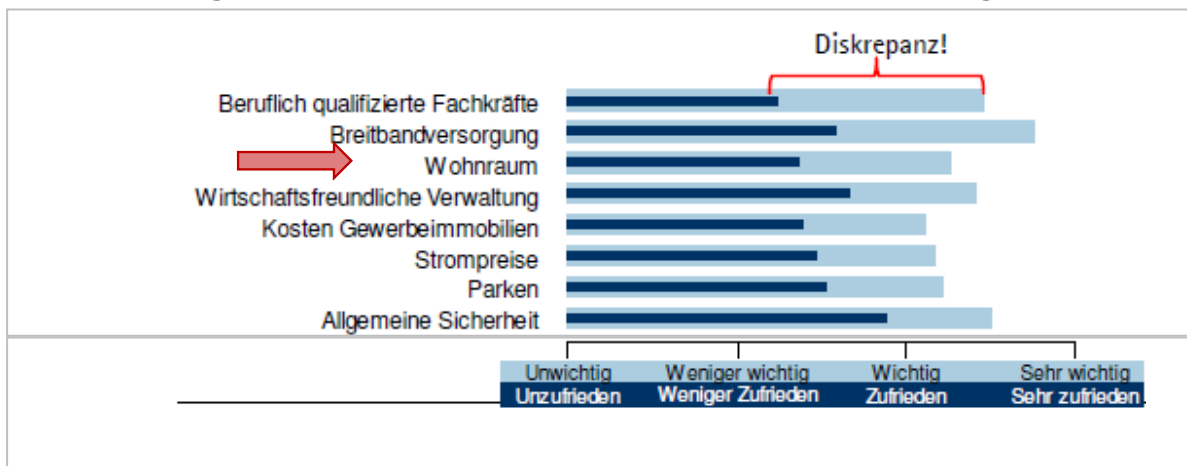
Der Alb-Donau-Kreis und der Landkreis Biberach haben einen hohen Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im **Produzierenden Gewerbe**, während in der Stadt Ulm die **sonstigen Dienstleistungen** überdurchschnittliche Beschäftigtenanteile erkennen lassen. Die höchste Beschäftigtendichte zeigt sich neben Ulm in Biberach sowie in kleineren Kommunen mit ansässigem Großunternehmen. In der gesamten IHK-Region haben sich die Be-

schäftigtenzahlen in der letzten Dekade **positiv entwickelt**, prozentual gesehen am stärksten im Landkreis Biberach.

Die Zahlen der **Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort** zeigen, dass die Stadt Ulm die höchste Bedeutung als Arbeits- und Wirtschaftszentrum einnimmt, während gerade im Alb-Donau-Kreis die Funktion als Wohnort in zahlreichen Kommunen deutlich überwiegt.

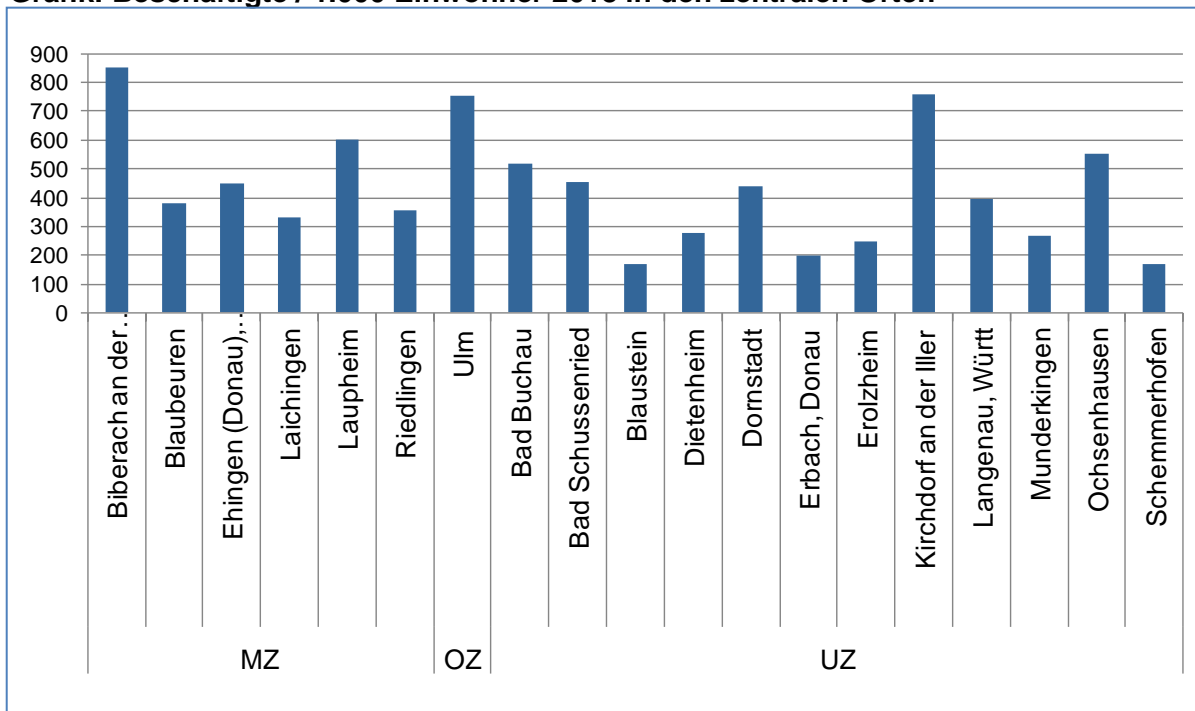
Gerade starke Wirtschaftsstandorte, sowie ihr näheres Umland, haben häufig einen überdurchschnittlichen Wohnraumbedarf vor Ort. Ein Angebot an Wohnraum für die Beschäftigten vor Ort geht mit dem Ziel einer Vermeidung von erhöhtem Pendlerverkehr einher und kann so wesentlich für die wirtschaftliche Entwicklung sein. Wie sich in der IHK-Standortumfrage der Region zeigt, nimmt das **Angebot an Wohnraum auch für Unternehmen eine immer größere Bedeutung** ein, die sich mit einem knapper werdenden Angebot weiter verstärkt. Denn eine **Anwerbung von Fachkräften** wird durch fehlende Wohnraumangebote vor Ort für Unternehmen nochmals deutlich erschwert.

Grafik: Wichtigkeit und Zufriedenheit der Unternehmen in der IHK-Region Ulm



Quelle: IHK Standortumfrage 2017 im Regierungsbezirk Tübingen, 2018, verändert.

Grafik: Beschäftigte / 1.000 Einwohner 2018 in den zentralen Orten



Quelle: imakomm AKADEMIE 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019.

Zentrale Erkenntnis:

Die **wirtschaftliche Stärke** und Entwicklung der Kommunen und Landkreise steht in einem **engen Zusammenhang mit dem Wohnraumangebot**.

Zunehmende **Pendlerdistanzen**, aufgrund von hohen Grundstückspreisen in den Zentren, fehlender Wohnraumangebote oder einfach **geänderter Lebensweisen**, stellen viele Regionen durch eine erhöhte **verkehrliche Belastung** vor große Herausforderungen.

Weiterhin ist eine **Anwerbung von Fach- und Arbeitskräften** heute immer stärker an die **Rahmenbedingungen vor Ort** und einen **attraktiven Lebensstandort** (Infrastruktur, Wohnraumangebot, Freizeitwert) gebunden, was für die Unternehmen mit wachsendem **Konkurrenzdruck** eine wachsende Bedeutung einnimmt.

2.3.5 Bildung und soziale Lage

Grafik: Ausgewählte Statistiken Bildung und soziale Lage

Indikator	Stadt Ulm	Alb-Donau-Kreis	Landkreis Biberach	IHK-Region Ulm	Land Baden-Württemberg
Bildungswanderung 2017¹ (Personen je 1.000 EW)	88,4	-1,3%	3,8	--	30,8
Familienwanderung 2017	1,7	9,8	12,0	--	7,7
Arbeitslosenquote an den SvB in % 2017	4,9	3,5	3,1	--	4,6
Kaufkraft (Euro / Haushalt) 2017	48.530	58.460	58.141	--	53.229
Haushalte mit niedrigem / hohem Einkommen in % 2017	46,7 / 17,7	35,6 / 26,9	37,6 / 25,1	--	40,6 / 23,7
Hochqualifizierte am Wohn- / Arbeitsort 2017 in %)	26,6 / 22,1	12,3 / 7,6	12,3 / 13,1	--	16,8 / 16,7

¹ (Zuzüge 18-24-Jährige - Fortzüge 18-24-Jährige) / Bevölkerung 18-24-Jährige * 1.000

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Wegweiser Kommune.

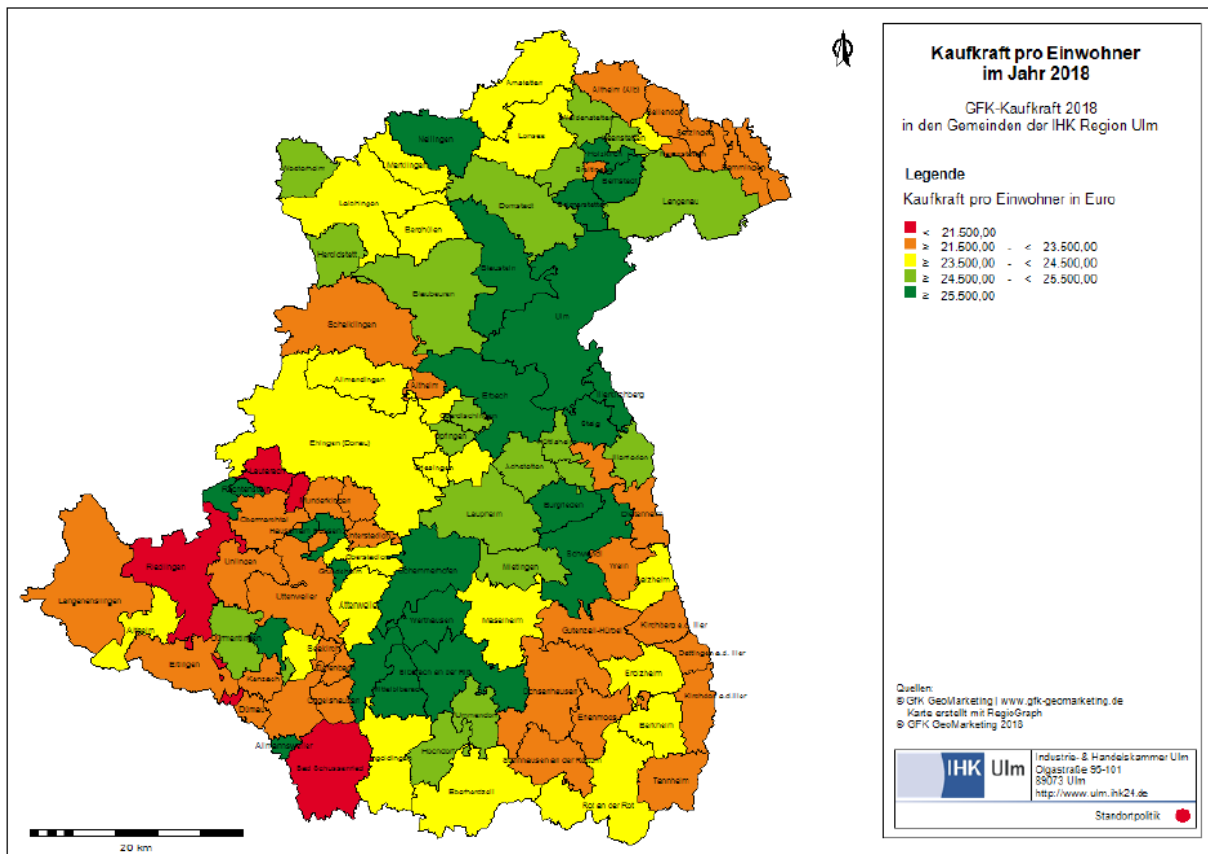
Auch bei der Betrachtung der Themenkomplexe Bildung und soziale Lage zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den städtischen Strukturen Ulms und den beiden Landkreisen der IHK-Region. Die zentralen Gebiete zwischen Ulm und Biberach inkl. der großen Zentren weisen heute die höchste durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft auf. Bei den **Kaufkraftzahlen pro Haushalt** liegen der Landkreis Biberach und der Alb-Donau-Kreis hingegen deutlich vor der Stadt Ulm.

Dies begründet sich unter anderem über die unterschiedlichen Haushaltsstrukturen. Höhere Anteile an Ein-Personen-Haushalten in Ulm führen zu einer geringeren durchschnittlichen Kaufkraft pro Haushalt sowie einem höheren Anteil an Haushalten mit niedrigem Einkommen (= weniger Haushalte mit doppeltem Einkommen). Dies geht einher mit städtischen Strukturen, die grundsätzlich eine vielfältigere soziale und kulturelle Struktur erkennen lassen. Daraus leitet sich eine **breite Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen** ab, die bei wachsendem Ansiedlungsdruck immer mehr ins Umland ausstrahlt.

Die hohen Anteile der **Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort** in Ulm unterstreichen nochmals die bestehenden hohen Potenziale am Standort.

Mit diesen Strukturen stehen ebenso die Zahlen der **Bildungs- und Familienwanderung** im Einklang. Während in der Ausbildungsphase zwischen 18 und 24 Jahren ein hoher Zuzug in das Oberzentrum besteht, ziehen Familien vermehrt in die ländlichen Bereiche und kleinere Kommunen im Umland, häufig verbunden mit dem Eigenheimerwerb.

Grafik: Kaufkraft pro Einwohner nach Kommunen 2018



Quelle: IHK Ulm, 2019.

Zentrale Erkenntnis:

Die Zahlen zu Bildung und Sozialer Lage zeigen, dass hier die **Vielschichtigkeit** der Ergebnisse in der Bewertung mit zu berücksichtigen ist. **Die Bevölkerungsstrukturen haben starke Einflüsse auf die Aussagen zu Haushaltseinkommen und Kaufkraft.**

Weiterhin zeigen die **Wanderungsbewegungen**, dass mit dem Eintritt in die Phase der **Familiengründung** eine Wanderungsbewegung in **ländliche Räume** erkennbar ist, während die **Bildungswanderung** verständlicherweise vorrangige Tendenz in die **Zentren** (v.a. Ulm) aufweist.

2.3.6 Flächenentwicklung / Bedarfe Wohnen und Gewerbe

Grafik: Ausgewählte Statistiken Flächenentwicklung / Bedarfe Wohnen und Gewerbe

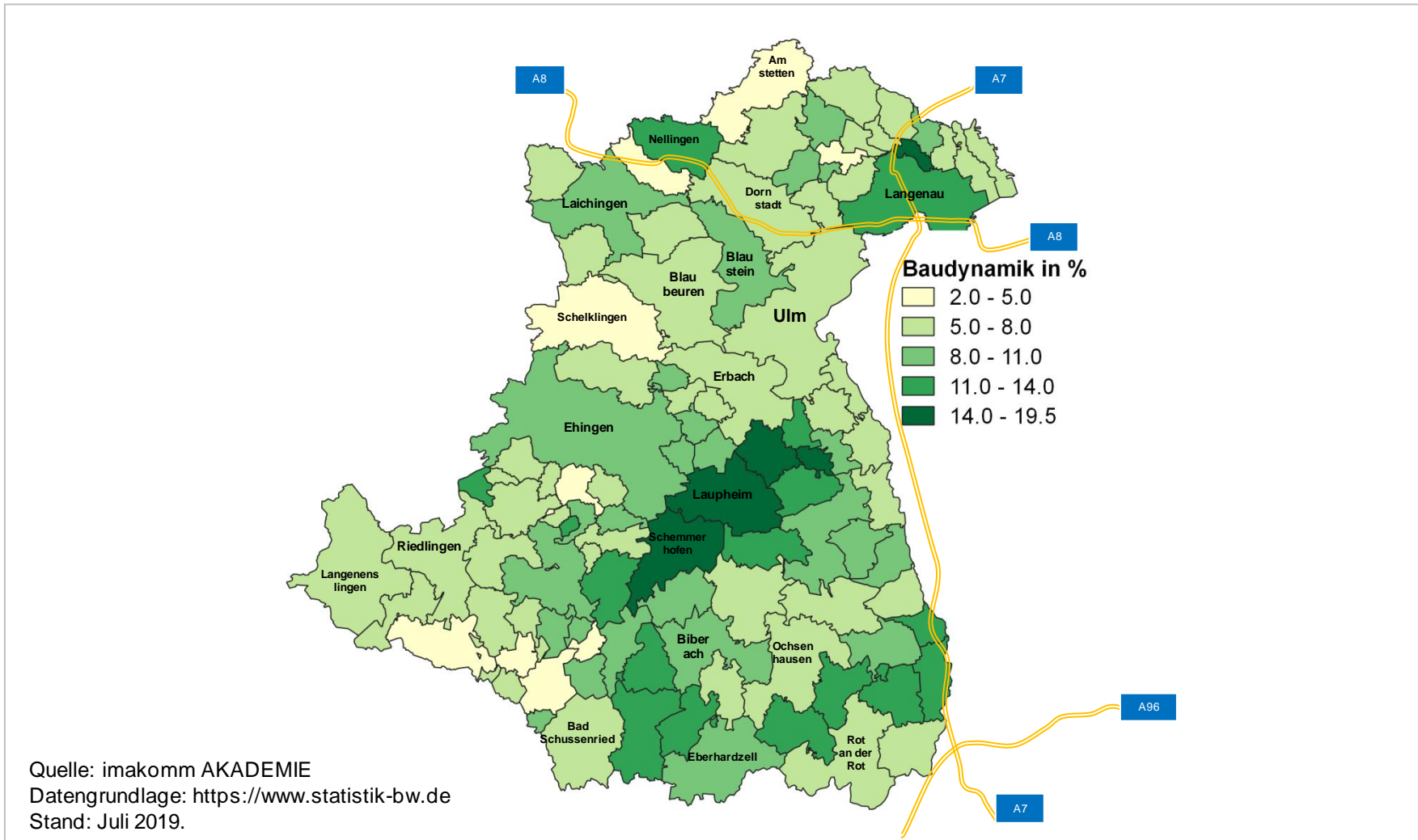
Indikator	Stadt Ulm	Alb-Donau-Kreis	Landkreis Biberach	IHK-Region Ulm	Land Baden-Württemberg
Immobilienkaufpreis-Einkommens-Relation 2016*	7,7	4,6	4,1	--	--
Entwicklung der Wohnbaufläche 2010 – 2018 / Anteil 2018 an Bodenfläche gesamt	+6,6% / 9,3%	+14,0% / 2,7%	+15,5% / 3,2%	+13,8% / 3,3%	+ 7,8%/ 4,3%
Entwicklung der Industrie- und Gewerbe- fläche 2010-2018 / Anteil 2018 an Bodenfläche gesamt	+5,5% / 6,5%	+23,1% / 1,5%	+25,4% / 1,4%	+20,7% / 1,7%	+11,1% / 2,1%

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, ZDF Zeit Studie: Wo lebt es sich am besten?, Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune

*Anzahl der Jahresnettoeinkommen, die 2016 für den Erwerb einer Immobilie aufgewendet werden mussten

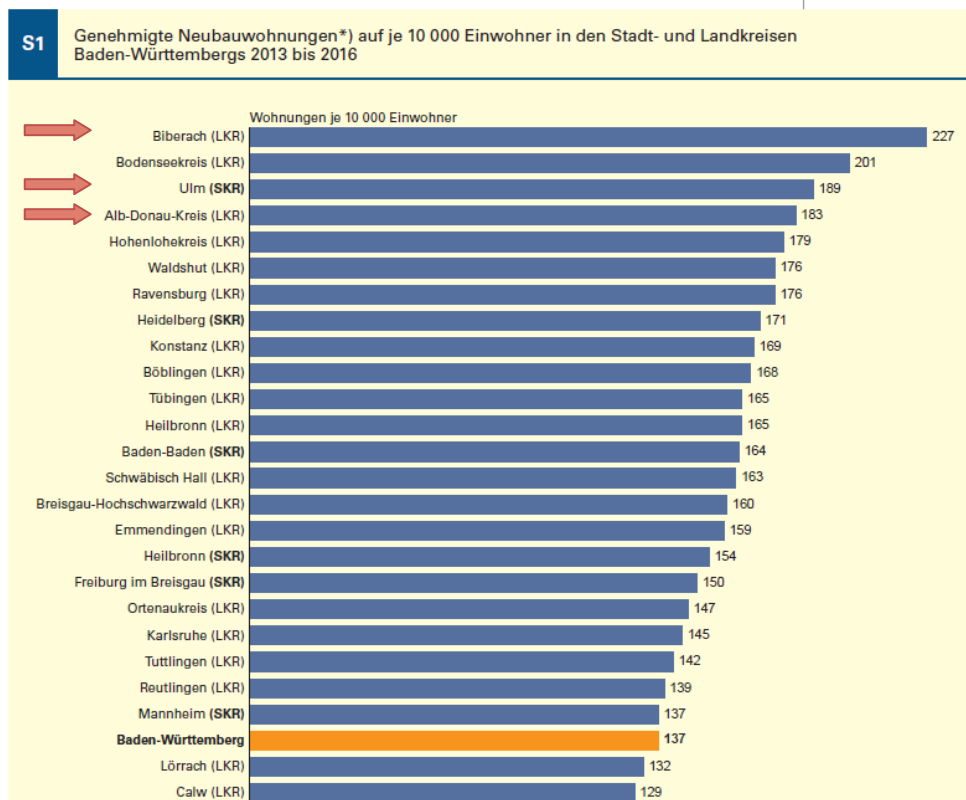
In der gesamten IHK-Region Ulm zeigt sich in der letzten Dekade eine hohe **Dynamik in der Wohnbautätigkeit**. Die größten Flächenentwicklungen sind im Landkreis Biberach und im Alb-Donau-Kreis festzuhalten. Hingegen lag, aufgrund geringerer verfügbarer Flächen, die Flächenentwicklung in der Stadt Ulm im Wohnbau- und Gewerbebereich deutlich unter dem Durchschnitt des Landes.

Grafik: Baudynamik 2008-2018 in % (Baugenehmigungen in Relation zum Wohnungsbestand 2018)



Quelle: Berechnungen auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2019.

Grafik: Genehmigte Neubauwohnungen Baden-Württemberg 2013-2016



Quelle: Statistisches Monatsheft Baden Württemberg 2 / 2018 (verändert).

Grafik: Einschätzung Wohnungsmarktlage

Ü Übersicht der Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs nach regionalen Wohnungsmarkttypen (nach prognos)

(Unter den) Top 7 (A-Standorte)	Sehr angespannte Wohnungsmärkte (B-Standorte)	Angespannte Wohnungsmärkte (C-Standorte)	Relativ ausgeglichene Wohnungsmärkte	Wohnungsmärkte mit stagnierender Nachfrage	Wohnungsmärkte mit rückläufiger Nachfrage
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Stuttgart	Freiburg im Breisgau Heidelberg Heilbronn (Stadt) Karlsruhe (Stadt) Mannheim Pforzheim Ulm	Baden-Baden Biberach Böblingen Bodenseekreis Breisgau-Hochschwarzwald Emmendingen Esslingen Heilbronn (Landkreis) Hohenlohekreis Karlsruhe (Landkreis) Konstanz Lörrach Ludwigsburg Rastatt Ravensburg Rems-Murr-Kreis Reutlingen Rhein-Neckar-Kreis Tübingen Tuttlingen	Alb-Donau-Kreis Calw Enzkreis Göppingen Heidenheim Ortenaukreis Ostalbkreis Rottweil Schwäbisch Hall Schwarzwald-Baar-Kreis Sigmaringen Main-Tauber-Kreis Waldshut Zollernalbkreis	Freudenstadt Neckar-Odenwald-Kreis	-

Datenquelle: „Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten“, Hrsg. prognos AG, 2017, Auszug aus Tabelle 12, S. 37 ff.

Quelle: Statistisches Monatsheft Baden Württemberg 2 / 2018, nach Prognos 2017

Neben der reinen Flächenentwicklung zeigt sich auch anhand der Baugenehmigungen, dass die IHK-Region und ihre Kreise in den letzten Jahren eine **überdurchschnittliche Entwicklung** erfahren haben. Die höchsten Zahlen an Baugenehmigungen wurden dabei im Bereich Laupheim / Schemmerhofen umgesetzt, während die Zentren keine überproportionale Steigerung erfahren haben. Und trotz der bereits in den letzten Jahren erfolgten Ausweitung des Angebotes, wird den Stadt- und Landkreisen der Region in aktuellen Studien weiterhin ein **hoher Bedarf** zugesprochen.

Dies kann durch die **Ergebnisse der beteiligten Experten** unterstrichen werden. Den höchsten Ansiedlungsdruck sieht man in den **Zentren, allen voran Ulm mit den angrenzenden nahen Pendlerbereichen sowie Biberach und Laupheim**. In der Flächenausweisung konnte in einigen Kommunen durch die **Anwendung des §13b BauGB** eine Entlastung des Wohnungsmarktes erreicht werden. Die wesentlichen Lücken bestehen v.a. im Bereich des **Geschosswohnungsbaus** sowie im sozialen Wohnungsbau.

Wesentliches Thema stellt dabei weiterhin v.a. die **Nachverdichtung** dar, die zahlreiche Kommunen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit, sowie planungsrechtlicher Vorgaben z.B. durch den Emissionsschutz auf ehemaligen Hofstellen, vor große Herausforderungen stellen.

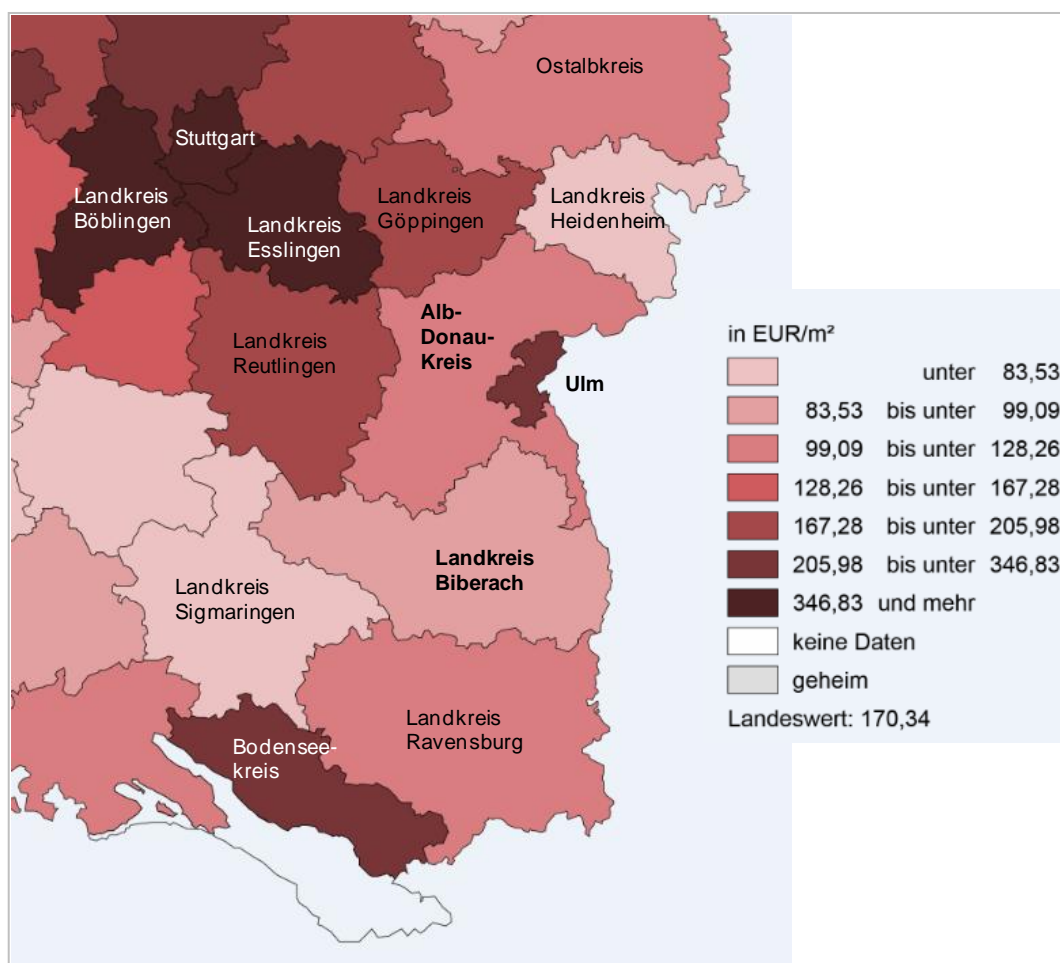
Zentrale Erkenntnis:

In der IHK-Region Ulm war bereits in den letzten Jahren eine **überdurchschnittliche Wohnbauaktivität** festzuhalten. Trotzdem wird für Ulm und den Landkreis Biberach schwerpunktmäßig in den Zentren (inkl. Nachbarkommunen) eine immer noch **angespannte Wohnungsmarktlage** bestätigt. Ein breites Angebot an Wohnraum, das neben Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, **bezahlbaren Geschosswohnungsbau** (v.a. Mietwohnungen) anbietet, stellt viele Kommunen vor **große Herausforderungen**.

2.3.7 Immobilienpreise

Die Preissituation auf dem Immobilienmarkt und die Verfügbarkeit von flächendeckenden Mietpreisspiegeln kann nicht durch aussagekräftige einheitliche Statistiken belegt werden. Die Werte des Statistischen Landesamtes zeigen auf, dass die Situation bei den **Kaufwerten für Bauland** in der Region gerade im Vergleich zur Region Stuttgart noch **moderat** sind und dabei wie erwartet in der der Stadt Ulm die höchsten Werte einnehmen.

Grafik: Kaufwerte für Bauland



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019, verändert.

Höhere Nachfragen nach Wohnungen und Bauland ergeben sich deshalb **außerhalb von Ulm aufgrund der deutlich niedrigeren Preise** und der Möglichkeit des Eigenerwerbs von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Aber nicht nur innerhalb der IHK-Region ergibt sich diese Tendenz. Letztlich ist aufgrund der aktuellen **Wohnungsmarktsituation in Stuttgart eine erhöhte Anfrage** bis in die Region

Ulm zu erwarten. Mit einer zukünftig deutlich schnelleren Schienenanbindung sowohl für Ulm als auch für das Umland (z.B. durch den Bahnhof in Merklingen) sind weitere Erhöhungen der Pendlerzahlen zu erwarten, die den Druck innerhalb der IHK-Region Ulm weiter erhöhen werden.

Zentrale Erkenntnis:

Die **aktuellen Preise** für Bauland sind in der IHK-Region Ulm im Vergleich zu den großen Ballungsräumen – allen voran die Region Stuttgart – noch **moderat. Großräumige Auswirkungen** auf die Preisstrukturen sind zukünftig aus dem Raum **Stuttgart** zu erwarten. Die Nachfrage nach Wohnraum lässt schon heute Auswirkungen bis nach Ulm erkennen und wird mit der **S21-Anbindung** weiter verstärkt werden.

Grundsätzlich muss das Ziel verfolgt werden, die **Preisspekulationen gering zu halten**, wie es in der Stadt Ulm durch die ausschließliche Entwicklung städtischer Flächen bereits angestrebt wird.

2.3.8 Verkehr / Pendlerbeziehungen

Grafik: Ausgewählte Statistiken Verkehr / Pendlerbeziehungen

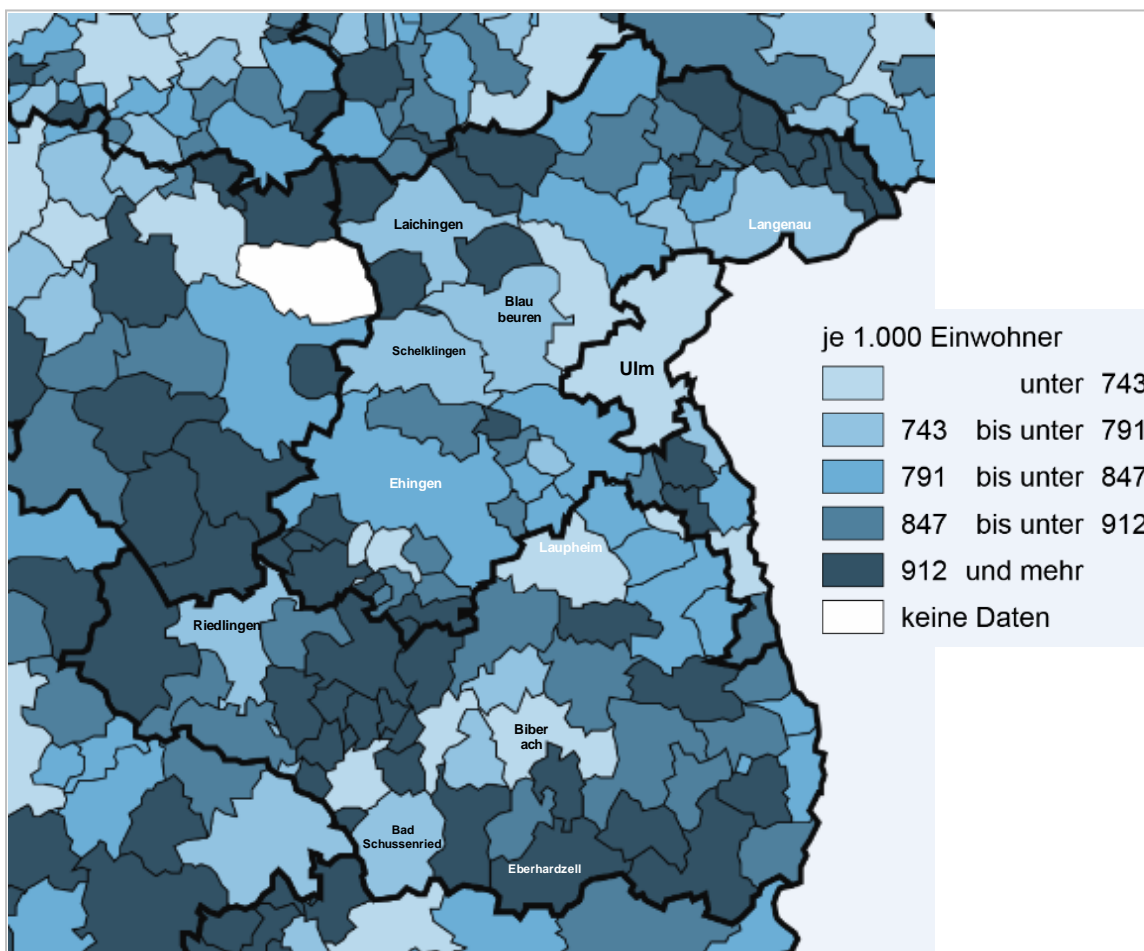
Indikator	Stadt Ulm	Alb-Donau-Kreis	Landkreis Biberach	IHK-Region Ulm	Land Baden-Württemberg
Durchschnittliche Pendlerdistanzen in km 2015	12,9	18,3	16,8	--	--
Pendlersaldo 2018	42.076	-29.817	- 2.769		+120.289

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt, Baden-Württemberg, Bundesagentur für Arbeit, ZDF Zeit Studie: Wo lebt es sich am besten?

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt im Wesentlichen durch die nördlich und östlich der IHK-Region verlaufenden Bundesautobahnen A8 und A7 sowie mehrere durch die Region verlaufende Bundesstraßen (u.a. B30, B311, B312, B465). Neben dem bisherigen Schienen- und Nahverkehrsnetz soll durch die Entwicklung der Regio-S-Bahn sowie durch die verbesserte Anbindung von Ulm an Stuttgart (Projekt S21) und die Elektrifizierung der Südbahn Richtung Bodensee zukünftig eine deutlich verbesserte ÖPNV-Anbindung erfolgen.

Die **wachsende Mobilität**, die Bereitschaft zu weiteren Pendlerdistanzen und die immer häufigere Nutzung von mehreren Wohnsitzen (Zweitwohnsitz am Arbeitsplatz) führen zu hohen **Verkehrsbelastungen** und zu einer immer größeren gegenseitigen **Beeinflussung von Nachbarkommunen** und ganzen Regionen. Wie die folgende Karte zeigt, weisen gerade die kleinen Kommunen in den Randbereichen der Region den höchsten **PKW-Besatz** auf, was einher geht mit den zurückzulegenden Distanzen zu den Zentren und Arbeitsplatzstandorten und dem ÖPNV-Angebot vor Ort.

Grafik: PKW-Bestand pro 1.000 EW



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019, verändert.

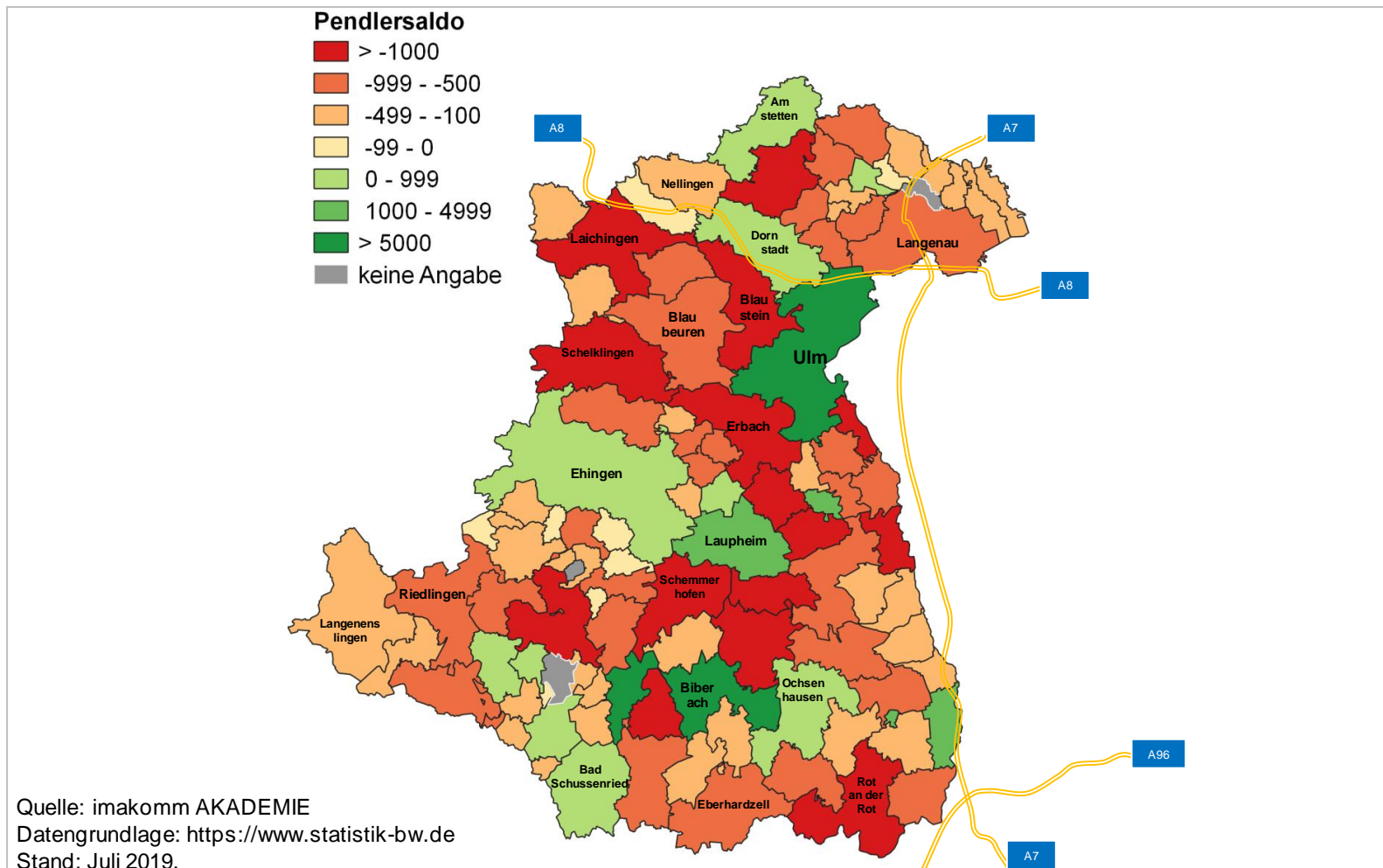
Der Alb-Donau-Kreis weist, in Einklang mit der geringsten Beschäftigtendichte, das höchste negative Pendlersaldo auf, während die Stadt Ulm einen hohen Einpendlerüberschuss festhalten kann.

Nach Kommunen betrachtet sind positive Pendlerwerte vorrangig in den Ober- und Mittelzentren der Region erkennbar, sowie in Kommunen mit einer überdurchschnittlichen Wirtschaftskraft und Großunternehmen mit hohen Beschäftigtenzahlen.

Zentrale Erkenntnis:

Die verkehrliche Anbindung stellt einen **Standortvorteil** dar, den es weiterhin zu nutzen gilt. Neben einem **leistungsfähigen Verkehrsnetz** sind Ansätze zur Reduzierung von Pendlerzahlen und zur Motivation der Arbeitnehmer, auf den eigenen PKW zu verzichten wesentlich für ein zukunftsgerichtetes Verkehrsnetz.

Grafik: Pendlersaldo Kommunen der IHK-Region Ulm



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

2.3.9 Weiche Standortfaktoren

Grafik: Ausgewählte Statistiken Weiche Standortfaktoren

Indikator	Stadt Ulm	Alb-Donau-Kreis	Landkreis Biberach	IHK-Region Ulm	Land Baden-Württemberg
Vereine je 1.000 Einwohner 2016	12,8	4,8	8,1	--	--
Ganztagsbetreuungsquote von Kleinkindern in % 2016	17,7	6,2	6,7	--	--
Arztdichte 2014 (Einwohner je Arzt)	329	742	735	--	--

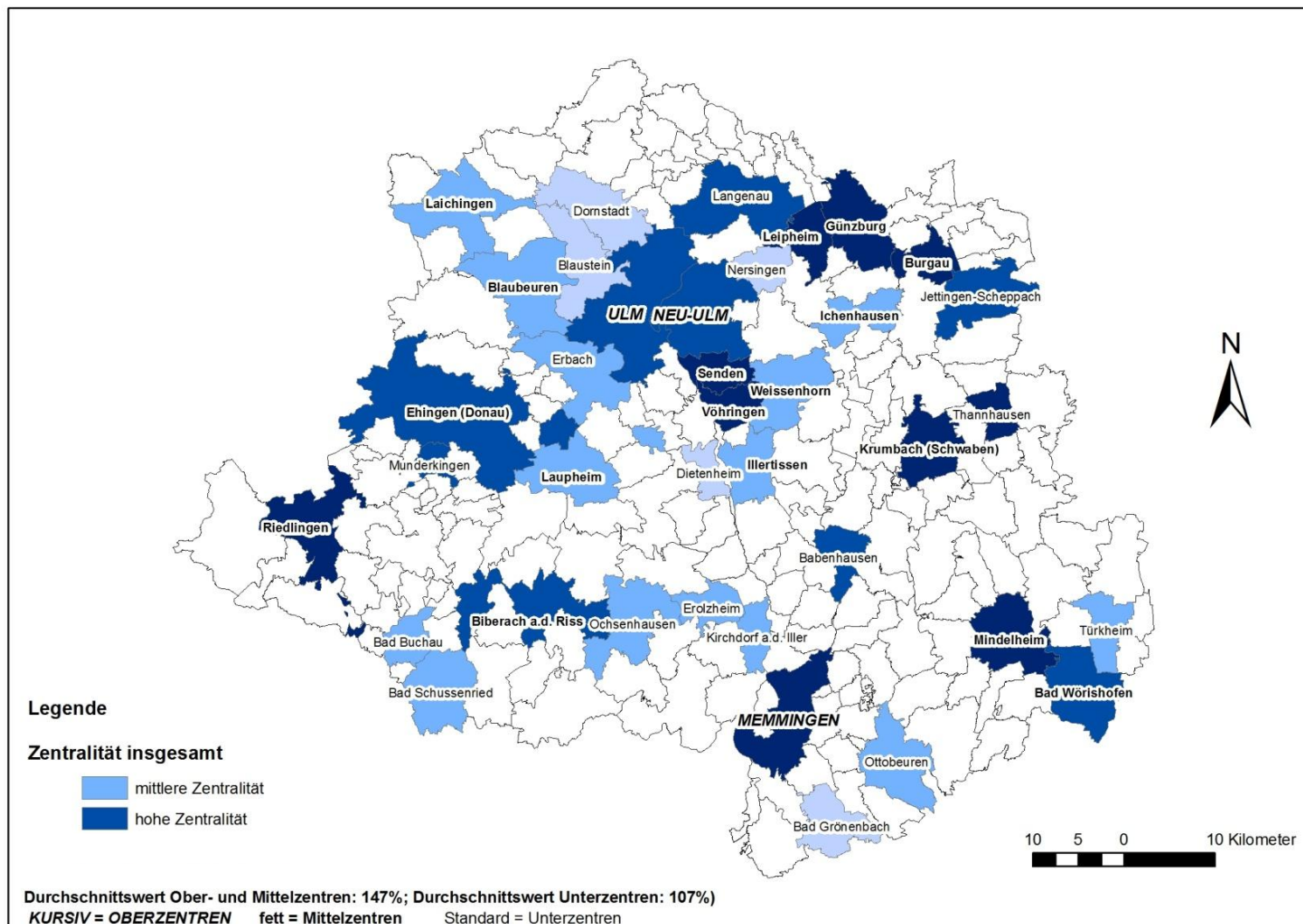
Quelle: imakomm AKADEMIE 2019. ZDF Zeit Studie: Wo lebt es sich am besten?

Neben allen Fakten und Zahlen zu verschiedenen Themen, die die Wohnungsbedarfe und die Gesamtentwicklung der Region betreffen, sind Standortfaktoren nicht außer Acht zu lassen, die sich vor allem auf die **Lebensqualität der Einwohner** auswirken. Diese sogenannten weichen Standortfaktoren⁴ stellen eine wesentliche **Basis für die Attraktivität eines Wohnstandortes** dar.

Allein unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen bis 2035, sowie der aktuellen Baudynamik, sind die Angebote im Bereich Bildung, Gesundheitsversorgung, Einzelhandel, usw. aktiv weiterzuentwickeln, gerade um Familien und junge Arbeitnehmer an den Standort zu binden.

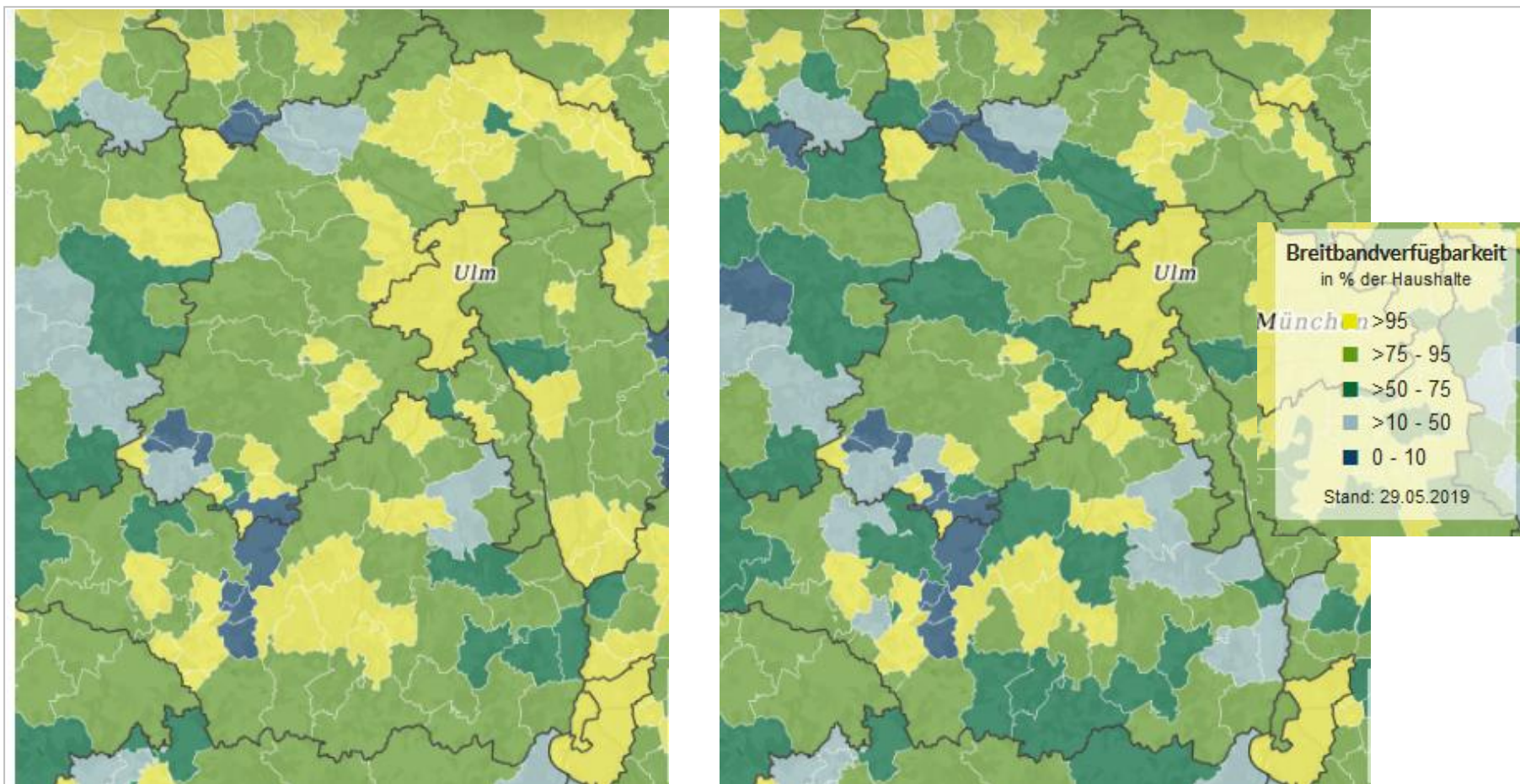
⁴ Weiche Standortfaktoren, die das Wirtschaftsklima und die Vernetzung sowie das Image betreffen finden im Rahmen des Konzeptes gesonderte Berücksichtigung, so dass hier unter weichen Standortfaktoren vor allem Themen zusammengefasst sind, die den Arbeitnehmer und personenbezogene Rahmenbedingungen betreffen.

Grafik: Einzelhandelszentralität in den Ober-, Mittel- und Unterezentren der Region Donau-Iller insgesamt.



Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept Donau-Iller, imakomm AKADEMIE 2014, eigene Darstellung.

Grafik: Breitbandatlas, Verfügbarkeit 30 Mbit/s (links) bzw. 50 Mbit /s (rechts)



Quelle: Breitbandatlas, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, <https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>, abgerufen am 06.09.19

Gerade in **kleinen Kommunen** zeigt sich, dass die **Versorgung**, selbst mit grundlegenden Einrichtungen, immer **schwieriger** wird. Das betrifft sowohl die Nahversorgung im Einzelhandel, die Ärzteversorgung, die aufgrund der Überalterung in den nächsten Jahren in vielen Regionen weiter zunehmen wird, als auch eine zeitgemäße Kinderbetreuung vor Ort.

Ebenso stellen die **Breitbandanbindung** und die Handynetzausstattung für Unternehmen und Privatpersonen einen immer wichtigeren Standortfaktor dar, der flächendeckend Berücksichtigung finden muss. Die aktuelle Abdeckung zeigt einen weiteren Entwicklungsbedarf in der IHK-Region.

Zentrale Erkenntnis:

Die weichen Standortfaktoren nehmen eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für einen **attraktiven Wohnstandort** ein, bringen aber in vielen Fällen einen großen Aufwand für Kommunen und Verwaltungen mit sich.

Hier können die **Mittel- und Oberzentren in vielen Aspekten mit einer wohnortnahen Versorgung punkten**, die weiterhin gerade für die mobilen Bevölkerungsgruppen in der Wohnortwahl den entscheidenden Standortfaktor ausmachen.

Prognosen und Bedarfe: Abschätzung künftiger Wohnungsbedarfe 2030/35

3 Prognosen und Bedarfe: Abschätzung künftiger Wohnungsbedarfe 2030/35

3.1 Angewandte Prognoseverfahren

Wie im Kapitel „Methodik“ dargestellt, wurden bewusst mehrere Verfahren zur Prognose angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu den Wohnungsbedarfen in der IHK-Region Ulm zu erhalten.

Neben den rein quantitativen Berechnungen erfolgt eine qualitative Bewertung der Ist-Situation sowie zu erwartender Entwicklungen in der Region, die einen erhöhten Wohnungsbedarf noch weiter antreiben könnten. Auf dieser Grundlage kann eine umfassende Empfehlung erarbeitet werden, die neben den reinen Bedarfszahlen ergänzende Empfehlungen nach Gebäudearten und Preiskategorien umfasst (vgl. Anhang: Steckbriefe nach Gemeindeverbänden (Kapitel 6.1)).

Die Ergebnisse der Wohnraumprognose basieren im Wesentlichen auf Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und des Regionalplans Donau-Iller (abweichende Quellen werden entsprechend kenntlich gemacht). Als **Prognoseziel** werden die Jahre **2030 und 2035** festgelegt (Datenbasis: 2017).

Zur Ermittlung der Bedarfe an Wohnraum wurde bewusst eine **Mehrfach-Plausibilität** mit **verschiedenen Berechnungsansätzen** gewählt:

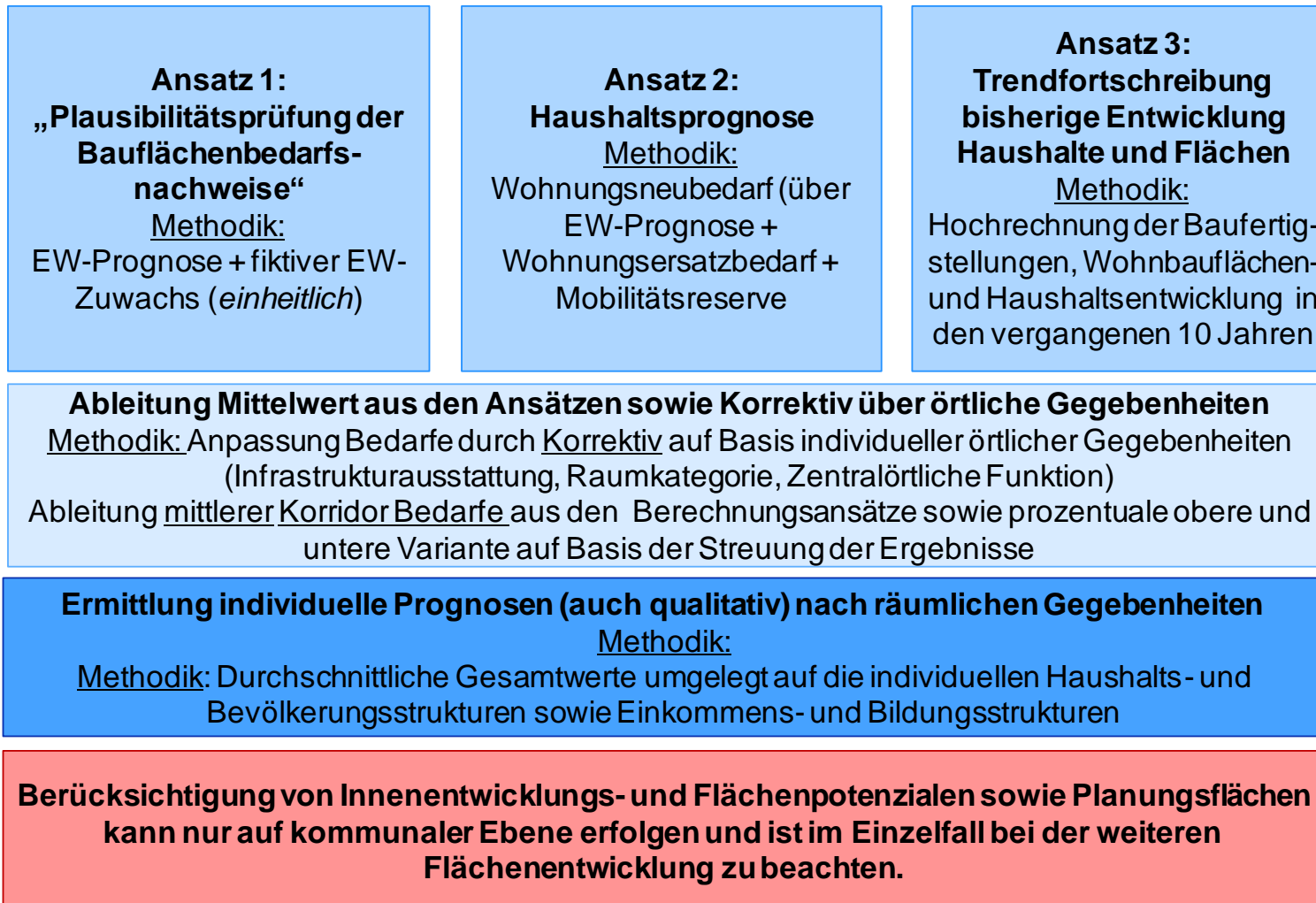
1. Ansatz der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (2017) = **Plausibilitätsprüfung**.
2. Prognoseverfahren auf Basis des im Statistischen Monatsheft Baden-Württemberg 2011 veröffentlichten Ansatz von Schmidt, H. und Croix, M.d.I.: Regionale Wohnungsbedarfsvorausrechnung für Baden-Württemberg bis 2030 = **Haushaltsprognose**.
3. Berechnung Trendfortschreibung bisheriger Baufertigstellungen, Haushaltsentwicklung und Entwicklung der Wohnbaufläche = **Trendfortschreibung**.

Aufbauend auf diesen Ansätzen ist durch die Einbeziehung eines **Korrektivs auf Basis örtlicher Rahmenbedingungen** eine stärkere Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eingeflossen.

Die vorliegenden Ergebnisse werden weiterhin auf kleinräumiger Ebene bewertet, um individuelle Bedarfsstrukturen (Vgl. u.a. Anhang 1: Steckbriefe nach Verwaltungsverbänden) zu ermitteln.

Wichtig: das vorliegende Gutachten kann und soll nicht die **örtlichen Flächenpotenziale z.B. in der Innenentwicklung oder im Sinne von noch bestehenden Planungsflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigen!** Die hier ermittelten Bedarfe stellen letztlich eine Grundlage dar, die für die Planungen der einzelnen Kommunen genutzt werden kann. Diese sind bei der strategischen kommunalen Entwicklungsstrategie noch mit den örtlichen Flächenpotenzialen anzugleichen. Somit sind nicht alle ausgewiesenen Wohnungsbedarfe als Potenziale für eine Ausweisung neuer Baugebiete zu verstehen, sondern mit den realen Bedingungen vor Ort abzugleichen (z.B. Flächenpotenziale Innenentwicklung, bereits erfolgte aktuelle Entwicklungen, Abgleich der Bedarfe mit FNP-Planungsflächen).

Grafik: Angewandte Prognoseansätze Wohnungsbedarf (Mehrfach-Plausibilität)



Quelle: imakomm AKADEMIE 2019.

Der verfolgte Ansatz einer ermittelten Prognose über eine Mehrfach-Plausibilität soll einen **Mittelwert** generieren, der eine Wohnbauflächenprognose nach Teilräumen ermöglicht. Aufgrund der Differenz in den Ergebnissen wird ein **mittlerer Korridor mit einer prozentualen Streuung der Ergebnisse** errechnet, der aufgrund örtlicher Besonderheiten eine Spannweite für die realistische Einschätzung der Ergebnisse vorsieht.

Die einzelnen Ansätze und die Rechenschritte werden im Anhang: Methodik Prognosen (Kapitel 6.2) nochmals detailliert dargestellt.

3.1.1 Quantitative Wohnungsbedarfe 2030 / 2035

Die Mittelwerte der Flächenbedarfe auf Basis der beschriebenen Ansätze sind in den folgenden Tabellen nach Gemeindeverbänden ausgewiesen.

Dargestellt sind die **Bedarfe bis 2030 und 2035** jeweils **mit und ohne Korrektiv der örtlichen Rahmenbedingungen**.

Da die drei angewandten Prognoseergebnisse erwartungsgemäß **Abweichungen** in ihren Ergebnissen erkennen lassen, wurde neben dem Mittelwert eine **Spannweite der prozentualen Streuung** hinzugefügt, die neben dem Mittelwert einen Rahmen angibt in dem die Bedarfe grundsätzlich in realistischem Maß streuen können. Die Tendenz wird in den Gemeindeverbandssteckbriefen (Kapitel 6.1) letztlich ermittelt und in der Strategie des Konzeptes dargestellt.

Grundsätzlich zeigt sich, dass in allen Gemeindeverbänden der IHK-Region noch Entwicklungsbedarfe im Wohnungsangebot bestehen. Die prozentuale Entwicklungsspanne bewegt sich bis 2030 zwischen 6-7% und 15-16% bzw. bis 2035 zwischen 8-9% und 19-20%. Dabei ist keine klare Differenz zwischen den Landkreisen festzuhalten. Die höchsten Bedarfe sind dabei v.a. im Bereich der Zentren, allen voran der Nachbarschaftsverband Ulm, gefolgt vom VVG Laupheim, erkennbar.

Grafik: Wohnungsbedarfe 2030, Alb-Donau-Kreis nach Gemeindeverbänden, Bedarf Wohneinheiten gesamt

	Mittlerer Korridor ohne Korrektiv	Mittlerer Korridor mit Korrektiv	Spannweite prozentualen Streuung unterer Ansatz / oberer Ansatz	Entwicklung in % 2030 zu 2018 (mit Korrektiv)
Alb-Donau Kreis				
GVV Dietenheim	350-450	375-475	+/- 10%	7-8%
GVV Kirchberg - Weihungsthal	325-425	300-400	+/- 15%	7-8%
GVV Laichinger Alb	775-875	850-950	+/- 15%	9-10%
GVV Langenau	1.175-1.275	1.200-1.300	+/- 15%	10-11%
GVV Lonsee-Amstetten	325-425	325-425	+/- 10%	9-10%
GVV VG Munderkingen	475-575	450-550	+/- 15%	7-8%
Schelklingen	225-325	225-325	+/- 5%	8-9%
VVG Allmendingen	125-225	125-225	+/- 15%	7-8%
VVG Blaubeuren	575-675	675-775	+/- 15%	10-11%
VVG Dornstadt	475-575	575-675	+/- 5%	10-11%
VVG Ehingen (Donau)	1.375-1.475	1.600-1.700	+/- 15%	11-12

Grafik: Wohnungsbedarfe 2030, Landkreis Biberach / Ulm nach Gemeindeverbänden und Ulm, Bedarf Wohneinheiten gesamt

	Mittlerer Korridor ohne Korrektiv	Mittlerer Korridor mit Korrektiv	Spannweite prozentualen Streuung unterer Ansatz / oberer Ansatz	Entwicklung in % 2030 zu 2018 (mit Korrektiv)
Landkreis Biberach				
GVV Bad Buchau	250-350	250-350	+/- 10%	7-8%
GVV Illertal	575-675	575-675	+/- 15%	9-10%
GVV Rot - Tannheim	175-275	175-275	+/- 15%	6-7%
Schemmerhofen	350-450	350-450	+/- 15%	10-11%
VVG Bad Schussenried	400-500	425-525	+/- 15%	8-9%
VVG Biberach	2.575-2.675	2.900-3.000	+/- 10%	10-11%
VVG Laupheim	1.900-2.000	2.125-2.225	+/- 15%	13-14%
VVG Ochsenhausen	525-625	575-675	+/- 15%	9-10%
VVG Riedlingen	1.000-1.100	1.000-1.100	+/- 15%	7-8%
VVG Schwendi	300-400	300-400	+/- 15%	9-10%
Stadtkreis Ulm / Alb-Donau-Kreis				
NV Ulm	8.575-8.675	11.750-11.850	+/- 5%	15-16%

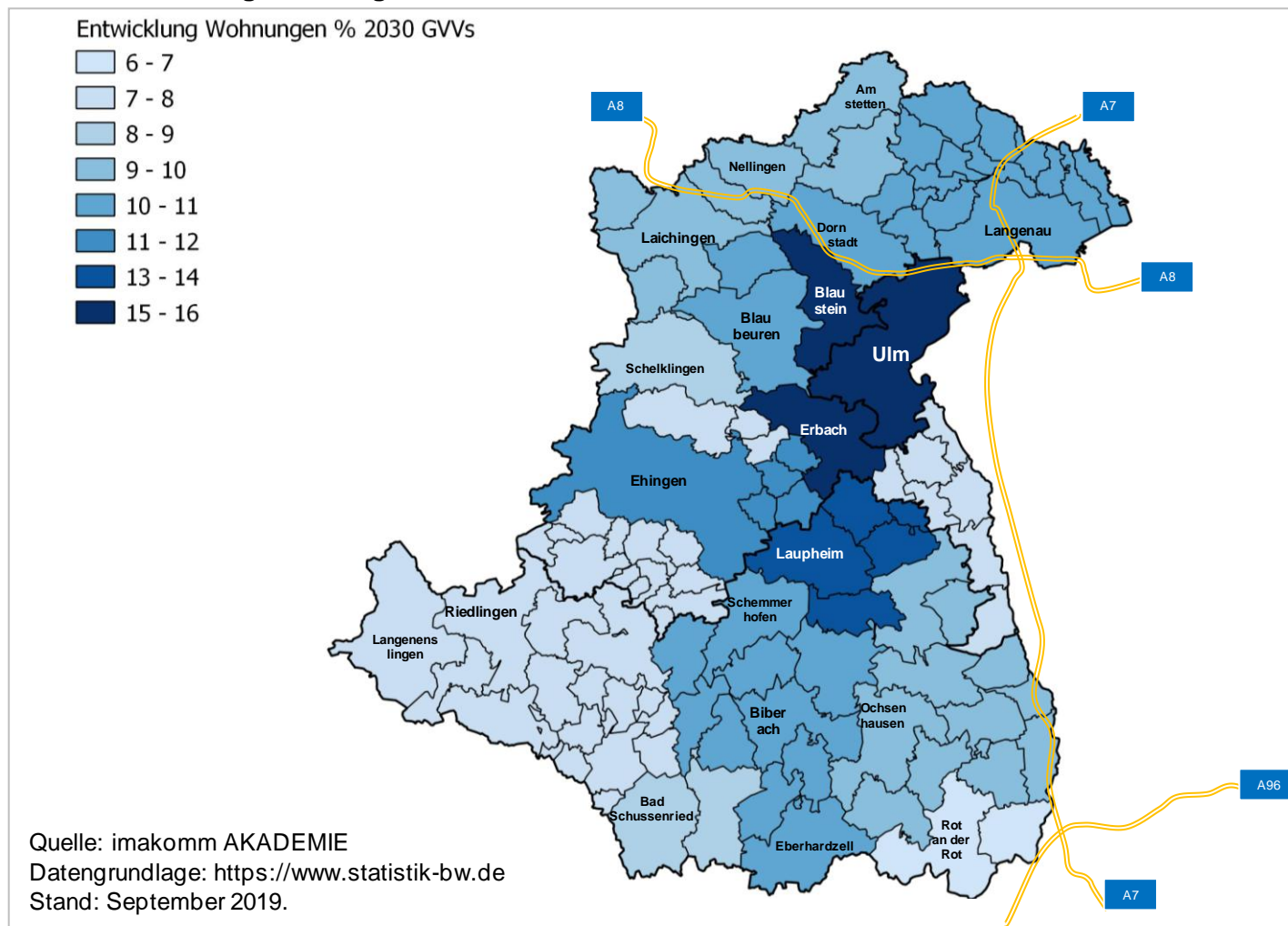
Grafik: Wohnungsbedarfe 2035, Alb-Donau-Kreis nach Gemeindeverbänden, Bedarf Wohneinheiten gesamt

	Mittlerer Korridor ohne Korrektiv	Mittlerer Korridor mit Korrektiv	Spannweite prozentualen Streuung unterer Ansatz / oberer Ansatz	Entwicklung in % 2035 zu 2018 (mit Korrektiv)
Alb-Donau Kreis				
GVV Dietenheim	475-575	525-625	+/- 10%	10-11%
GVV Kirchberg - Weihungstal	450-550	400-500	+/- 15%	9-10%
GVV Laichinger Alb	1.025-1.125	1.125-1.225	+/- 15%	12-13%
GVV Langenau	1.575-1.675	1.575-1.675	+/- 15%	13-14%
GVV Lonsee-Amstetten	425-525	425-525	+/- 10%	12-13%
GVV VG Munderkingen	625-725	600-700	+/- 15%	10-11%
Schelklingen	300-400	300-400	+/- 5%	11-12%
VVG Allmendingen	175-275	175-275	+/- 15%	10-11%
VVG Blaubeuren	750-850	875-975	+/- 15%	14-15%
VVG Dornstadt	625-725	750-850	+/- 5%	13-14%
VVG Ehingen (Donau)	1.825-1.925	2.125-2.225	+/- 15%	15-16%

Grafik: Wohnungsbedarfe 2035, Landkreis Biberach / Ulm nach Gemeindeverbänden und Ulm, Bedarf Wohneinheiten gesamt

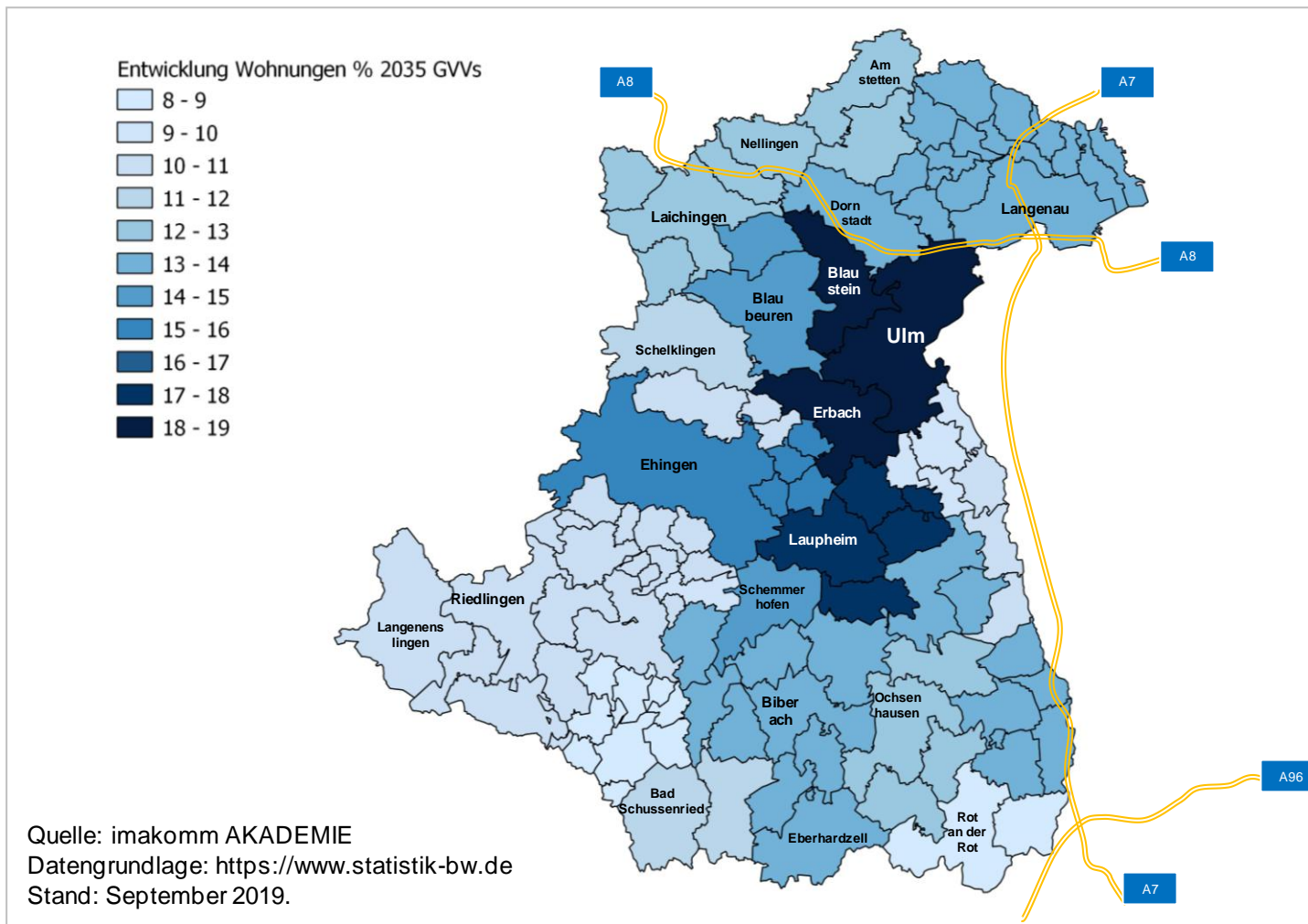
	Mittlerer Korridor ohne Korrektiv	Mittlerer Korridor mit Korrektiv	Spannweite prozentualen Streuung unterer Ansatz / oberer Ansatz	Entwicklung in % 2035 zu 2018 (mit Korrektiv)
Landkreis Biberach				
GVV Bad Buchau	325-425	325-425	+/- 10%	8-9%
GVV Illertal	757-875	757-875	+/- 15%	12-13%
GVV Rot - Tannheim	250-350	225-325	+/- 15%	8-9%
Schemmerhofen	475-575	475-575	+/- 15%	14-15%
VVG Bad Schussenried	525-625	550-650	+/- 15%	11-12%
VVG Biberach	3.325-3.425	3.750-3.850	+/- 10%	13-14%
VVG Laupheim	2.500-2.600	2.775-2.875	+/- 15%	17-18%
VVG Ochsenhausen	725-825	750-850	+/- 15%	11-12%
VVG Riedlingen	1.325-1.425	1.350-1.450	+/- 15%	10-11%
VVG Schwendi	425-525	425-525	+/- 15%	13-14%
Stadtkreis Ulm / Alb-Donau-Kreis				
NV Ulm	10.625-10.725	14.550-14.650	+/- 5%	18-19%

Grafik: Entwicklung Wohnungsbedarf in % 2030 in Relation zu 2018



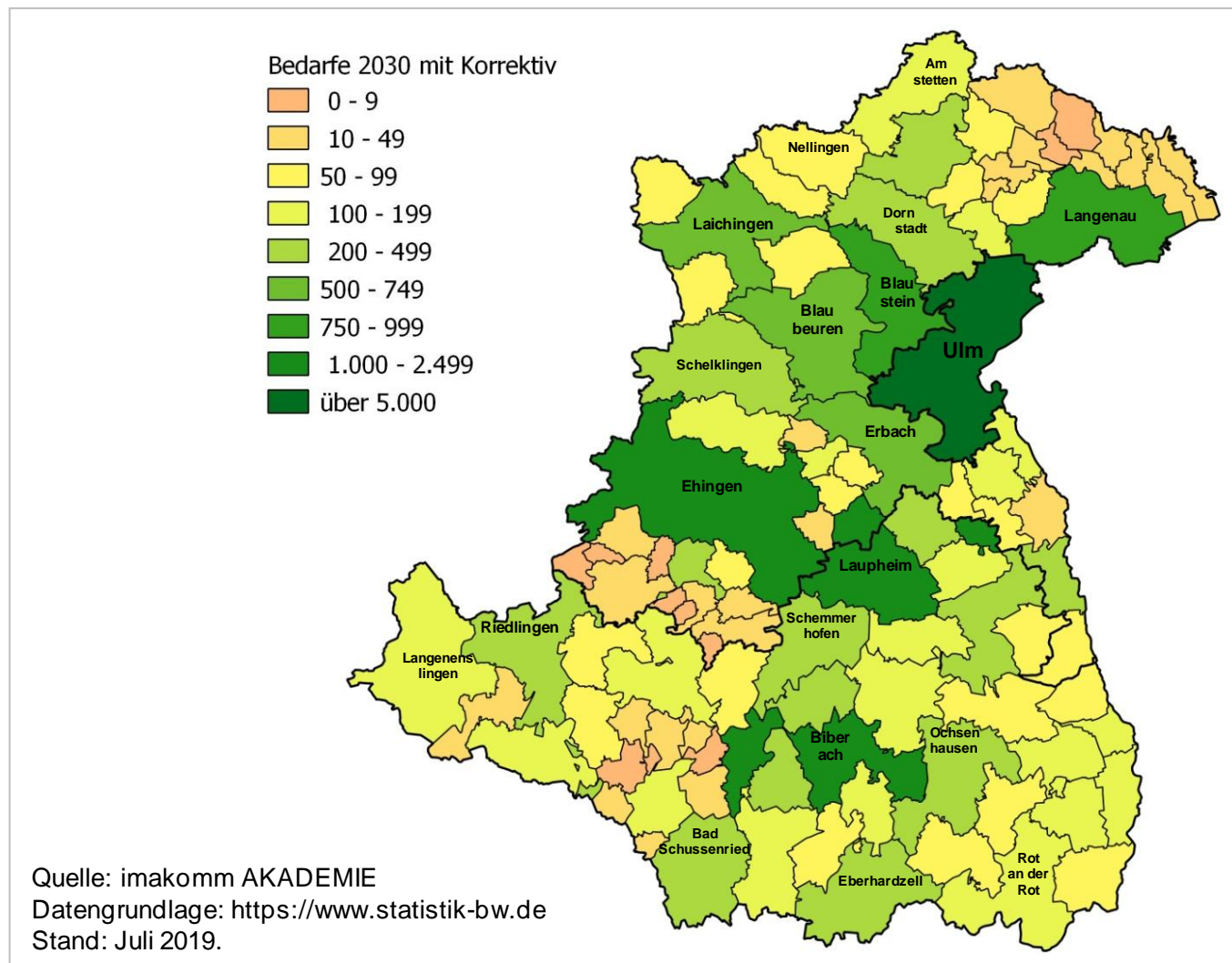
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Grafik: Entwicklung Wohnungsbedarf in % 2035 in Relation zu 2018



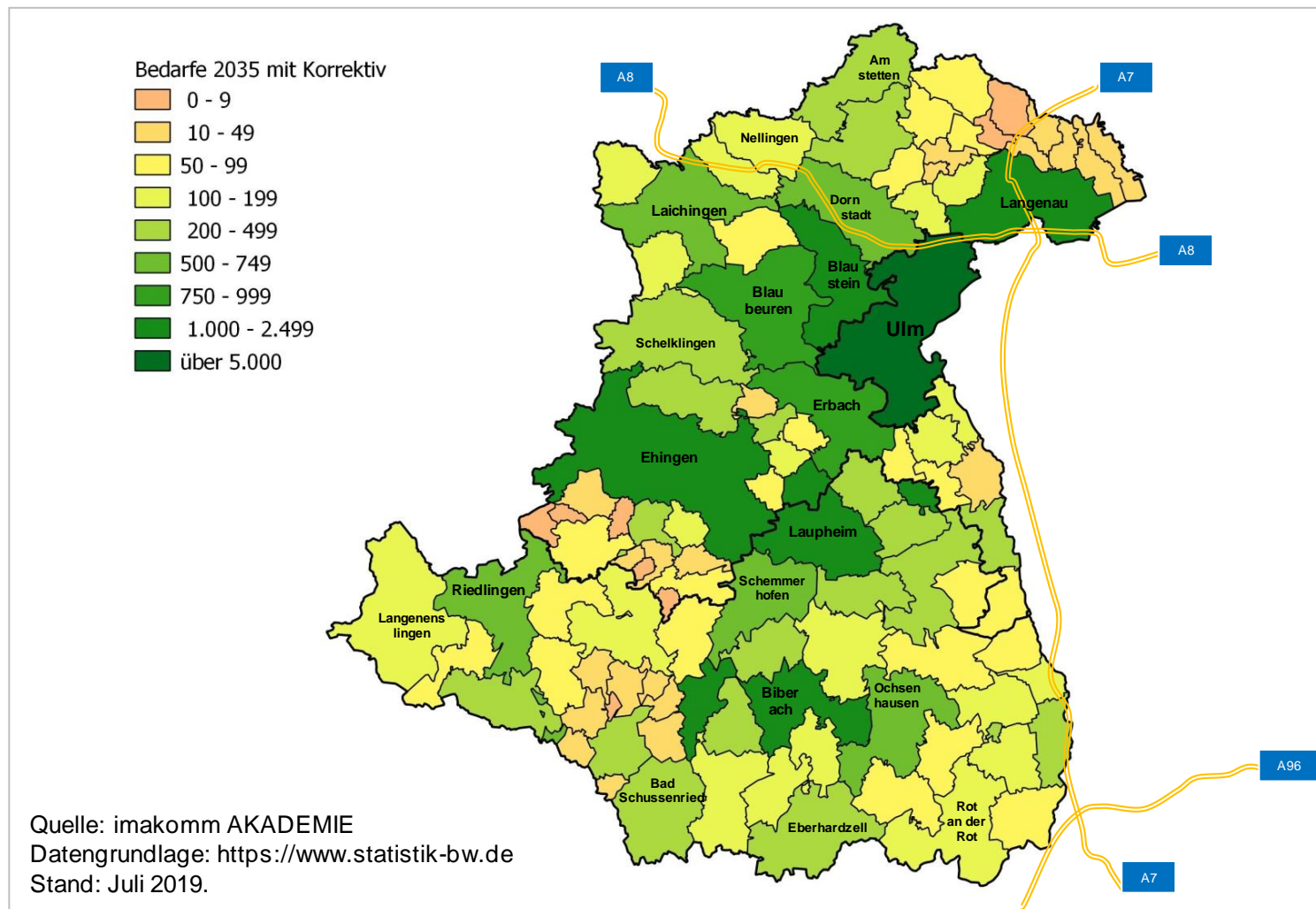
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Grafik: Wohnungsbedarf 2030 in Wohneinheiten mit Korrektiv



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Grafik: Wohnungsbedarf 2035 in Wohneinheiten mit Korrektiv



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

3.1.2 Einschätzung der Ergebnisse der Berechnungen zum Wohnungsbedarf

Wie die Ergebnisse der Prognosen erkennen lassen, ergeben sich **klare Unterschiede** in den Bedarfen (auch bei der Betrachtung der prozentualen Steigerung) zwischen **Teilräumen und Kommunen** in der IHK-Region.

Nichtsdestotrotz ist festzuhalten, dass **in der gesamten Region ein Zusatzbedarf erkennbar ist** und Tendenzen eines Bevölkerungsrückgangs in ländlichen Bereichen in der IHK-Region nicht zu erwarten sind. Die **höchsten Wachstumsquoten erreichen erwartungsgemäß Ulm, die Kommunen im Umkreis von Ulm**, aber auch Laupheim, Kommunen im Umkreis von **Laupheim** und Kommunen entlang der **zentralen Entwicklungsachse von Norden nach Süden zwischen Langenau und Biberach** (inklusive beider Städte).

Grundsätzlich zeigt sich gerade bei **kleineren Kommunen** mit ländlicher Prägung abseits der Autobahnen und großen Zentren, dass **der Bedarf geringer ausfällt** und eher als Ersatzbedarf bzw. Nachverdichtung einzustufen ist.

Wie bereits betont, sind **Prognosen für einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren grundsätzlich mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten**. So können sich die **Rahmenbedingungen** aufgrund regional nicht beeinflussbarer Faktoren insgesamt verändern (Preissituation Wohnungsmarkt, Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage und der Nachfrage nach Arbeitskräften) oder aber **spezifische Infrastrukturprojekte** die Nachfrage in einzelnen Teilregionen deutlich erhöhen. Diese sind im Rahmen einer Prognose nur schwer bzw. nicht zu berücksichtigen, da in vielen Fällen vorrangig eine Fortschreibung bisheriger Entwicklungen besteht.

Soweit es aktuell möglich ist, sollen diese **spezifischen Rahmenbedingungen aber trotzdem in die Bewertung einfließen**. Da nicht allein die Bevölkerungsprognosen Einfluss auf den Wohnungsbedarf haben, sondern die Entwicklung der Wirtschaft, die verkehrliche Anbindung, der Nachfragedruck und die Flächenverfügbarkeit im weiteren Umland sowie weitere Aspekte, soll im Weiteren versucht werden, die **spezifischen Bedarfe und dadurch mögliche zu erwartende Abweichungen an die Prognosewerte**, zu ermitteln.

Bedarfe und Planungen sind weiterhin mit Blick über den betrachteten Zeitraum hinaus einzustufen. Denn die Verfahren für die Neuausweisung von Baugebieten nehmen in vielen Fällen mehrere Jahre in Anspruch, so dass **Planungen rechtzeitig zu beginnen sind**, um langfristig handlungsfähig zu bleiben und Flächen in angepasstem Umfang für eine aktive Standortentwicklung bereithalten zu können.

Die prognostizierten Bedarfe sind nicht als reine Flächenausweisungen von Bauland für Einfamilienhäuser zu verstehen. Es ist anzustreben einen realistischen Angebotsmix umzusetzen, da die Nachfrage nach gemietetem Wohnraum sowie nach Wohnungen unterschiedlicher Größenkategorien immer weiter steigt und derzeit, gerade für Bevölkerungsteile mit niedrigen Einkommen in vielen Gebieten kaum noch bedient werden kann.

Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen soll die folgende Strategie nach räumlichen und inhaltlichen Aspekten unterteilt werden.

Die Strategie: Einschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs in der IHK-Region Ulm

4 Die Strategie: Einschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs in der IHK-Region Ulm

4.1 Wesentliche Trends, aktuelle Hemmnisse und relevante Projekte in der IHK-Region Ulm

Wie in der Darlegung allgemeiner Trends bereits festgestellt, bestehen zahlreiche **Faktoren**, die **Einfluss auf den Wohnungsbedarf** und vor allem auf die Möglichkeiten der wirklichen Ausweitung der Angebote des nachgefragten Wohnraums in den Kommunen haben.

Diese Rahmenbedingungen – individuell relevant für die IHK-Region – sollen im Folgenden nochmals dargestellt werden. Auf die wesentlichen Punkte wird in der Bewertung nach Landkreisen und Gemeindeverbände eingegangen.

4.1.1 Aktuelle Projekte in der IHK-Region

Die Wohnungsbedarfe können durch **aktuelle Projekte (v.a. in Bezug auf die Infrastruktur) in der Region und im weiteren Umfeld** beeinflusst werden, die gerade durch eine gesteigerte Attraktivität erwarten lassen, dass die Nachfrage die Prognose noch weiter übersteigen wird. Die Auswirkungen können nicht explizit in Zahlen festgemacht werden, eine **grundsätzliche Entwicklungstendenz / Bedeutung** kann, auch in Abstimmung mit den Experten vor Ort, jedoch festgemacht werden.

Demnach gehen vorrangig die **Projekte** in der folgenden Grafik in die Bewertung des Bedarfs und die Strategie mit ein. Dies soll nicht bedeuten, dass weitere kleinräumige Projekte oder zukünftige Planungen keine Auswirkungen auf den Bedarf haben können. Diese können bei kommunalen Wohnungsstrategien Berücksichtigung finden und als Argumentationsgrundlage für einen abweichenden Bedarf von Prognosewerten herangezogen werden.

Grafik: Aktuelle relevante Projekte in der IHK-Region Ulm

Vorhaben	Details	Denkbare Auswirkungen
Planungen Verkehr		
S 21 Neubaustrecke Stuttgart - Ulm	Schnellfahrtstrecke zwischen Ulm und Stuttgart, die zu einer deutlichen Verringerung der Fahrzeit an den Hauptbahnhof und den Flughafen Stuttgart führen wird.	Erhöhte Pendlerbeziehungen zwischen der Region Donau-Iller und der Region Stuttgart und damit verbundene erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Ulm und den angrenzenden Kommunen mit guter S-Bahn Anknüpfung (u.a. Erbach, Blaustein) zu erwarten.
IRE-Halt Merklingen auf der ICE-Strecke Ulm-Stuttgart	Geplanter neuer Regionalhalt auf der künftigen Schnellbahnstrecke Stuttgart – Ulm Stündlicher IRE-Halt auf der Linie Würzburg – Stuttgart – Ulm - Bodensee	V.a. im GVV Laichinger Alb (u.a. Merklingen, Nellingen, Laichingen) erhöhte Nachfrage nach Wohnraum durch neue attraktive Pendlerlage zu erwarten. Könnte noch weiter ins Umland ausstrahlen.
Elektrifizierung Südbahn	Geplante Angebotsausweitung auf der Strecke Ulm – Friedrichshafen – Lindau.	Erwartete Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf eher gering, attraktiver für Nutzung, eher Potenziale für verstärkte Bahnnutzung.
Regio-S-Bahn	Planung für ein Schienennetz zur besseren Stadt – Umland – Vernetzung in der Region Donau-Iller	Kann für Kommunen bei besserer Erreichbarkeit Stärkung als Wohnstandort bringen, zeitlich aber noch nicht absehbar
Planungen Gewerbegebiete		
Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Bussen	Schaffung interkommunaler Gewerbeflächen der Gemeinden Riedlingen, Altheim, Dürmentingen, Ertingen, Langenenslingen, Unlingen, Uttenweiler und der Gemeinde Zwiefalten (Reutlingen).	Durch Schaffung neuer Arbeitsplätze ist von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen in den angrenzenden Kommunen auszugehen.
Interkommunaler Gewerbepark Laichinger Alb	Entwicklung neuer interkommunaler Gewerbefläche zwischen Merklingen und Nellingen	Durch Schaffung neuer Arbeitsplätze ist von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen in den angrenzenden Kommunen auszugehen
Interkommunales Industriegebiet IGI Rißtal	Entwicklung neuer interkommunaler Gewerbefläche zwischen Schemmerhofen und Warthausen	Durch Schaffung neuer Arbeitsplätze ist von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen in den angrenzenden Kommunen auszugehen

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, auf Basis von Informationen der IHK Ulm, des Regionalverbandes und der Deutschen Bahn.

4.1.2 Wesentliche Herausforderungen und Hemmnisse für die Entwicklung des Wohnungsmarktes

Neben den konkreten Projekten vor Ort bestehen **grundlegende Entwicklungen und Hemmnisse** auf dem aktuellen Wohnungsmarkt, die nicht ausschließlich die Kommunen der IHK-Region betreffen, aber auch hier eine hohe Relevanz haben:

- **Entwicklung Wohnungspreise:** Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Preise in der IHK-Region noch als moderat eingestuft werden können, wenn man diese z.B. mit der Region Stuttgart vergleicht. Die Baulandpreise sind dabei im Landkreis Biberach derzeit im Schnitt am niedrigsten. Die **Preise sind in den Zentren am höchsten** einzuschätzen und stehen in direktem Zusammenhang mit:
 - **Knappheit an Wohnraum:** Mit wachsender Knappheit des Wohnraums geht aufgrund der wachsenden Konkurrenz eine weitere Erhöhung der Preise einher. Setzt sich eine entsprechende **Entwicklungsspirale** fort, führt sie zu einer merklichen Anspannung auf dem Wohnungsmarkt **auch im weiteren Umland**.
 - **wirtschaftlichen Stärke eines Raumes:** Je besser die wirtschaftliche Lage einer Stadt ist, umso höher sind die verfügbaren Einkommen und somit die Ansprüche an, aber auch die Zahlungsbereitschaft für den Wohnraum.

- **Einflüsse aus den Nachbarregionen:** Neben der reinen Betrachtung der Entwicklung innerhalb der Region ist die Situation im weiteren Umland zu betrachten. In den Randbereichen der IHK-Region ist zum einen eine starke **Pendlerverflechtung ins weitere Umland** erkennbar, zum anderen wirkt sich der Wohnungsmarkt im weiteren Umland auf die Region aus. Allem voran führt die angespannte Flächensituation in der Region Stuttgart zu einem Ansiedlungsdruck in der gesamten Region Donau-Iller. Dies wird sich gerade mit S21 und der verbesserten Bahnanbindung noch deutlich verstärken und betrifft neben dem Wohnraumbedarf auch die Gewerbeflächenentwicklung.

- **Fehlender bezahlbarer Wohnraum:** Die Realisierung von günstigem Wohnraum stellt zahlreiche Kommunen vor große Herausforderungen. Geförderte Wohnungen werden aufgrund auslaufender **Belegungsbindungen** und fehlender Realisierung neuer Angebote immer weniger, bei gleichzeitig **steigenden Bedarfen**. Denn gleichzeitig zum sinkenden Angebot fallen durch die steigenden Mieten immer größere Be-

völkerungsanteile in die Gruppe der Personen, die einen Anspruch auf eine Förderung haben.

- **Nachverdichtung und Innenentwicklung:** Sparsamer Flächenverbrauch, Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung, höhere Bruttowohndichte, usw.. Diese Begrifflichkeiten stehen immer mehr im Fokus der Planungen und sind für Kommunen wichtige Ziele, die grundsätzlich immer mehr im Bewusstsein und den konkreten Entwicklungen verankert sind und sein müssen. Trotzdem bestehen zahlreiche Hürden und Hindernisse bei der Umsetzung. So führt eine **fehlende Verkaufsbereitschaft** in vielen Fällen zu **privaten Baulücken** und Nichtnutzung von wertvollen Innenentwicklungspotenzialen. In den ländlichen Regionen des Landkreises bestehen hinzu, gerade in der IHK-Region, Schwierigkeiten durch gesetzliche Vorgaben zum **Emissionsschutz bei alten Hofstellen**, die es gemeinsam auf höherer Ebene zu regeln gilt.

- **Infrastruktur:** Die Ausweisung von Flächen und die Schaffung neuen Wohnraums bringt einen Bedarf an weiteren **infrastrukturellen Angeboten** mit sich:
 - Eine höhere Zahl ansässiger **Familien** führt zu einer notwendigen Erweiterung der **Betreuungs- und Bildungsangebote**.
 - Die **Alterung** der Bevölkerung erhöht den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und einer angepassten medizinischen Versorgung.
 - Insgesamt bringt eine Bevölkerungszunahme die Notwendigkeit der Versorgung mit attraktivem **Einzelhandelsangebot, Dienstleistungen, Ärzten** usw. mit sich.
 - Damit einher geht eine **digitale Infrastruktur**, die für Bevölkerung und Unternehmen eine essentielle Grundvoraussetzung darstellt und noch nicht flächendeckend gesichert ist.

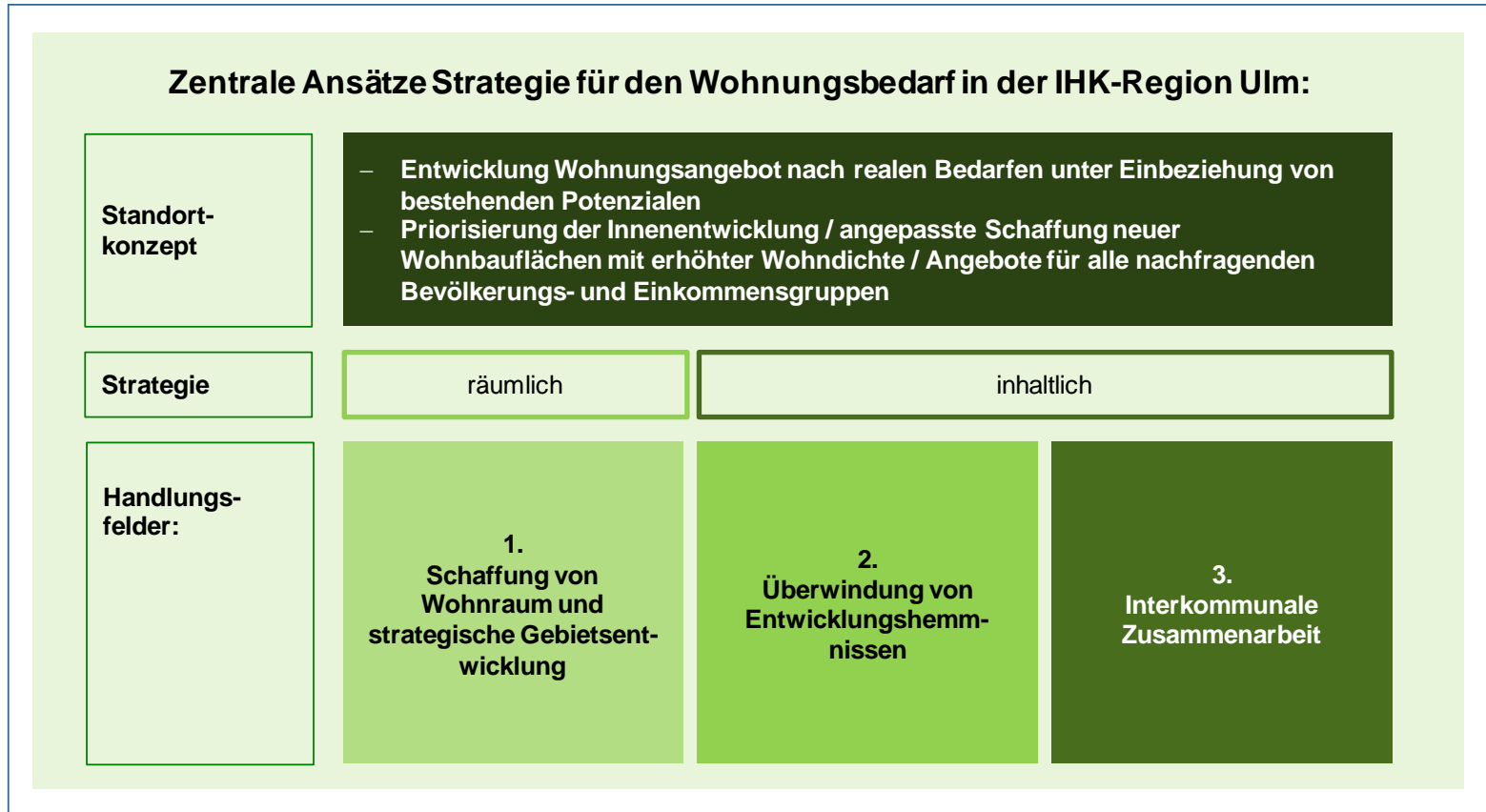
Diese Aspekte sind möglichst zeitgleich mit der Flächenentwicklung umzusetzen, um einen attraktiven Gesamtstandort zu erhalten. Aufgrund der Fülle an notwendigen Rahmenbedingungen ergeben sich hier in vielen Kommunen immer wieder Engpässe, die sich nur schwer kurzfristig lösen lassen.

Diese Entwicklungen und Schwierigkeiten sind letztlich neben der reinen Ausweisung von Bedarfen **wesentlicher Bestandteil für eine strategische Betrachtung des Wohnungsbedarfs** und sollen in die Strategie als grundlegenden Maßnahmen mit einfließen. Die Strategie hat **keinen Anspruch auf eine vollständige Betrachtung sämtlicher Rahmenbedingungen**, will jedoch versuchen einen Überblick über die Komplexität der Problematik zu geben. In vielen Fällen kann die Umsetzung durch eine **interkommunale Zusammenarbeit** erleich-

tert werden, auch mit dem Blick auf die knapper werdenden personellen und finanziellen Ressourcen auf kommunaler Ebene.

Auf dieser Basis ergeben sich neben einem reinen Standortkonzept weitere prioritäre Handlungsfelder, die in der folgenden Grafik zusammengefasst werden und im Folgenden mit weiteren Inhalten und Maßnahmen belegt werden.

Grafik: Strategie für den Wohnungsbedarf in der IHK-Region Ulm



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019

4.2 Standortkonzept

Das Standortkonzept soll nach Landkreisen und nach Gemeindeverbänden aufzeigen, welche **Bedarfe** zu erwarten sind, welche **Ausprägungen** diese auf Basis der heutigen Strukturen einnehmen werden und ob merkliche **Abweichungen** von den Prognosewerten zu erwarten sind.

Es werden somit Räume mit erhöhtem Ansiedlungsdruck ausgemacht, die nicht in allen Fällen über die Prognosen abgebildet werden können. Es soll hierbei **keine Einschätzung** gegeben werden, ob und in welchem Umfang dadurch Neuausweisungen von Baugebieten in den einzelnen Kommunen notwendig werden oder die Bedarfe v.a. durch Nachverdichtung zu decken sind bzw. welche konkreten Standorte hierzu noch zu Verfügung stehen.

Grundsätzlich sind **Nachverdichtung** und die **Ausweisung** von **neuen Flächen** immer in **Einklang** zu bringen und auf den realen Bedarf abzustimmen. Dazu sollte ein Ziel sein, Angebote für alle nachfragenden Bevölkerungs- und Einkommenschichten vorhalten zu können.

4.3 Strategische Bewertung der Ergebnisse nach Teilräumen

Wie bereits mehrfach festgestellt, kann eine Betrachtung der Bedarfe letztlich nicht einheitlich für die gesamte IHK-Region vorgenommen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Einschätzung nach Landkreisen und Gemeindeverwaltungsverbänden, unter Berücksichtigung verschiedener inhaltlicher Rahmenbedingungen, um die Bedarfsprognosen und einen möglichen erhöhten oder verminderten Ansiedlungsdruck einstufen zu können.

Legende:

Bedeutung farbliche Markierungen:

tendenziell sinkende Wohnraumbedarfe

keine Auswirkungen auf die Wohnungsbedarfe

steigende Bedarfe zu erwarten

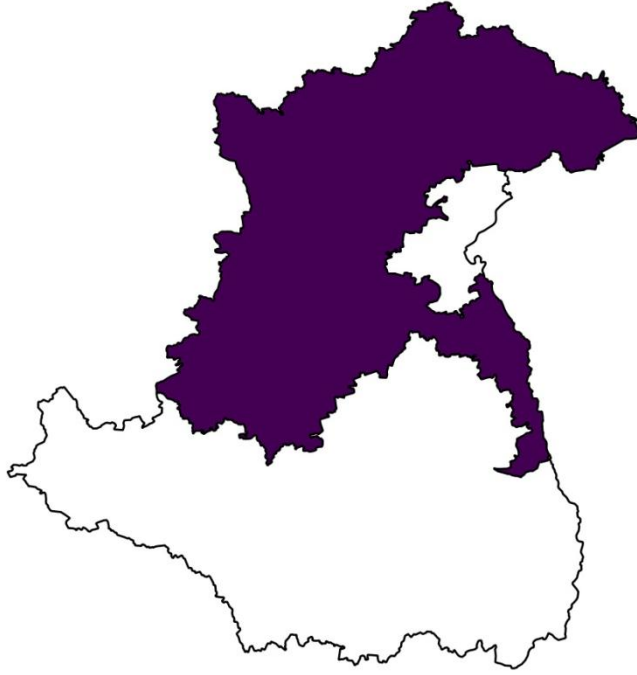
Empfehlungen:

erhöhter Ansiedlungsdruck zu erwarten und damit tendenziell höhere Bedarfe, als die Ergebnisse der Prognose ausweisen

gleichbleibende Rahmenbedingungen und daher keine Änderung der Nachfrage nach Wohnraum, Bedarfe realistisch

Rahmenbedingungen eher nachteilig für zukünftige Nachfrage, reale Bedarfe tendenziell unterhalb der Prognosen

4.3.1 Betrachtung nach Landkreisen

Alb-Donau-Kreis				
				
Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Entwicklung in % zu 2018	
	8.775 – 8.875	11.475 – 11.575	2030	2035
			8-9%	10-11%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchste prozentuale Bedarfe in Ehingen, Langenau, Nerenstetten, Blaustein und Blaubeuren			
Lage (Raumkategorie, Entwicklungssachse)	Verdichteter Raum: Blaustein, Dornstadt, Erbach, Illerkirchberg, Staig Ländlicher Raum: Sonstige Kommunen Überregionale Entwicklungssachse: Ulm – Dornstadt – Amstetten/Lonsee Ulm – Blaubeuren – Schelklingen – Allmendingen – Ehingen – Munderkingen – Riedlingen Ulm – Erbach – Ehingen - Munderkingen – Riedlingen			
Zentren	Blaubeuren / Laichingen, Ehingen: Mittelzentrum Blaustein, Dornstadt, Erbach, Munderkingen : Unterzentrum			
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 20,64 WE/ha, höchste Werte: Blaustein (33,8), Blaubeuren (30,3), Munderkingen (26,5)		Mittlerer Wert zwischen den niedrigeren Werten im Landkreis Biberach und den deutlich höheren Werten in Ulm

	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,9 Jahre Unter 20 Jahre: 20,7% 20-40 Jahre: 23,5 % 40-60 Jahre: 30,7 % Über 60 Jahre: 24,8 %	Höchstes Durchschnittsalter in der Region
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,56 1-Personen-Haushalte: 27% Ab 4-Personen-Haushalte: 26%	Durchschnittliche Haushaltsgröße
	Wohnungs-/Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 5,6% 3-4 Räume: 27,4% 5 Räume und mehr: 67,0% <u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 53,5% 2 Wohnungen: 30,3% Ab 3 Wohnungen: 16,2%	Durchschnittliche Werte für den gesamten Landkreis Hoher Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 2 Wohnungen
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 213 Betriebe / 1.000 EW: 21,8 Negatives Pendlersaldo	Geringste Beschäftigtendichte und höchstes negatives Pendlersaldo in der Region
	Einkommensstruktur	Überdurchschnittlicher Anteil Haushalte mit hohem Einkommen, geringe Kinder- und Jugendarmut	
	Bildungsstruktur	unterdurchschnittliche Anteile Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort. Positive Familienwanderung	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an der A7 und A8, v.a. im Norden und Osten Infrastrukturell durchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Großteil der Kommunen mit negativem Pendlersaldo Beschäftigten- und Betriebsdichte in einigen Zentren zwar überdurchschnittlich, aber große Wirtschaftszentren der Region liegen in den anderen Landkreisen.		
Besondere geplante Projekte	Neuer Bahnhof in Merklingen auf der Strecke Ulm-Stuttgart (IRE-Halt) Neues Gewerbegebiet zwischen Merklingen und Nellingen Ansiedlungsdruck im Umfeld von Ulm durch neue Bahnanbindung S21 → deutliche Auswirkungen auf den Bedarf zu erwarten		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Alb-Donau-Kreis lässt v.a. im Umland von Ulm bereits verdichtete Strukturen erkennen. Grundsätzlich wird weiterhin der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegen (v.a. mit wachsender Entfernung zu Ulm), allerdings mit einem erhöhten Ansiedlungsdruck. Daher vermehrte Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau, im Umfeld von Ulm und auf der Laichinger Alb.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Derzeit überwiegen größere Wohneinheiten. Zukünftig mit verstärkter Position als Arbeits- und Pendlerstandort breitere Nachfrage nach Wohneinheiten für Familien und nach kleineren Wohneinheiten zu erwarten, auch aufgrund von steigenden Preisen.	

	<p>Preiskategorien / Besitzverhältnisse</p>	<p>Der Alb-Donau-Kreis weist für Bauland einen Durchschnittspreis von 103,5 Euro auf (vgl. Statistisches Landesamt) und liegt damit im Durchschnitt der Region zwischen den Werten der Stadt Ulm und des Landkreises Biberach. Dies ist auch für die Preisverhältnisse in Zukunft zu erwarten: ein Anstieg der Preise ist wahrscheinlich, im Vergleich zur Stadt Ulm aber weiterhin moderat. Nachfrage nach Sozialwohnungsbau damit anteilig noch gering, aber trotzdem zu berücksichtigen. Die Familienwanderung ins Ulmer Umland wird weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum und Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser mit sich bringen, aber mit wachsender eigener wirtschaftlicher Bedeutung der Kommunen ist eine breitere Nachfrage über alle Wohnformen und Preiskategorien zu erwarten.</p>
<p>Empfehlungen</p>	<p>Die Prognosen lassen einen insgesamt noch moderaten Bedarf bis 2030 / 2035 erwarten. Der Landkreis wird allerdings deutliche Auswirkungen durch die Nachfrage in Ulm und die Pendlerverflechtungen erfahren. V.a. im näheren Umfeld von Ulm und durch die geplanten Entwicklungen in Merklingen / Laichingen ist ein überdurchschnittlicher Bedarf zu erwarten.</p>	

Landkreis Biberach

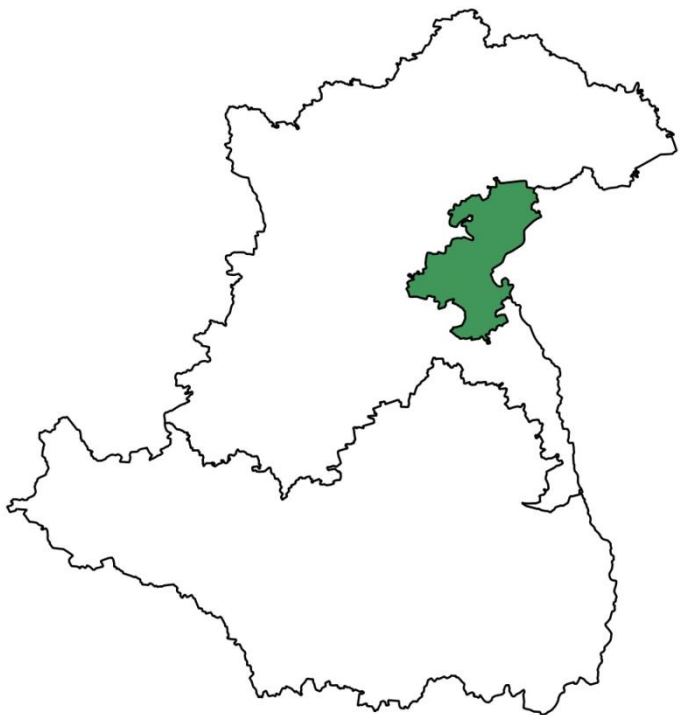


Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Entwicklung in % zu 2018	
	2030	2035	2030	2035
	9.125-9.225	11.850-11.950	8-9%	10-11%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchste prozentuale Bedarfe in Laupheim, Achstetten, Dettingen, Biberach, Eberhardzell, Kirchdorf			
Lage (Raumkategorie, Entwicklungsachse)	Ländlicher Raum Überregionale Entwicklungsachse: Ulm – Laupheim - Biberach Ulm – Blaubeuren – Schelklingen – Allmendingen – Ehingen – Munderkingen – Riedlingen Riedlingen – Uttenweiler – Biberach – Ochsenhausen - Memmingen			
Zentren	Biberach, Laupheim, Riedlingen: Mittelzentrum Ochsenhausen, Erolzheim/Kirchdorf, Bad Buchau, Bad Schussenried: Unterzentrum			
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017	Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 17,82 WE/ha, höchste Werte: Biberach, Bad Buchau. Laupheim	Unterdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,2 Jahre Unter 20 Jahre: 21,7% 20-40 Jahre: 23,4 % 40-60 Jahre: 30,8 % Über 60 Jahre: 24,1 %	Durchschnittlich höchster Anteil unter 20-Jährige	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,56	Durchschnittliche Haushaltsgröße	

		1-Personen-Haushalte: 27% Ab 4-Personen-Haushalte: 27%	
	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 5,4% 3-4 Räume: 25,4% 5 Räume und mehr: 69,2% <u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 57,0% 2 Wohnungen: 25,7% Ab 3 Wohnungen: 17,3%	Höchster Anteil großer Wohneinheiten ab 5 Räumen Höchster Anteil Einfamilienhäuser im regionalen Vergleich
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 289 Betriebe / 1.000 EW: 20,9 Leicht Negatives Pendlersaldo	durchschnittliche Beschäftigten- und Betriebsdichte im regionalen Vergleich, mit starken Wirtschaftszentren vor Ort.
	Einkommensstruktur	Überdurchschnittlicher Anteil Haushalte mit hohem Einkommen, geringe Kinder- und Jugendarmut	
	Bildungsstruktur	Unterdurchschnittliche Anteile Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort. Positive Familienwanderung	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Verkehrliche Anbindung durch mehrere Bundesstraßen ausreichend, aufgrund der Entfernung zur Autobahn (v.a. in den Westlichen Kommunen) aber eher Standortnachteil. Infrastrukturell durchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Insgesamt leicht negatives Pendlersaldo, starke Wirtschaftsstandorte im Landkreis, v.a. Biberach und Laupheim, aber auch kleinere Kommunen mit wirtschaftlich überdurchschnittlicher Stärke und Ausstattung		
Besondere geplante Projekte	Entwicklung Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Bussen zwischen Riedlingen, Unlingen, Dürmentingen, Entwicklung interkommunales Gewerbegebiet IGI Rißtal		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Der Landkreis weist die stärkste ländliche Prägung in der IHK-Region auf. Die Nachfrage wird sich außerhalb der engeren Einzugsbereiche der Mittelzentren weiterhin sehr stark Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren. Biberach und Laupheim: Zukünftig breitere Nachfrage für sämtliche Haushaltstypen mit notwendiger Ausweitung des Geschosswohnungsbaus.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Derzeit große Wohneinheiten im Vordergrund. Es ist keine überdurchschnittliche Erhöhung der Grundstückspreise zu erwarten, die eine deutlich höhere Verdichtung bewirkt. Nachfrage nach kleineren Einheiten anteilig höher in Kommunen mit hoher Beschäftigten-dichte. Diese bestehenden Trends werden sich fortsetzen.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Landkreis Biberach mit niedrigsten durchschnittlichen Baulandpreisen (91,6 Euro). Der zukünftige Druck wird hier insgesamt am geringsten sein, trotzdem gerade in den Mittelzentren Bedarf an günstigem Wohnraum und Sozialwohnungsbau zu	

	Bereitstellung von Angebot für sämtliche Einkommens- und Bevölkerungsschichten
Empfehlungen	<p>Die Stärke der eigenen Wirtschaftszentren Biberach und Laupheim lassen zukünftig einen erhöhten Ansiedlungsdruck auf die Mittelzentren und die angrenzenden Kommunen erwarten. Weiterhin wird die Entwicklung von interkommunalen Gewerbestandorten eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum mit sich bringen. Die Entwicklungen im Landkreis Biberach sind somit differenziert zu betrachten.</p> <p>Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Landkreis eine ausgeglichene Entwicklung erfahren wird und die Bedarfe im Mittel den Prognosewerten entsprechen.</p>

Stadtkreis Ulm



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Entwicklung in % zu 2018	
	10.150 – 10.350	12.500 – 12.600	2030	2035
			16-17%	20-21%
Lage (Raumkategorie, Entwicklungsachse)	Verdichtungsraum Lage an mehreren überregionalen und regionalen Entwicklungsachsen über die ganze Region.			
Zentren	Oberzentrum			
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 56,67 WE/ha		Städtische hohe Wohndichte
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 41,6 Jahre Unter 20 Jahre: 18,7% 20-40 Jahre: 31,6 % 40-60 Jahre: 26,0 % Über 60 Jahre: 23,7 %		Niedrigstes Durchschnittsalter durch klar überdurchschnittlichen Anteil 20-40 Jährige
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,1 1-Personen-Haushalte: 42% Ab 4-Personen-Haushalte: 16%		Klar unterdurchschnittliche Haushaltsgröße Hoher Anteil Ein-Personen-Haushalte

	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<p><u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 15,1% 3-4 Räume: 52,7% 5 Räume und mehr: 32,3%</p> <p><u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 20,0% 2 Wohnungen: 11,7% Ab 3 Wohnungen: 68,4%</p>	<p>Leicht überdurchschnittlich: Anteil Wohnungen bis 4 Räume</p> <p>Klare Dominanz von Wohngebäuden ab 3 Wohnungen, durchschnittliche Wohnungszahl in Gebäuden ab 3 Wohnungen: 6,9</p>
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 753 Betriebe / 1.000 EW: 31,5 Deutlich positives Pendlersaldo	Klares wirtschaftliches Zentrum der Region mit hohen Beschäftigten- und Betriebsdichten sowie einem hohen Einpendlerüberschuss
	Einkommensstruktur	unterdurchschnittliche Einkommens- und Kaufkraftwerte nach Haushalten, allerdings ist zu berücksichtigen, dass mit der geringeren Haushaltsgröße häufig nur ein Gehalt eingerechnet wird. Dies zeigt sich an einer überdurchschnittlichen Kaufkraft pro Einwohner. Trotzdem hohe Kinder- und Jugendarmut	
	Bildungsstruktur	Sehr hohe Anteile Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort., v.a. positive Bildungswanderung	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Sehr gute Erreichbarkeit durch Lage im Bereich A8 / A7 Infrastrukturell überdurchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Höchste Einpendlerzahlen aus den angrenzenden Kommunen sowie aus der gesamten IHK-Region und angrenzenden Kreisen. Hohe Auspendlerzahlen nach Neu-Ulm, nach Stuttgart und München sowie in die Zentren der IHK-Region (Laupheim, Biberach, Blaubeuren, Dornstadt, Ehingen, Erbach).		
Besondere geplante Projekte	Verbesserte Bahnanbindung an Stuttgart (S21) → deutliche Auswirkungen auf den Bedarf zu erwarten		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Klare Konzentration des Bedarfs auf Mehrfamilienhäuser bzw. auf den Geschosswohnungsbau mit der höchsten Verdichtung in der gesamten IHK-Region.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Grundsätzlich ist eine breite Verteilung des Angebotes über sämtliche Wohnungsgrößen wesentlich. Es besteht gerade für die Altersgruppe 20-40 Jahre ein hoher Bedarf an kleineren Wohneinheiten (allen voran Studenten). Allerdings ist auch Wohnraum für Familien wichtig, der in städtischen Gebieten mit geringem Anteil an Einfamilienhäuser erschwert zu finden ist.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Grundsätzlich konnte die Wohnraumstrategie der Stadt Ulm die Boden- und Mietpreise noch gering halten, allerdings ist hier mit steigender Nachfrage ein wachsender Druck auf die Preise zu erwarten. Mit der bestehenden Kaufkraft- und Armutssituation ist erkennbar, dass die Stadt Ulm hohen Bedarf an gefördertem Wohnraum hat sowie an günstigem Wohnraum	

		für Studenten, den es zu decken gilt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte künftig im Vordergrund stehen, gerade mit einer weiterhin hohen positiven Bildungswanderung.
Empfehlungen	<p>Die Stadt Ulm wird künftig als starker Wirtschaftsstandort sowie auch Pendlerstandort noch weiter an Attraktivität als Wohnstandort gewinnen und hohe Bedarfe an zusätzlichem Wohnraum haben. Diese werden die Prognosewerte noch übersteigen.</p> <p>Es gilt hier weiterhin eine zielgerichtete Strategie zu verfolgen, die eine Erhöhung der Belastung von Haushalten durch die Wohnkosten vermeidet.</p>	

Zentrale Erkenntnis:

Wie die Betrachtung nach Landkreisen nochmals unterstreicht, sind in der IHK-Region in einzelnen Teilräumen **unterschiedliche Rahmenbedingungen** gegeben.

Das klare Zentrum stellt die Stadt **Ulm** als **Oberzentrum** und **wesentlichem Wirtschafts- und Wohnstandort** mit verstärkten Strukturen dar.

Der **Alb-Donau-Kreis** weist selbst eine deutlich geringere wirtschaftliche Stärke auf, ist aber v.a. im näheren Umfeld von Ulm stark durch die **Pendlerbeziehungen nach Ulm geprägt** und weist **nach Westen ländliche Strukturen** auf.

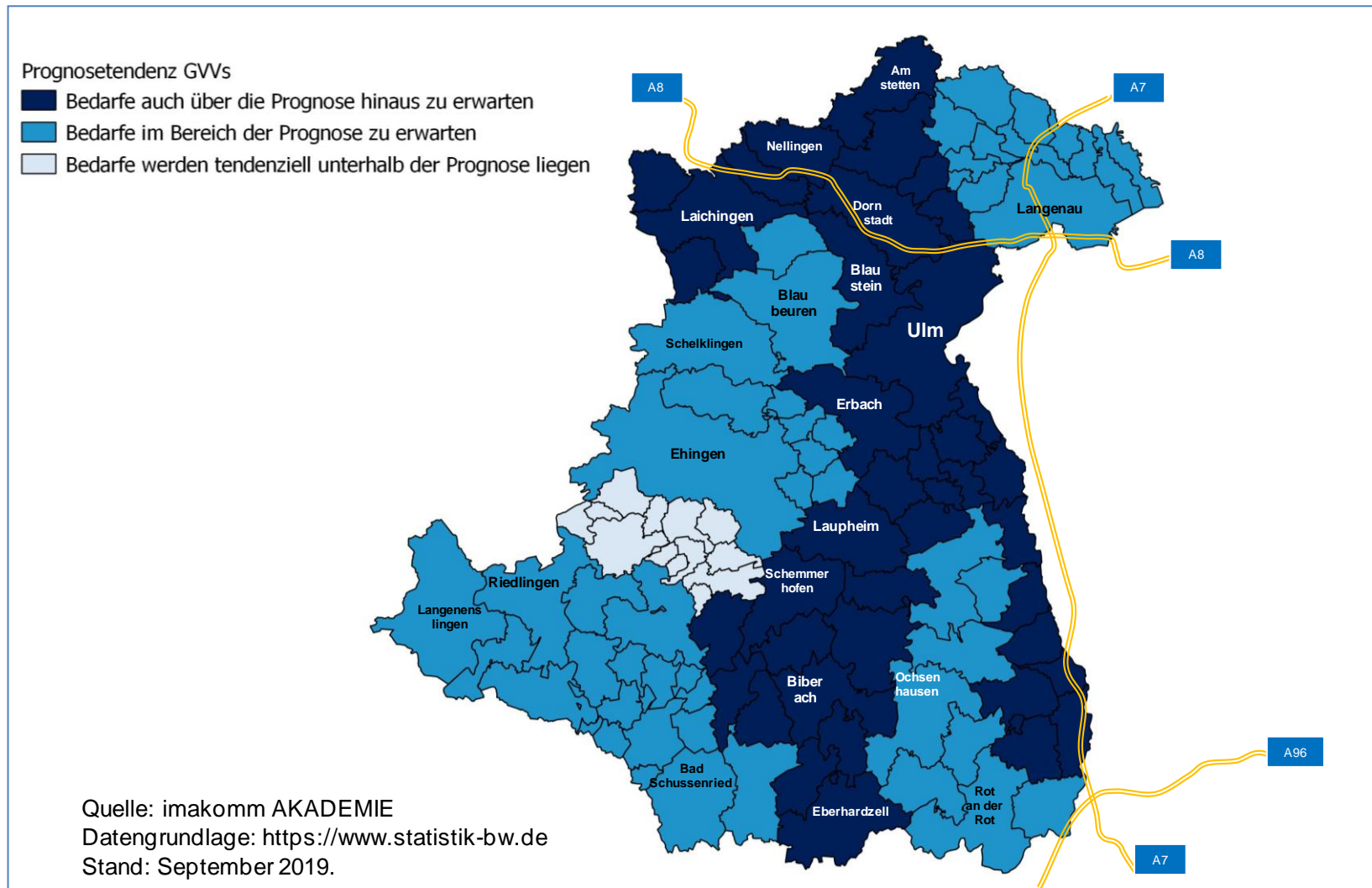
Der **Landkreis Biberach** zeigt im Schnitt zwar die am stärksten ländlich geprägten Strukturen, hat aber durch die zwei **Mittelzentren mit Laupheim und Biberach starke Standorte mit Eigendynamik**, die selbst deutliche Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage im Umland auslösen.

4.3.2 Bewertung nach Gemeindeverbänden

Die Detailbegründungen für die weitere Einschätzung der Bedarfe und mögliche Abweichungen hierzu sind dem **Anhang des Konzeptes** zu entnehmen.

Folgende Karte und die nachfolgenden Ausführungen zeigen zusammengefasst die zu erwartenden Tendenzen nach Gemeindeverbänden, die sich im Abgleich mit den Ergebnissen der Prognose ergeben.

Grafik: Tendenz der Bedarfe in Bezug auf die Prognoseergebnisse



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Zusammenfassend lassen sich folgende Tendenzen festhalten:

Der **zentrale Bereich von Ulm über Laupheim nach Biberach** wird in den nächsten Jahren den **höchsten Ansiedlungsdruck** erfahren. Gleiches gilt für die **Kommunen nahe der Autobahn** (v.a. BAB 8) bzw. mit aktuellen Infrastrukturprojekten.

Einschätzung Bedarfe nach Typ Wohngebäude:

Je höher der **Ansiedlungsdruck**, desto höher wird der Druck auf die **Bodenpreise** sein und umso höher ist die Zunahme der **Wohndichte** sowie eben auch die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau. Dies trifft v.a. auf die größeren Städte und Wirtschaftszentren zu.

Die ländlich geprägten Bereiche werden weiterhin die Standorte für Familien und hohen Anteilen an Personen mit dem Interesse nach Wohneigentum sein. Hier werden weiterhin Ein- und Zweifamilienhäuser im Fokus der Nachfrage stehen. Auch hier sind höhere Wohndichten zu verfolgen sowie die weitere Nachverdichtung und Modernisierung des Baubestandes, um dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

Einschätzung Bedarfe nach Größe der Wohneinheiten:

Entsprechend der Wohndichte ist die **Größe der Wohneinheiten von der Nachfrage, dem Angebot** sowie der Bevölkerungsstruktur, **abhängig**. Vorrangige Wohnstandorte mit einer positiven Familienwanderung werden auch in Zukunft größere Wohneinheiten benötigen. In Wirtschafts- und Ausbildungszentren hingegen stehen kleinere Einheiten für Studenten, Zweitwohnungen für Pendler oder alleinstehende Berufstätige beim Einstieg in das Berufsleben stärker im Fokus.

Die **Alterung** der Bevölkerung weist grundsätzlich keine signifikanten räumlichen Unterschiede auf, da die Altersstrukturen sich fast in allen Räumen angleichen werden (vgl. Daten des Statistischen Landesamtes). Durch die insgesamt zu erwartende Alterung der Bevölkerung wird der Bedarf nach **altersgerechtem Wohnraum** in kleineren Einheiten insgesamt steigen. Die Alterung wird zur **Vergrößerung der Wohnflächen** pro Person führen, da vielfach Personen über 60 allein oder zu zweit in ihren Eigenheimen verbleiben, die für die gesamte Familie ausgelegt sind. Möglichweise ist genau hier ein Ansatz für die Schaffung zu-

sätzlichen Wohnraums zu finden, der **neue Wohnkonzepte** des Mehrgenerationenwohnens oder der Wohngemeinschaften verstärkt berücksichtigt.

Einschätzung Bedarfe nach Preisen und Besitzverhältnissen:

Je geringer der Ansiedlungsdruck und größer das Angebot, desto geringer werden auch zukünftig die Preissteigerungen sein und umso größer der Anteil der Bevölkerung, der ein Wohneigentum anstrebt.

Wirtschafts- und Ausbildungszentren benötigen dazu ein größeres Angebot an Mietwohnungen, da hier eine höhere Fluktuation bestehen wird (Bildung als zeitlich begrenzter Zwischenschritt in den Lebensphasen).

Insgesamt wird in der gesamten Region die **Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten** weiter steigen und Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen werden eine immer größere Benachteiligung erfahren. Die **Bedarfe an geförderten Wohnungen** können dabei in vielen Fällen nicht mehr gedeckt werden, so dass auch von Seiten der Kommunen hier ein verstärkter Eingriff anzudenken ist. Ziel kann es dabei sein, einem größeren Bevölkerungsanteil die Teilnahme am „normalen“ Wohnungsmarkt zu ermöglichen und durch ein Angebot an gefördertem Wohnraum die Diskrepanz zwischen Arm und Reich nicht weiter zu forcieren.

4.4 Inhaltliche Strategie

Die **inhaltliche Strategie der künftigen Wohnungsentwicklung** in der IHK-Region Ulm umfasst mehrere zusätzliche Bausteine / Faktoren, die für die weitere Wohnraumentwicklung Beachtung finden sollten. Diese sind letztlich nach räumlichen und inhaltlichen Themen unterteilt. Während die räumlichen Aspekte eine Entwicklung der Flächen entsprechend unterstützen und strategisch vereinfachen sollen, beziehen sich die inhaltlichen Aspekte auf Rahmenbedingungen sowie Kommunikation, Vernetzung und Zusammenarbeit.

Diese strategischen Ansatzpunkte sind letztlich als Möglichkeiten für Kommunen, Gemeindeverbände oder Landkreise zu verstehen, sich der Herausforderung der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes aktiv und möglicherweise mit neuen Ansätzen zu nähern.

Grafik: Maßnahmen und Empfehlungen nach Handlungsfeldern

Standort-konzept	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung Wohnungsangebot nach realen Bedarfen unter Einbeziehung von bestehenden Potenzialen – Priorisierung der Innenentwicklung / angepasste Schaffung neuer Wohnbauflächen mit erhöhter Wohndichte / Angebote für alle nachfragenden Bevölkerungs- und Einkommensgruppen 		
Strategie:	räumlich	inhaltlich	
Handlungs-felder:	1. Schaffung von Wohnraum und strategische Gebietsentwicklung	2. Überwindung von Entwicklungshemmnissen	3. Interkommunale Zusammenarbeit
Zugeordnete Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> I. Wohnraumstrategie auf kommunaler Ebene II. Frühzeitige Bauleitplanung III. Sicherung Verfügbarkeit Flächen IV. Strategische Flächenentwicklung / Gesamtstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> I. Geförderten / bezahlbaren Wohnraum schaffen II. Aktive Nachverdichtung III. Infrastruktur ausbauen 	<ul style="list-style-type: none"> I. Nutzung von Strategien und Know-How in der Region II. Gemeinsame Überwindung von gesetzlichen Vorgaben III. Zusammenarbeit kleinere Kommunen

Quelle imakomm AKADEMIE, 2019.

4.4.1 Handlungsfeld 1: Schaffung von Wohnraum und strategische Gebietsentwicklung

Eine strategische und langjährige Planung stellt die wesentliche Voraussetzung dar, um eine sinnvolle Entwicklung von Flächen voranzutreiben. Ohne einen aktuellen und umfassenden Überblick über den Bestand und Bedarf kann keine zielführende Entscheidung über die weitere Flächenentwicklung getroffen werden und wird zumeist von der Raumordnung nicht mehr akzeptiert.

Somit sind vorbereitende Maßnahmen wesentlich. Hinzu kommt die Möglichkeit der Nutzung von rechtlichen Instrumentarien, um Flächen wirklich zu entwickeln und eine vereinbarte kommunale Strategie umzusetzen.

Dabei ist eine strategische Ausrichtung vorhandener und neuer Wohngebiete nach Wohnformen zu verfolgen, so dass nicht nur Baugrundstücken für Einfamilienhäuser angeboten werden. Gerade bei diesen Baugrundstücken kann das Angebot, nach der Einschätzung von Experten, in vielen Kommunen bereits den Bedarf decken. Es sollten strategisch Gebiete mit einer Priorisierung zur Schaffung von Mehrfamilienhäusern, Mietwohnungen oder barrierefreien Wohneinheiten festgelegt werden, die bestimmte Rahmenbedingungen erfüllen (u.a. Erreichbarkeit der Infrastruktur, feste Anteile geförderter Wohnraum).

Grafik: Maßnahmen Handlungsfeld 1

1. Schaffung von Wohnraum und strategische Gebietsentwicklung	
I. Wohnraumstrategie auf kommunaler Ebene	<p>Schaffung eines Gesamtüberblicks über die räumliche Situation in der Kommune und regelmäßige Aktualisierung: Erstellung eines Katasters der Baulücken im Innenbereich, Ermittlung potenzieller Bauflächen im Außenbereich Abgleich der Potenziale mit den aktuellen Bedarfen und Ableitung von Entwicklungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten Einigung auf eine räumliche Strategie unter Berücksichtigung der wesentlichen Rahmenbedingungen (Gebäudetypen, Zielgruppen)</p>
II. Frühzeitige Bauleitplanung	<p>Gerade die Entwicklung neuer Flächen und die Änderung von Regionalplan und Flächennutzungsplan, ggf. die Einbindung der Bevölkerung und die Abstimmung mit Nachbarkommunen, nehmen in vielen Fällen mehrere Jahre in Anspruch. Ziel muss daher die frühzeitige Planung angepasster Flächenangebote für die Weiterentwicklung des Wohnraums sein, um eine aktive Bodenpolitik führen zu können und diese nicht in Abhängigkeit zur Flächenverfügbarkeit zu stellen.</p>
III. Sicherung Verfügbarkeit Flächen	<p>Die Ausweisung von Baugebieten mit Flächen, die sich im Privatbesitz befinden führt immer wieder zu einer fehlenden Realisierbarkeit und fehlender Planungssicherheit, auch über die nachher umgesetzten Nutzungen. Daher wird immer häufiger das Ziel verfolgt (auch bereits in der IHK-Region) vorrangig Flächen im kommunalen Besitz zu entwickeln. Der Zwischenerwerb von Bauflächen durch die Kommune, zur Sicherung der Verfügbarkeit, Planungssicherheit und aktiver Bodenpreispolitik, ist somit in die strategischen Überlegungen aufzunehmen. Alternativ können klare Vorgaben über Bebauungspläne und städtebauliche Verträge wesentliche Rahmenbedingungen auch für private Flächen erleichtern (Baugebote, Wohndichte, Wohnraumförderung).</p>
IV. Strategische Flächenentwicklung / Gesamtstrategie	<p>Die Ausweisung neuer Wohngebiete sollte zur Deckung der Bedarfe nicht im Vordergrund stehen. Gerade die Entwicklung von Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäusern deckt nicht die real bestehenden Bedarfe an Mietwohnungen und Geschosswohnungsbau ab. Daher ist die Entwicklung von Flächen mit klaren Vorgaben zu Typen der Wohngebäude zu Dichten und auch zu weiteren Rahmenbedingungen, über die Bauleitplanung, städtebauliche Verträge auch in Kooperationen mit Wohnungsbauunternehmen wesentlich neben einer reinen Flächenausweisung. Gerade für diese Wohnungs- und Gebäudekategorien kommt auch häufig eine Nachverdichtung in Betracht.</p>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

4.4.2 Handlungsfeld 2: Überwindung von Entwicklungshemmnissen

Es bestehen zahlreiche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen, die für eine Entwicklung von Wohnraum relevant sind. Folgende Aspekte umfassen wesentliche Themen, die für sämtliche Kommunen Grundlage einer erfolgreichen Weiterentwicklung darstellen können und schon heute nicht mehr als „Selbstläufer“ funktionieren.

In einigen Bereichen sind erfolgreiche Entwicklungen mit einem **erhöhten Aufwand** verbunden und ziehen trotzdem nur Einzelerfolge nach sich, z.B. bei der Nachverdichtung oder der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs. Trotzdem sollten die Rahmenbedingungen für einen umfassend attraktiven Wohn- und Lebensstandort geschaffen werden - und dies in Kommunen jeder Größenordnung.

Dialog und Beratung mit Immobilieneigentümern und Grundstücksbesitzern ist eine wesentliche Stellschraube gerade für die Nachverdichtung. Das Interesse am Verkauf von Grundstücken ist aufgrund der unsicheren Finanzlage weiter zurückgegangen, so dass die **Schaffung von Anreizen zur Überlassung von freistehenden Grundstücken** angedacht werden sollte. Neben der Unterstützung bei der Realisierung von Verkaufs- und Baumaßnahmen ist hierbei auch die Wohnraumförderung und eine entsprechende Beratung ein wesentlicher Faktor. Auf Landes- und Bundesebene bestehen unterschiedliche Fördermaßnahmen, die sich sowohl mit der Erneuerung von historischer Bausubstanz beschäftigen (städtebaulicher Denkmalschutz, Sanierungsgebiete), als auch mit der Schaffung von neuem Wohnraum unter gewissen Voraussetzungen (u.a. Bauförderung durch die L-Bank, Mietwohnraumförderung).

Grafik: Handlungsfeld 2

2. Überwindung von Entwicklungshemmnissen	
I. Geförderten / bezahlbaren Wohnraum schaffen	<p>Die Schaffung von gefördertem Wohnraum führt in vielen Kommunen trotz erhöhter Aufwände nur zu geringen Erfolgen. Trotzdem sind hier Ansätze einzubeziehen, mit denen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum weiter vorangetrieben werden kann. Dabei sind auch die Kommunen mit in der Pflicht hier Anreize zu schaffen für geförderten Wohnungsbau. Dazu können zählen*:</p> <ul style="list-style-type: none">Ankauf von Belegungsrechten, um die Bindungen zu verlängernZusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften, um erhöhte Quoten der Sozialwohnungen zu erreichen, z.B. durch kommunale Teilfinanzierung oder durch zusätzliche Sozialwohnungen im Bestand im Tausch zu Realisierung von Neubauprojekten.
II. Aktive Nachverdichtung	<p>Die Nachverdichtung und Innenentwicklung muss klar im Fokus der weiteren Entwicklung stehen. Die Abrundung von bestehenden Wohngebieten ist einer Ausweisung neuer Wohngebiete, gerade bei geringen Bedarfen voranzustellen.</p> <p>Nachverdichtung ist häufig mit einem zunächst hohen Aufwand verbunden: Gerade bei privaten Flächen besteht kaum eine direkte Eingriffsmöglichkeit durch die Verwaltung, um eine vollständige Belegung von ausgewiesenen Baugebieten zu ermöglichen. Kommunikation und Beratung von Eigentümern über Entwicklungsmöglichkeiten sowie zur Definition von individuellen Entwicklungshemmnissen sind eine wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Entwicklung.</p> <p>Alternativ sind weitere Instrumentarien gegeben, wie Vorkaufsrechte, Erlass von Baugeboten, Entwicklung als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB die v.a. bei größeren Einheiten oder Schlüsselgrundstücken anzudenken sind.</p>
•vgl. Kommunale Strategien für die Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2012.	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Grafik: Handlungsfeld 2 (Fortsetzung)

2. Überwindung von Entwicklungshemmnissen	
III. Infrastruktur ausbauen	<p>Mit der Planung von neuem Wohnraum ist auch eine Versorgung mit entsprechenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen wesentlich, gerade in kleineren Kommunen, um einen entsprechenden Standortvorteil zu erreichen:</p> <p>Breitband und Mobilfunknetz: ein umfassendes Angebot ist hier anzustreben und voranzutreiben. Ansätze einer einheitlichen Entwicklung auch auf Landkreis- und Regionsebene wird hier immer häufiger umgesetzt, um sich der Thematik gemeinsam möglichst zeitnah zu stellen und Aufwand und Kosten zu teilen. Dabei sind Möglichkeiten von Eigeninvestitionen und Beteiligung von Unternehmen und interessierten Haushalten grundsätzlich anzudenken.</p> <p>Betreuungs- und Bildungseinrichtungen: gerade zur Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien stellt ein zeitgemäßes Betreuungsangebot (mit Ganztagsbetreuung) einen wesentlichen Faktor dar. Der Ausbau sollte zeitgleich mit der Wohnungsentwicklung stattfinden.</p> <p>Gesundheitsversorgung: die Nachfolgeproblematik bei Ärzten wird sich in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen und ist deshalb, unter Berücksichtigung einer weiteren Alterung der Bevölkerung, frühzeitig aktiv einzubeziehen.</p> <p>Einzelhandelsausstattung: eine aktive Arbeit der Wirtschaftsförderung ist bei der Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen wichtige Voraussetzung, da immer größere Anstrengungen unternommen werden müssen, um eine zeitgemäße Versorgung in Kommunen sämtlicher Größenordnungen zu erhalten.</p>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

4.4.3 Handlungsfeld 3: Interkommunale Zusammenarbeit

Die umfassende strategische Flächenentwicklung stellt viele Kommunen vor große Herausforderungen, da in vielen Themengebieten ein **hoher Aufwand** für die einzelnen Aufgaben aufgebracht werden muss, die nur schwer mit den begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen in Einklang zu bringen sind.

In der IHK-Region bestehen in zahlreichen Kommunen bereits sinnvolle strategische und planerische Ansätze, die erfolgreich umgesetzt werden. Ein entsprechendes **Know-How** ist somit schon vor Ort gegeben.

Auch wenn jede Kommune für sich und seine erfolgreiche Entwicklung verantwortlich ist, so ist eine immer größere Verflechtung zwischen den Kommunen erkennbar, allein wenn man sich die heutigen Pendlerverflechtungen betrachtet.

Ein **Erfahrungsaustausch** und ggf. eine Zusammenarbeit sind deshalb statt der Schaffung von Konkurrenzdenken anzustreben.

Grafik: Handlungsfeld 3

3. Interkommunale Zusammenarbeit	
I. Nutzung von Strategien und Know-How in der Region	<p>Gegenseitige Unterstützung durch die Information über und Nutzung von strategischen und planerischen Ansätzen, die bereits in Kommunen der Region erfolgreich umgesetzt werden, Übertragung auf weitere Kommunen, z.B. über Fortbildungen, Zusammenarbeit, regelmäßige Treffen zum bilateralen Austausch.</p> <p>Die muss nicht allein die Wohnbauentwicklung betreffen, sondern kann auch Themen wie das Verkehrsnetz, die Breitbandentwicklung oder sonstige relevante Themenbereiche umfassen.</p>
II. Gemeinsame Überwindung von gesetzlichen Vorgaben	<p>Rechtliche Vorgaben stellen Kommunen immer wieder vor unüberwindbare Hürden und Unsicherheiten über Zulässigkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten.</p> <p>Bei grundsätzlichen Problemstellungen, die zahlreichen Kommunen betreffen, ist eine aktive gemeinsame Ansprache der höheren Raumordnung und weiterer Stellen zur Überwindung von gesetzlichen Schwellen, die die Entwicklung behindern, umzusetzen. Es ergibt sich eine Vereinfachung für den einzelnen Betroffenen und eine Möglichkeit sich gemeinsam eine höhere Beachtung zu verschaffen.</p>
III. Zusammenarbeit kleinere Kommunen	<p>Gerade kleinere Kommunen stehen häufig vor der Herausforderung, dass die personellen und finanziellen Ressourcen sowie das Know-How fehlen, um Themen wie Wirtschaftsförderung, strategische Entwicklung, aktives Flächenmanagement und Ähnliches zu bearbeiten.</p> <p>Die Zusammenarbeit kleinerer Kommunen kann hier die Informationen und Arbeitsschritte bündeln. Dies kann betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schaffung gemeinsamer Beratungsstellen für Eigentümer, Wohnraumsuchende, – Flächenkümmerer zur Überwindung von fehlender Ressourcen für Umsetzung von Flächenmanagement, Gespräche mit Eigentümern, Bauleitplanung, etc. – Gemeinsame Wirtschaftsförderung

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Zentrale Ergebnisse und Fazit

5 Zentrale Ergebnisse und Fazit

Die IHK-Region Ulm stellt einen dynamischen Wohnstandort dar, der in den nächsten Jahren eine weitere positive Entwicklung erfahren wird, die mit zahlreichen Aufgaben und Herausforderungen verbunden ist.

Ergebnisse Rahmenbedingungen / Analyse:

Wie die **Analyse** zeigt, sind die Rahmenbedingungen insgesamt positiv zu bewerten:

Auch zukünftig ist demnach eine überdurchschnittliche **Entwicklung** in der heute schon dynamischen Region zu erwarten.

Die aktuell noch **junge Altersstruktur** wird, im allgemeinen Trend einer weiteren **Alterung** der Bevölkerung, die gleichen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt erfahren wie viele Regionen Deutschlands. Kleinere Haushaltsgößen und eine entsprechende Nachfrage, auch nach altersgerechtem Wohnraum, können die Folge sein. Die Bevölkerungsprognosen bis 2030 / 2035 gehen von einem weiteren, in Teilen **deutlichen, Bevölkerungswachstum** aus, auch in ländlich geprägten Kommunen.

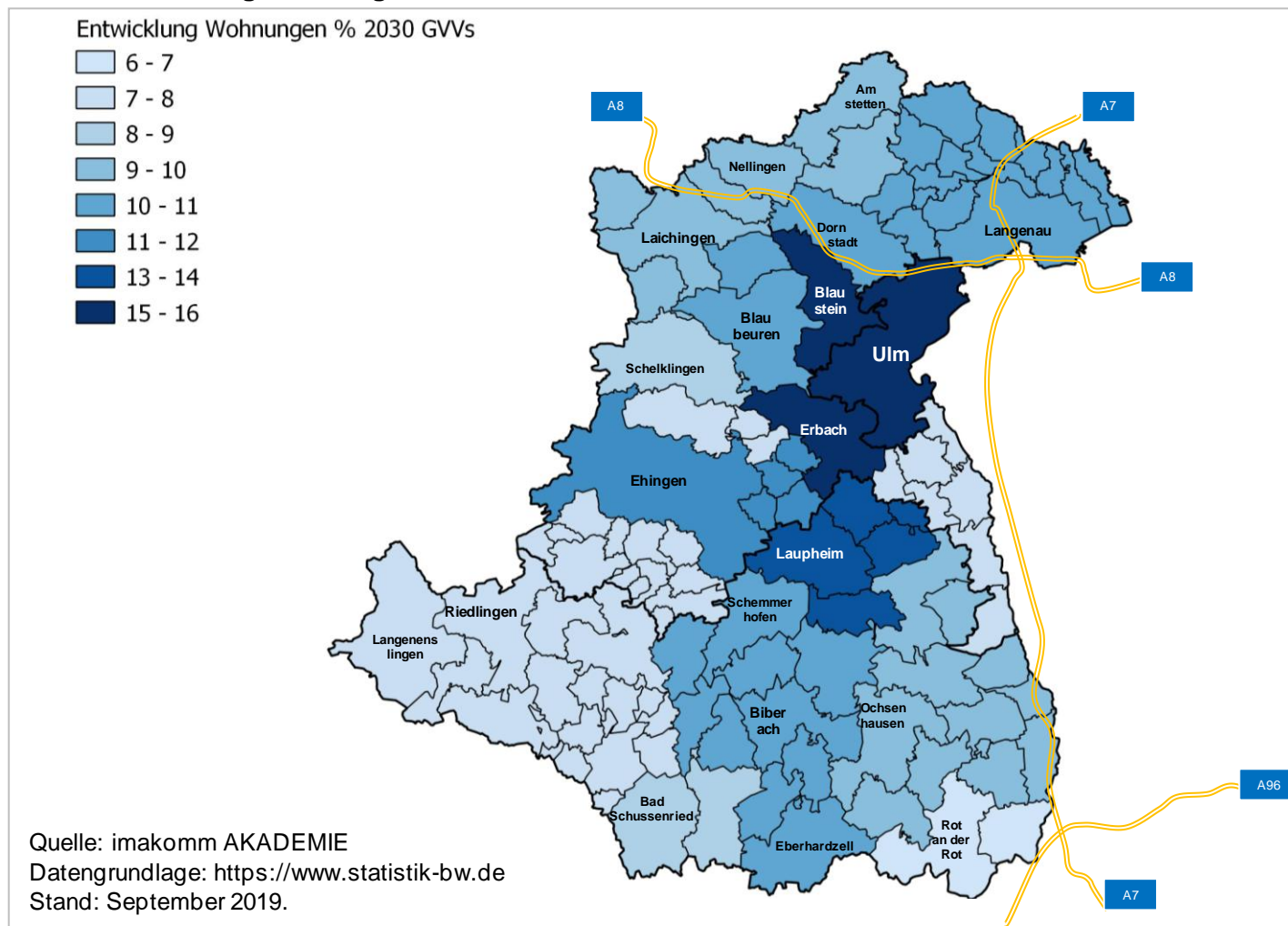
Die **Rahmenbedingungen** auf dem Wohnungsmarkt, aber auch z.B. bei der Wirtschaftsstruktur weisen deutliche **Unterschiede** innerhalb der IHK-Region auf, die sich v.a. aus den Unterschieden zwischen **verdichteten und ländlichen Teilräumen** ergeben.

Die gegenseitige Beeinflussung von Arbeitsplätzen vor Ort, Wohnraumangebot, Bodenpreisen, Haushaltsstrukturen und Wohnungstypen zeigt sich bereits an den heutigen Statistiken und wird auch zukünftig bestehen.

Wohnungsbedarfsprognose 2030 / 35:

Die Ergebnisse der **Wohnungsbedarfsprognose** zeigen, dass in sämtlichen Räumen der Region zusätzliche Bedarfe zu erwarten sind, diese aber eine differenzierte Intensität einnehmen werden. Die prozentualen Entwicklungen variiert schon bis 2030 zwischen 6-7% und 15-16% in den Gemeindeverbänden. Gerade die **zentral gelegenen Bereiche der Region** lassen hier die **höchsten Bedarfe** erwarten, während in den westlichen und südöstlichen Randbereichen die Potenziale - allein auf Basis der Bewertung nach den Prognoseverfahren - eher moderat sind und keine großflächige Ausweisung neuer Wohngebiete nach sich ziehen werden.

Grafik: Entwicklung Wohnungsbedarf in % 2030 zu 2018



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

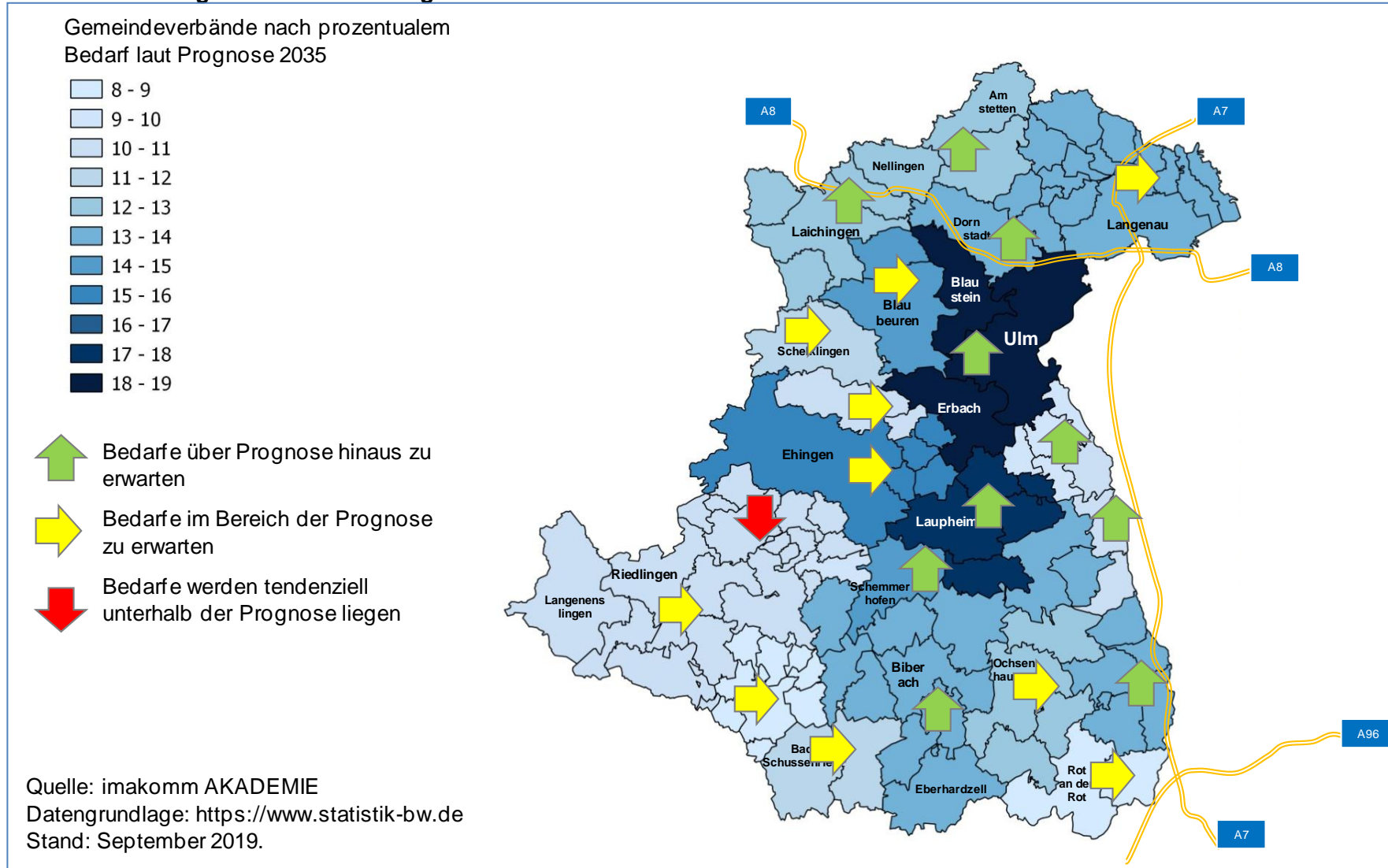
Räumliche Strategie:

Die wesentlichen „Hot-Spots“ der Entwicklung sind in den Ober- und Mittelzentren Ulm, Lauheim und Biberach auszumachen, die verstärkte Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf im Umland haben. Jedoch auch in weiteren Gebieten der Region wird der Bedarf eine aktive Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes notwendig machen.

Doch dabei können nicht reine Flächenentwicklungen im Vordergrund stehen. Letztlich ist vor allem relevant, sich aktiv und strategisch mit der Entwicklung der nächsten Jahre zu befassen. Denn vor allem fehlend sind ein breites Wohnraumangebot für sämtliche Bevölkerungs- und Einkommenschichten und somit immer mehr eine dichtere Bebauung und ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum.

Folgende Grafik fasst nochmals die Ergebnisse der Prognose mit den weiteren Tendenzen aufgrund aktueller Entwicklungen in der IHK-Region zusammen:

Grafik: Bewertung Gesamtentwicklung nach Gemeindeverbänden



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Einschätzung Bedarfe nach Typ Wohngebäude:

Je höher der Ansiedlungsdruck, desto höher wird der Druck auf die Bodenpreise sein und umso höher wird die Zunahme der Wohndichte sowie die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau sein. Die zukünftig ländlich geprägten Bereiche werden die Standorte für Familien und Personen mit dem Interesse nach Wohneigentum und somit für Ein- und Zweifamilienhäuser bleiben. Auch hier sind höhere Wohndichten zu verfolgen sowie die weitere Nachverdichtung und Modernisierung des Baubestands, um dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

Einschätzung Bedarfe nach Größe Wohneinheiten:

Entsprechend der Wohndichte ist die Größe der Wohneinheiten von der Nachfrage und der Bevölkerungsstruktur abhängig. Vorrangige Wohnstandorte mit einer positiven Familienwanderung werden in Zukunft größere Einheiten benötigen. Wirtschafts- und Ausbildungszentren hingegen höhere Anteile kleinerer Einheiten.

Durch die insgesamt zu erwartende Alterung der Bevölkerung wird überall der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum mit kleineren Einheiten steigen.

Einschätzung Bedarfe nach Preisen und Besitzverhältnissen:

Je geringer der Ansiedlungsdruck und größer das Angebot, desto geringer werden zukünftig die Preissteigerungen sein und umso größer ist der Anteil der Bevölkerung, die ein Wohneigentum anstreben. Wirtschafts- und Ausbildungszentren benötigen dazu ein größeres Angebot an Mietwohnungen, da hier eine höhere Fluktuation zu erwarten ist (Bildung als Zwischenschritt in den Lebensphasen).

Insgesamt ist aber überall festzuhalten, dass die Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten weiter steigen und Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen eine immer größere Benachteiligung erfahren werden, so dass von Seiten der Kommunen hier ein verstärkter Eingriff anzudenken ist, um einem größeren Bevölkerungsanteil die Teilnahmen am „normalen“ Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

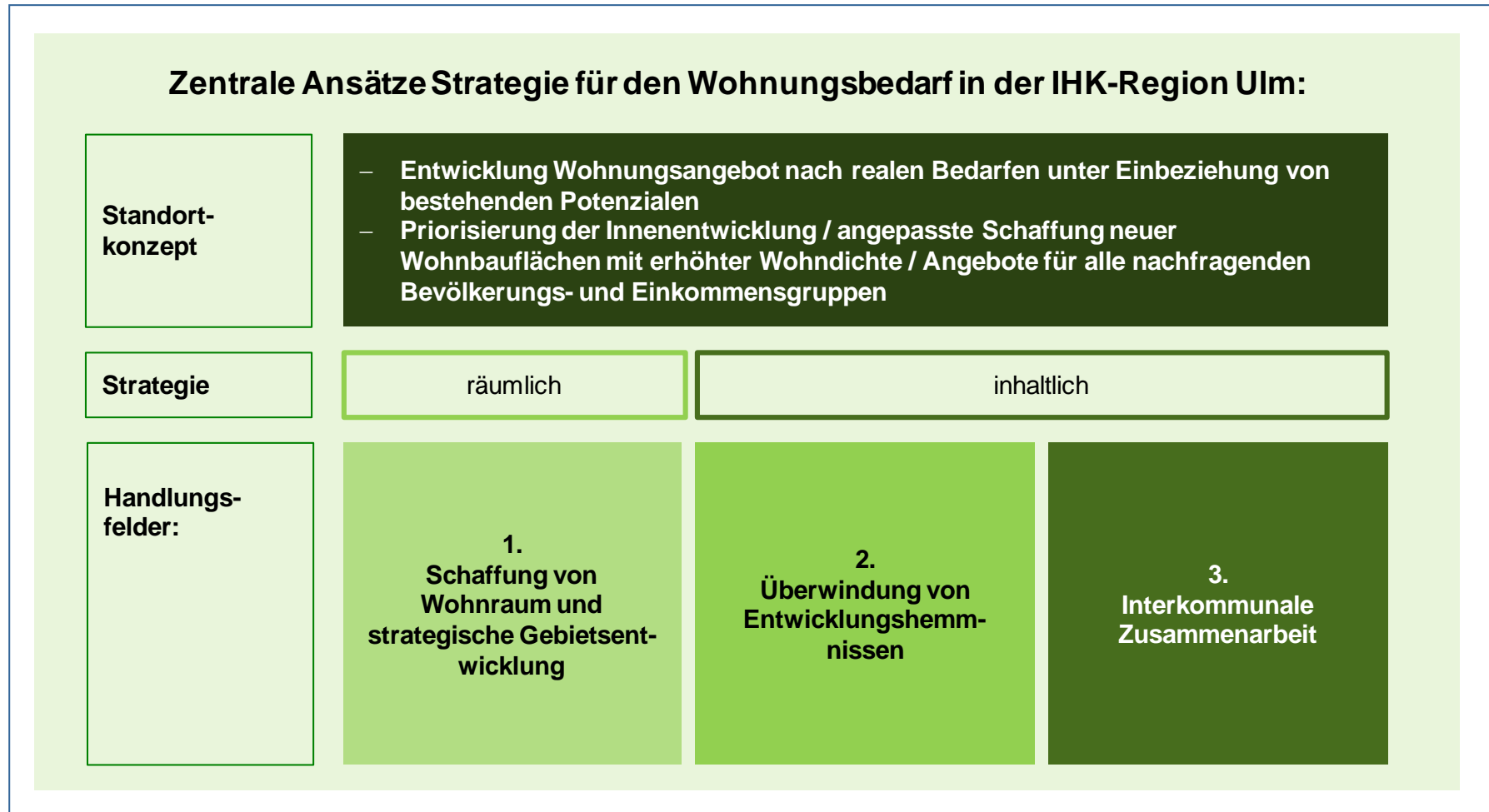
Inhaltliche Strategie:

Die **inhaltliche Strategie der künftigen Wohnungsentwicklung** in der IHK-Region Ulm umfasst mehrere zusätzliche Bausteine / Faktoren, die für die Wohnraumentwicklung Beachtung finden sollten. Während die räumlichen Aspekte der Strategie eine Entwicklung der Flächen entsprechend unterstützen und strategisch vereinfachen sollen, beziehen sich die inhaltlichen Aspekte auf Rahmenbedingungen sowie auf Kommunikation und Vernetzung.

Diese strategischen Ansatzpunkte sind Möglichkeiten für Kommunen, Gemeindeverbände oder Landkreise sich der Herausforderung der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes aktiv und möglicherweise mit neuen Ansätzen zu nähern.

Die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens sollen als **Grundlage für eine weitere strategische Entwicklung auf kommunaler Ebene** verstanden werden und dazu die Möglichkeit bieten **Rahmenbedingungen** in die eigene Entwicklung einzubeziehen, **die über die eigenen kommunalen Grenzen hinausgehen.**

Grafik: Maßnahmen und Empfehlungen nach Handlungsfeldern



Quelle imakomm AKADEMIE, 2019.

**Anhang:
Steckbriefe nach Gemeindeverbänden,
Methodik Prognosen, ergänzende Sta-
tistiken**

6 Anhang: Steckbriefe nach Gemeindeverbänden, Methodik Prognosen, ergänzende Statistiken

6.1 Steckbriefe nach Gemeindeverbänden

Legende:

Bedeutung farbliche Markierungen im Vergleich zum Landkreis:

tendenziell sinkende Wohnraumbedarfe

keine Auswirkungen auf die Wohnungsbedarfe

steigende Bedarfe zu erwarten

Empfehlungen:

erhöhter Ansiedlungsdruck zu erwarten und damit tendenziell höhere Bedarfe als die Ergebnisse der Prognose ausweisen

gleichbleibende Rahmenbedingungen und daher keine Änderung der Nachfrage nach Wohnraum, Bedarfe realistisch

Rahmenbedingungen eher nachteilig für zukünftige Nachfrage, reale Bedarfe tendenziell unterhalb der Prognosen

Quellen Statistische Daten:

Statistische Daten: Statistisches Landesamt

Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung

GVV Laichinger Alb (Heroldstatt, Laichingen, Merklingen, Nellingen, Westerheim)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	850-950	1.125-1.225		2030	2035
			+/- 15%	9-10%	12-13%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Laichingen, Merklingen und Nellingen: 10-11% (bis 2030) bzw. 13-15% (bis 2035)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Ländlicher Raum Laichingen: Regionale Entwicklungsachse				
Zentren	Laichingen: Mittelzentrum Merklingen, Nellingen: Kleinzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 21,0 WE/ha, höchste Werte: Laichingen (24,9), Merklingen (23,5)		Durchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,9 Jahre Unter 20 Jahre: 20,8% 20-40 Jahre: 23,4 % 40-60 Jahre: 31,2 % Über 60 Jahre: 24,6 %		Durchschnittlich Niedrigstes Durchschnittsalter: Nellingen	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,50 Personen 1-Personen-Haushalte: 29% Ab 4-Personen-Haushalte: 25%		Durchschnittliche Haushaltsgröße Leicht überdurchschnittlich: Ein-Personen-Haushalte, Merklingen und Laichingen	

	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<p><u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 6,1% 3-4 Räume: 29,9% 5 Räume und mehr: 64%</p> <p><u>Anteil Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 54,1% 2 Wohnungen: 33,1% Ab 3 Wohnungen: 12,8%</p>	<p>Leicht überdurchschnittlich: Anteil Wohnungen bis 4 Räume</p> <p>Leicht überdurchschnittlich: Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen Ausnahme: Laichingen (26% Wohnungen in Gebäuden mit 3 Wohnungen und mehr)</p>
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 337 Betriebe / 1.000 EW: 30,6 Negatives Pendlersaldo	Höchste Beschäftigten- und Betriebsdichte im Alb-Donau-Kreis
	Einkommensstruktur	Laichingen. Leicht überdurchschnittliche Armutswerte sowie unterdurchschnittliche Einkommens- und Kaufkraftwerte nach Haushalten. Kaufkraft pro Person leicht überdurchschnittlich.	
	Bildungsstruktur	Laichingen: unterdurchschnittliche Anteile Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort.	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an der A8 Infrastrukturell durchschnittlich bis gut ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Sämtliche Kommunen mit negativem Pendlersaldo (Auspendler v.a. nach Ulm, aber auch Pendler innerhalb des GVV) Trotzdem hohe Beschäftigten- und Betriebsdichte Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +17,6%; SvB 2018: ohne Abschluss: 15,5%; akademischer Abschluss: 6,1%.		
Besondere geplante Projekte	Neuer Bahnhof in Merklingen auf der Strecke Ulm-Stuttgart (IRE-Halt) Neues Gewerbegebiet zwischen Merklingen und Nellingen → deutliche Auswirkungen auf den Bedarf zu erwarten		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Zukünftig breitere Nachfrage durch erhöhten erwarteten Bedarf, gerade in Laichingen und Merklingen. v.a. unter Erwartung höheren Ansiedlungsdrucks und steigender Grundstückspreise aufgrund von Infrastrukturprojekten. Mehr Nachfrage Mehrfamilienhäuser abweichend von heutiger Struktur.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Derzeit kleinere und mittlere Wohneinheiten im Vordergrund. Zukünftig mit verstärkter Position als Arbeits- und Pendlerstandort stärkere Nachfrage Wohneinheiten für Familien.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Unterdurchschnittliche Kaufkraft und hoher Anteil Haushalte mit Niedrigeinkommen → Angebote im niedrigen bis mittleren Preisrahmen, ggf. sozialen Wohnungsbau nicht vernachlässigen. Kann zu Konflikten mit zu erwartenden Preisanstiegen durch verbesserte Anbindung führen und den Druck auf umliegende Kommunen mit erhöhen.	
Empfehlungen	Gebiet mit erhöhtem zukünftigen Ansiedlungsdruck. Es ist davon auszugehen, dass die realen Bedarfe die Prognosen übersteigen werden. Es ist auf ein ausgeglichenes Angebot an unterschiedlichen Größe und Gebäudearten zu achten, wie auch verschiedener Preiskategorien.		

GVV Lonsee-Amstetten (Amstetten, Lonsee)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	325-425	425-525		2030	2035
			+/- 10%	9-10%	12-13%
Wohnungsbedarf nach Orten	In beiden Kommunen Steigerungen von 9-10% (2030) bzw. 12-13% (2035)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Ländlicher Raum Amstetten/ Lonsee: Lage an überregionaler Entwicklungsachse				
Zentren	Amstetten/ Lonsee: Kleinzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 25,2 WE/ha, höchste Werte: Amstetten (26,9)		Überdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,75 Jahre Unter 20 Jahre: 20,7% 20-40 Jahre: 24,1 % 40-60 Jahre: 30,2 % Über 60 Jahre: 25,0 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,50 Personen 1-Personen-Haushalte: 27% Ab 4-Personen-Haushalte: 25%		Durchschnittlich	
	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 7,0% 3-4 Räume: 33,2%		Leicht überdurchschnittlich: Anteil Wohnungen bis 4 Räume	

		5 Räume und mehr: 59,8%	Überdurchschnittlich: Gebäude mit 3 Wohnungen und mehr	
		<u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 43,0% 2 Wohnungen: 32,1% Ab 3 Wohnungen: 25,0%		
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 287 Betriebe / 1.000 EW: 21,3 Negatives Pendlersaldo		Unterdurchschnittlich Beschäftigten und Pendlerzahlen v.a. in Lonsee, Amstetten mit überdurchschnittlichen Werten
	Einkommensstruktur	Durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner, keine weiteren Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden		
	Bildungsstruktur	Keine Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden		
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Gute Erreichbarkeit durch Lage an B10 und Nähe zu A8 Infrastrukturell durchschnittlich bis gut ausgestattet Nähe zu Geislingen			
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Amstetten starker Wirtschaftsstandort für kommunale Größe Pendlerverflechtungen (Ein- und Auspendler) mit klarem Schwerpunkt nach Geislingen Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: - 0,8%; SvB 2018: ohne Abschluss: 16,9%; akademischer Abschluss: 7,2%.			
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt, Umgebung: Neuer Bahnhof in Merklingen und neues Gewerbegebiet zwischen Merklingen und Nellingen → Auswirkungen auf den Bedarf abgeschwächt in Lonsee und Amstetten denkbar			
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Bereits heute hoher Anteil Wohnungen in Gebäuden ab 3 Wohnungen, auch zukünftig Bedarf an Mehrfamilienhäusern, gerade als Wirtschaftsstandort zu erwarten mit Bedarf für eigene Arbeitnehmer vor Ort.		
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Aktuell bereits überdurchschnittlich kleinere und mittlere Wohneinheiten. Durch Lage bereits heute gewisser Druck durch Pendler erkennbar, der sich noch erhöhen wird (aus Ulm und Merklingen) daher breites Angebot, auch für Familien wichtig.		
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Grundsätzlich breites Angebot, da keine reine Konzentration auf Einfamilienhäuser auch Wohnraum zur Miete wesentlich.		
Empfehlungen	Gebiet mit leicht erhöhtem zukünftigen Ansiedlungsdruck. Es ist davon auszugehen, dass die realen Bedarfe die Prognosen leicht übersteigen können, v.a. mit der Nähe zum Bahnhof in Merklingen. Es ist auf ein ausgeglichenes Angebot an unterschiedlichen Größen und Preiskategorien zu achten. Tendenz Richtung Geislingen lässt aber erwarten, dass Angebot eher auf dortige Strukturen abzustimmen ist.			

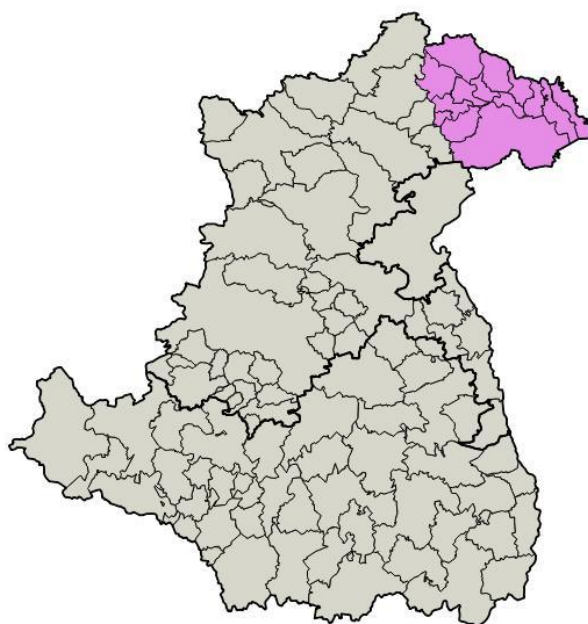
VVG Dornstadt (Beimerstetten, Dornstadt, Westerstetten)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	575-675	750-850		2030	2035
			+/- 5%	10-11%	13-14%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Dornstadt: 11% (bis 2030) bzw. 14,5% (bis 2035)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Dornstadt: Verdichtungsraum; Sonstige: Ländlicher Raum Dornstadt: überregionale Entwicklungsachse				
Zentren	Dornstadt: Unterzentrum Beimerstetten: Siedlungsbereich				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 25,7 WE/ha, höchste Werte: Beimerstetten (27,1)		Überdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,70 Jahre Unter 20 Jahre: 20,4% 20-40 Jahre: 23,8 % 40-60 Jahre: 30,2 % Über 60 Jahre: 25,6 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,47 Personen 1-Personen-Haushalte: 28% Ab 4-Personen-Haushalte: 24%		Durchschnittlich	
	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 7,7% 3-4 Räume: 32,7%		Leicht überdurchschnittlich: Anteil Wohnungen bis 4 Räume, v.a. in Dornstadt	

		5 Räume und mehr: 59,7%	Überdurchschnittlich: Gebäude mit 3 Wohnungen und mehr,	
		<u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 44,5% 2 Wohnungen: 30,8% Ab 3 Wohnungen: 24,7%		
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 224 Betriebe / 1.000 EW: 22,2 Negatives Pendlersaldo		Überdurchschnittliche Beschäftigtendichte, positives Pendlersaldo in Dornstadt
	Einkommensstruktur	Dornstadt: überdurchschnittliche Anteile Haushalte mit hohem Einkommen, hohe Kaufkraft pro Person		
	Bildungsstruktur	Dornstadt: überdurchschnittlich Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort.		
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an A8 Infrastrukturell durchschnittlich bis sehr gut (Dornstadt) ausgestattet Direkte Nähe zu Ulm			
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Positives Pendlersaldo trotz Nähe zu Oberzentrum Ulm spricht für starke Standortlage, auch durch verkehrliche Erreichbarkeit v.a. im GE Himmelweiler in direkter Autobahnnähe Auspendler v.a. nach Ulm und Neu-Ulm, aber auch Einpendler aus dem Oberzentrum nach Dornstadt Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +41,1%; SvB 2018: ohne Abschluss: 12,7%; akademischer Abschluss: 12,5%.			
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt, Auswirkungen durch Stuttgart 21 und den Ansiedlungsdruck auf Ulm in der VVD Dornstadt spürbar zu erwarten.			
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Bereits heute hoher Anteil Wohnungen in Gebäuden ab 3 Wohnungen, zukünftig Bedarf an Mehrfamilienhäusern, v.a. durch die Nähe zu Ulm erhöhte Nachfrage nach verdichtetem Wohnraum auch außerhalb des Oberzentrums, v.a. in Dornstadt.		
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Keine Konzentration auf einzelne Größensegmente, sondern aktiver Mix ggf. Angebote für Studenten berücksichtigen.		
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Mit finanzieller Stärke des Standortes sollte ein gesunder Mix aus Baugrundstücken und Mietwohnungsbestand vorhanden sein, auch zur Deckung des Bedarfs für die eigenen ansässigen Unternehmen. Angebote geförderter Wohnungsbau berücksichtigen, mit möglichen gesteigerten Preisen durch Nachfrage aus Ulm.		
Empfehlungen	Aufgrund des Ansiedlungsdrucks auf Ulm sind im VVG Dornstadt zusätzliche Bedarfe an Wohnraum zu erwarten. Unterstützt durch eine Nachfrage an Gewerbeflächen, die aus dem Raum Stuttgart heraus ebenfalls in die Region „drücken“. Bedarf wird die Prognosewerte übersteigen.			

GVV Langenau (Altheim (Alb), Asselfingen, Ballendorf, Bernstadt, Börslingen, Breitingen, Holzkirch, Langenau, Neenstetten, Nerenstetten, Öllingen, Rammingen, Setzingen, Weidenstetten)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	1.200-1.300	1.575-1.675		2030	2035
			+/- 15%	10-11%	13-14%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Nerenstetten (15 bzw. 18%), Langenau (13% bzw. 16%) und Breitingen (12% bzw. 15%)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Ländlicher Raum				
Zentren	Langenau: Unterzentrum Altheim, Neenstetten, Weidenstetten: Kleinzentrum Breitingen, Holzkirch, Nerenstetten, Öllingen, Setzingen: Eigenentwicklung				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 20,6 WE/ha, höchste Werte: Langenau (29,6)		Durchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,9 Jahre Unter 20 Jahre: 20,5% 20-40 Jahre: 23,4 % 40-60 Jahre: 31,7 % Über 60 Jahre: 24,4 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,61 Personen 1-Personen-Haushalte: 26% Ab 4-Personen-Haushalte: 27%		Durchschnittlich In kleineren Kommunen bis 2,8 Personen Haushaltsgröße	

	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<p><u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 4,4% 3-4 Räume: 25,2% 5 Räume und mehr: 70,4%</p> <p><u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 56,2% 2 Wohnungen: 32,4% Ab 3 Wohnungen: 11,4%</p>	<p>Leicht überdurchschnittlich: Anteil Wohnungen ab 5 Räumen in kleineren Kommunen (Ballendorf, Neenstetten bis 80%)</p> <p>Differenz Langenau mit hohem Anteil ab 3 Wohnungen, Sonstige: überdurchschnittlich Einfamilienhäuser</p>
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 166 Betriebe / 1.000 EW: 22,7 Negatives Pendlersaldo	Unterdurchschnittliche Beschäftigtendichte, Ausnahme: Langenau und Neenstetten
	Einkommensstruktur	Kaufkraft pro Einwohner v.a. in kleineren Kommunen nördlich von Langenau unterdurchschnittlich. Langenau: Hoher Anteil Haushalte mit niedrigem Einkommen,	
	Bildungsstruktur	Langenau: überdurchschnittlich Hochqualifizierte am Wohnort.	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an A7 Infrastrukturell maximal durchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Negatives Pendlersaldo, aber gerade in Langenau durch Gewerbegebietslagen an der Autobahn wirtschaftliche Stärke Auspendler v.a. nach Ulm, Neu-Ulm und Elchingen, Einpendler neben den Oberzentren v.a. aus Kommunen nördlich des GVV. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +50,0%; SvB 2018: ohne Abschluss: 17,8%; akademischer Abschluss: 6,8%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Vorrangige Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den kleinen Kommunen, gerade in Langenau ist auf ein Angebot an Geschosswohnungsbau zu moderaten Preis zu achten.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Grundsätzlich eher größere Einheiten (v.a. in kleinen Kommunen). Allerdings aufgrund durchschnittlicher Alters- und Haushaltsverteilung breiteren Angebotsmix anstreben.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Gerade in Langenau mit relativer Nähe zu Ulm zukünftig Gefahr Erhöhung der Bodenpreise.	
Empfehlungen	<p>Haushalts- und Wohnraumstrukturen zeigen eine vorrangig ländliche Prägung mit eher geringem Ansiedlungsdruck, gerade aus Ulm, auf. Gewisse Bedarfe durch Nähe zum Ballungsraum gegeben, aber nicht deutlich erhöht. Bedarf wird im Bereich der Prognosewerte liegen, die schon vergleichsweise hoch sind und der Beschäftigungsdynamik der letzten Jahre gerecht werden.</p> <p>Auswirkungen durch Stuttgart 21 und den Ansiedlungsdruck auf Ulm nur noch im geringen Umfang zu erwarten.</p>		

VVG Blaubeuren (Berghülen, Blaubeuren)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	675-775	875-975		2030	2035
			+/- 10%	10-11%	14-15%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Blaubeuren: 11-12% (bis 2030) bzw. 15-16% (bis 2035)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Blaubeuren: Regionale Entwicklungsachse Ländlicher Raum				
Zentren	Blaubeuren: Mittelzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 27,1 WE/ha, höchste Werte: Blaubeuren (30,3)		Überdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,7 Jahre Unter 20 Jahre: 21,2% 20-40 Jahre: 24,3 % 40-60 Jahre: 28,8 % Über 60 Jahre: 25,6 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,50 Personen 1-Personen-Haushalte: 30% Ab 4-Personen-Haushalte: 25%		Leicht überdurchschnittlicher Anteil 1-Personen-Haushalte, v.a. in Blaubeuren	
	Wohnungs-/Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 5,2% 3-4 Räume: 32,8% 5 Räume und mehr: 62,0%		Leicht überdurchschnittlich: Anteil Wohnungen 3 bis 4 Räume	

		<p><u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 46% 2 Wohnungen: 31,1% Ab 3 Wohnungen: 22,8%</p>	<p>Überdurchschnittlich: Gebäude mit 3 Wohnungen und mehr in Blaubeuren (durchschnittlich hier 5 Wohnungen)</p>
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 269 Betriebe / 1.000 EW: 26,2 Negatives Pendlersaldo	Leicht überdurchschnittliche Beschäftigtendichte, klar negatives Pendlersaldo
	Einkommensstruktur	Kaufkraft pro Einwohner in Berghülen durchschnittlich, Blaubeuren leicht überdurchschnittlich. Blaubeuren: leicht unterdurchschnittliche Anteile Haushalte mit hohem Einkommen. Hoher Anteil Kinder- und Jugendarmut	
	Bildungsstruktur	Blaubeuren: überdurchschnittlich Hochqualifizierte am Arbeitsort. Positive Bildungs- und Familienwanderung	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Lage an B28 ausreichend (Blaubeuren) aber kein Standort mit besonderer Bedeutung durch Autobahnnähe. Infrastrukturell durchschnittlich bis gut (Blaubeuren) ausgestattet Relative Nähe zu Ulm.		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Negatives Pendlersaldo vorrangiger Wohnstandort mit Nähe zu Ulm, Einpendler aus Ehingen, Laichingen, Ulm, Blaustein Schelklingen, Auspendler vorrangig nach Ulm. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +15,2%; SvB 2018: ohne Abschluss: 12,9%; akademischer Abschluss: 12,2%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt, Auswirkungen durch Stuttgart 21 und den Ansiedlungsdruck auf Ulm zu erwarten.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Bereits heute hoher Anteil Wohnungen in Gebäuden ab 3 Wohnungen, zukünftig Bedarf an Mehrfamilienhäusern, v.a. durch die Nähe zu Ulm hier erhöhte Nachfrage nach verdichtetem Wohnraum außerhalb des Oberzentrums, merklich durch positive Bildungswanderung. Eher unterdurchschnittlich Alterung Bevölkerung, was für Mischung Angebot mit Ein- und Zweifamilienhäusern spricht.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Kleiner Einheiten berücksichtigen, ansonsten grundsätzlich Nachfragestrukturen eines klassischen Pendlerstandortes zu erwarten (s. Familienwanderung)	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Finanzielle Stärke eher unterdurchschnittlich, Funktion als Standort im Ulmer Umland mit bezahlbarem Wohnraum beibehalten. Geförderter Wohnungsbau mit steigender Nachfrage zu erwarten.	
Empfehlungen	Aufgrund des Ansiedlungsdrucks auf Ulm sind im VVG Blaubeuren zusätzliche Bedarfe an Wohnraum zu erwarten. Da aber kein überdurchschnittlicher Wirtschaftsstandort besteht, kann von Bedarfen ausgegangen werden, die den Prognosen entsprechen, die grundsätzlich bereits einen prozentual hohen Wert einnehmen.		

Nachbarschaftsverband Ulm (Ulm, Blaustein, Erbach (Donau)) ohne GVV Kirchberg-Weihungstal



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	11.750-11.850	14.550-14.650		2030	2035
			+/- 5%	15-16%	19-20%
Wohnungsbedarf nach Orten	In allen drei Kommunen hoher prozentualer Zusatzbedarf, höchste Werte in Ulm: 16-17% (bis 2030) bzw. 20% (bis 2035)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Stadtkreis Ulm Verdichtungsraum Ulm: überregionale Entwicklungsachse Blaustein: regionale Entwicklungsachse				
Zentren	Ulm: Oberzentrum Erbach, Blaustein: Unterzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 38,5 WE/ha, höchste Werte: Ulm (56,7)		Überdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,5 Jahre Unter 20 Jahre: 19,9% 20-40 Jahre: 26,8 % 40-60 Jahre: 28,4 % Über 60 Jahre: 24,8 %		Durchschnittlich Ulm mit überdurchschnittlichem Anteil 20-40 Jährige	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,23 Personen 1-Personen-Haushalte: 36% Ab 4-Personen-Haushalte: 19%		überdurchschnittlicher Anteil 1-Personen-Haushalte, v.a. in Ulm unterdurchschnittliche Haushaltsgröße, v.a. in Ulm	

	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<p><u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 11,5% 3-4 Räume: 42,4% 5 Räume und mehr: 46,1%</p> <p><u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 30,5% 2 Wohnungen: 23,3% Ab 3 Wohnungen: 46,2%</p>	<p>überdurchschnittlich: Anteil Wohnungen bis 4 Räume, v.a. in Ulm</p> <p>Überdurchschnittlich: Gebäude mit 3 Wohnungen und mehr in Ulm mit Anteil von 68%(durchschnittlich hier 6,9 Wohnungen) Erbach mit höchstem Anteil Einfamilienhäuser</p>
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 375 Betriebe / 1.000 EW: 24,4 Positives Pendlersaldo	Ulm: überdurchschnittliche Beschäftigtendichte, klar positives Pendlersaldo Erbach / Blaustein: unterdurchschnittlich Werte
	Einkommensstruktur	Ulm: Überdurchschnittlicher Anteil Haushalte mit niedrigem Einkommen aber überdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft, hoher Anteil Kinder- und Jugendarmut. Blaustein: durchschnittliche Einkommensstrukturen, überdurchschnittliche Kaufkraft. Erbach: durchschnittliche Einkommensstrukturen, überdurchschnittliche Kaufkraft.	
	Bildungsstruktur	Ulm: überdurchschnittlicher Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort. Sehr positive Bildungswanderung Blaustein: überdurchschnittlicher Anteil Hochqualifizierte am Wohnort. positive Familien- und Bildungswanderung Erbach: durchschnittlicher Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort. Positive Familienwanderung.	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Lage zwischen A8 und A7 gegeben, Blaustein und Erbach Erreichbarkeit über B28 und B311 ausreichend. Infrastrukturell überdurchschnittlich in allen drei Kommunen.		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Positives Pendlersaldo Ulm: Auspendler im weiten Radius mit höchsten Zahlen nach Neu-Ulm und Stuttgart. Einpendler aus Nachbarlandkreisen, höchste Zahlen aus: Neu-Ulm, Erbach, Blaubeuren, Langenau, Illertissen, Senden, etc. Erbach, Blaustein: klare Dominanz der Auspendler nach Ulm und Blaustein, Einpendler aus den Nachbarkommunen inkl. Ulm. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +16,4%; SvB 2018: ohne Abschluss: 13,6%; akademischer Abschluss: 22,0%.		
Besondere geplante Projekte	Stuttgart 21 mit erwartetem erhöhtem Ansiedlungsdruck in allen Kommunen.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	V.a. in Blaustein und Ulm verdichtete Strukturen mit hohem Anteil an Mehrfamilienhäusern, in Ulm Geschosswohnungsbau. Mit steigender Nachfrage weitere Verdichtung, v.a. in zentralen Lagen von Ulm zu erwarten.	

	<p>Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)</p>	<p>Kleiner Einheiten berücksichtigen, v.a. Angebot an Wohnraum für Studenten (auch im Umland von Ulm) Bereits heute höchste Anteil Einpersonenhaushalte in Blaustein und Ulm.</p>
	<p>Preiskategorien / Besitzverhältnisse</p>	<p>Finanzielle Lage und bereits absehbare steigende Grundstücks- und Mietpreise machen Schaffung von günstigem Wohnraum erforderlich. Personen in der Ausbildungsphase sowie bestehende Zahlen von Kinder- und Jugendarmut zeigen Bedarf nach günstigem und gefördertem Wohnraum. Schwerpunkt bei Mietwohnungen, da v.a. für Bildungsphase in Ulm, Familienwanderung vorrangig ins weitere Umland</p>
<p>Empfehlungen</p>	<p>Erhöhter Ansiedlungsdruck auf Ulm und Umgebung zu erwarten. Die bereits in den Prognosen aufgezeigten hohen prozentualen Steigerungen greifen dies bereits auf, trotzdem ist tendenziell nochmals höherer Bedarf zu erwarten. Druck auf das Ulmer Umland wird weiter zunehmen.</p>	

GVV Kirchberg-Weihungstal (Hüttisheim, Illerkirchberg, Schnürpflingen, Staig)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	300-400	400-500		2030	2035
			+/- 15%	7-8%	9-10%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Schnürpflingen: 8% (bis 2030) bzw. 10-11% (bis 2035)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Illerkirchberg, Staig: Verdichtungsraum Hüttisheim, Schnürpflingen: Ländlicher Raum				
Zentren	Illerkirchberg, Staig: Kleinzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 20,1 WE/ha, höchster Wert: Illerkirchberg (24,0), niedrigster Wert: Hüttisheim: 17,0		Durchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 43,4 Jahre Unter 20 Jahre: 19,8% 20-40 Jahre: 24,5 % 40-60 Jahre: 28,8 % Über 60 Jahre: 26,9 %		Leicht überdurchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,48 Personen 1-Personen-Haushalte: 27% Ab 4-Personen-Haushalte: 24%		Durchschnittlich	
	Wohnungs-/Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 4,9% 3-4 Räume: 27,2%		Durchschnittlich	

		5 Räume und mehr: 67,9%	Durchschnittlich	
		<u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 49,9% 2 Wohnungen: 32,4% Ab 3 Wohnungen: 17,7%		
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 96 Betriebe / 1.000 EW: 17,7 Negatives Pendlersaldo		unterdurchschnittliche Beschäftigungsdichte, klar negatives Pendlersaldo
	Einkommensstruktur	Illerrieden und Staig mit überdurchschnittlicher Kaufkraft pro Person, Keine weiteren Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden		
	Bildungsstruktur	Keine Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden		
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Lage an B28 sowie Erreichbarkeit über A7 gegeben Infrastrukturell unterdurchschnittlich ausgestattet, aber Nähe zu mehreren Zentren (Senden, Vöhringen, auch Ulm) gegeben.			
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Negatives Pendlersaldo vorrangiger Wohnstandort mit Nähe zu Ulm, Auspendler mit klarem Schwerpunkt nach Ulm. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +8,0%; SvB 2018: ohne Abschluss: 11,7%; akademischer Abschluss: 10,7%			
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt, Auswirkungen durch Stuttgart 21 und den Ansiedlungsdruck auf Ulm zu erwarten.			
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Aktuell durchschnittliche Nachfrage im Vergleich zum Landkreis, noch keine erhöhte Dichte durch Ansiedlungsdruck aus Ulm. Nachfrage somit weiterhin im Schwerpunkt bei Ein- bis Zweifamilien mit leichter Erhöhung der erwarteten Dichte		
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Alle Größenordnungen zu berücksichtigen, mit wachsendem Ansiedlungsdruck kleinere Einheiten mit steigender Nachfrage zu erwarten.		
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Funktion als Standort im Ulmer Umland mit bezahlbarem Wohnraum von Bedeutung, Druck auf die Bodenpreise grundsätzlich zu erwarten.		
Empfehlungen	Aufgrund des Ansiedlungsdrucks auf Ulm sind im VVG Kirchberg-Weihungstal zusätzliche Bedarfe an Wohnraum zu erwarten. Selbst wenn die Bedarfe gerade für Beschäftigte in den eigenen Kommunen gering sind, so ist durch die Lage in der Nähe zu Ulm aufgrund der in den Prognosen geringen prozentualen Steigerungen durchaus von Bedarfen über die Werte hinaus zu rechnen.			

Schelklingen



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	225-325	300-400		2030	2035
			+/- 5%	8-9%	11-12%
Lage	Alb-Donau-Kreis, Ländlicher Raum				
Zentren	Schelklingen: Kleinzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 23,9 WE/ha,		Leicht überdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,8 Jahre Unter 20 Jahre: 21,2%, 20-40 Jahre: 24,3 % 40-60 Jahre: 29,3 % Über 60 Jahre: 25,2 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,5 Personen 1-Personen-Haushalte: 28% Ab 4-Personen-Haushalte: 26%		Durchschnittlich	
	Wohnungs-/Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 7,1% 3-4 Räume: 30,2% 5 Räume und mehr: 62,7% <u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 53,6%		Leicht überdurchschnittlich: kleinere Wohneinheiten bis 4 Zimmer Leicht überdurchschnittlich: Gebäude ab 3 Wohnungen	

		2 Wohnungen. 26,2% Ab 3 Wohnungen: 20,2%	
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 215 Betriebe / 1.000 EW: 17,1 Negatives Pendlersaldo	Durchschnittlich
	Einkommensstruktur	Durchschnittliche Kaufkraft und Armutswerte der Haushalte, Kaufkraft pro Person leicht unterdurchschnittlich	
	Bildungsstruktur	Durchschnittliche Bildungsstrukturen	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Lage an B492 gegeben, aber kein Standort mit besonderer Bedeutung durch Autobahnnähe Infrastrukturell durchschnittlich ausgestattet, aber relative Nähe zu Ehingen und Ulm		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Negatives Pendlersaldo vorrangiger Wohnstandort ohne überdurchschnittliche wirtschaftliche Bedeutung Auspendler nach Ulm, Blaubeuren und Ehingen überwiegen. Einpender aus Nachbarkommunen Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: -1,1%; SvB 2018: ohne Abschluss: 17,6%; akademischer Abschluss: 10,8%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt, ggf. Auswirkungen durch Stuttgart 21 und den Ansiedlungsdruck auf Ulm zu erwarten.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Bereits heute leicht erhöhter Anteil Wohnungen in Gebäuden ab 3 Wohnungen, zukünftig Bedarf an Mehrfamilienhäusern, v.a. durch die Nähe zu Ulm erhöhte Nachfrage nach verdichtetem Wohnraum auch außerhalb des Oberzentrums, Angebote an Ein- und Zweifamilienhäusern in Bedarf berücksichtigen.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Grundsätzlich breiteren Angebotsmix anstreben, da Standort mit durchschnittlichen Rahmenbedingungen.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Mit relativer Nähe zu Ulm zukünftig Gefahr Erhöhung der Bodenpreise. Mit eher geringer Kaufkraft vor Ort ist eine Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu erwarten.	
Empfehlungen	Aufgrund des Ansiedlungsdrucks auf Ulm sind in Schelklingen zusätzliche Bedarfe an Wohnraum zu erwarten. Da aber kein überdurchschnittlicher Wirtschaftsstandort besteht (s. negative Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre), kann von Bedarfen ausgegangen werden, die den Prognosen entsprechen.		

VVG Allmendingen (Allmendingen, Altheim bei Ehingen)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	125-225	175-275		2030	2035
			+/- 15%	7-8%	10-11%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Allmendingen: 8% (bis 2030) bzw. 10-11% (bis 2035)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Ländlicher Raum				
Zentren	Allmendingen: Kleinzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 17,23 WE/ha,		Unterdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,4 Jahre Unter 20 Jahre: 22,0% 20-40 Jahre: 23,6 % 40-60 Jahre: 29,7 % Über 60 Jahre: 25,2 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,55 Personen 1-Personen-Haushalte: 26% Ab 4-Personen-Haushalte: 26%		Durchschnittlich	
	Wohnungs-/ Gebäudebestand	Anteil Wohnungen: 1 bis 2 Räume: 4,7% 3-4 Räume: 23,7% 5 Räume und mehr: 71,6%		Überdurchschnittlicher Anteil Einfamilienhäuser und größerer Wohneinheiten	

		<u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 58,9% 2 Wohnungen: 30,1% Ab 3 Wohnungen: 11,1%	
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 234,4 Betriebe / 1.000 EW: 17,6 Negatives Pendlersaldo	Leicht überdurchschnittliche Beschäftigtendichte, negatives Pendlersaldo
	Einkommensstruktur	Kaufkraft pro Person in beiden Kommunen leicht unterdurchschnittlich, Keine weiteren Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden	
	Bildungsstruktur	Keine Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Lage an B492 / B311 gegeben, aber kein Standort mit besonderer Bedeutung durch Autobahnnähe Infrastrukturell unterdurchschnittlich ausgestattet, aber Nähe zu Ehingen		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Negatives Pendlersaldo, trotzdem ausgeglichene Bedeutung als Wohn- und Wirtschaftsstandort (Allmendingen), Einpender aus Ehingen, Auspendler vorrangig nach Ehingen und Ulm Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +5,1%; SvB 2018: ohne Abschluss: 14,3%; akademischer Abschluss: 6,6%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt, ggf. Auswirkungen durch Stuttgart 21 und den Ansiedlungsdruck auf Ulm zu erwarten.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Geringe Wohndichte und hohe Anteile Einfamilienhäuser prägen die Nachfrage und werden dies auch zukünftig. Somit Bedarf v.a. bei wenig verdichteten Angeboten, wobei leichte Änderung mit Ansiedlungsdruck auf Ulm möglich.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Größere Einheiten für Familien im Vordergrund.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Wohneigentum dominiert weiterhin die Nachfrage, selbst bei erhöhter Nachfrage wird Funktion als Standort für Ein- und Zweifamilienhäuser im Ulmer Umland bestehen bleiben.	
Empfehlungen	Aufgrund des Ansiedlungsdrucks auf Ulm sind im VVG Allmendingen Bedarfe an Wohnraum zu erwarten, wobei die Auswirkungen noch moderat einzustufen sind. Bedarfe auf Beschäftigte vor Ort ausrichten sowie höhere Verdichtung zur Verringerung des Flächenbedarfs anstreben. Bedarfe im Bereich der Prognosen zu erwarten.		

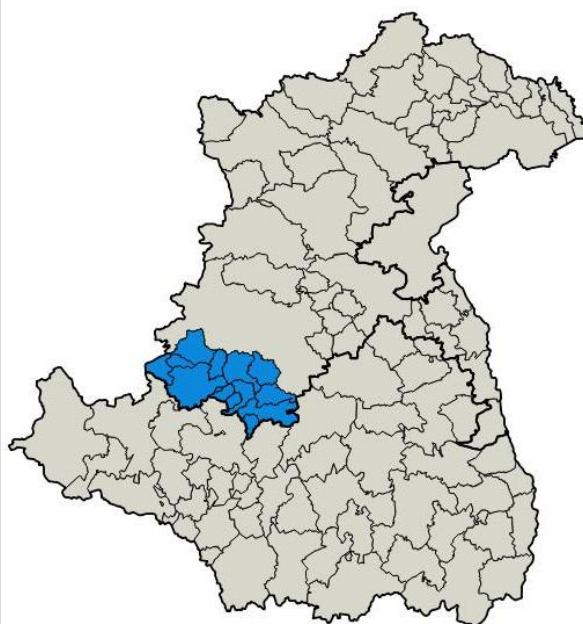
VVG Ehingen (Donau) (Ehingen (Donau), Griesingen, Oberdisingen, Öpfingen)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	1.600-1.700	2.125-2.225		2030	2035
			+/- 15%	11-12%	15-16%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Ehingen: 12-13% (bis 2030) bzw. 16-17% (bis 2035)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Ländlicher Raum Ehingen: überregionale Entwicklungsachse				
Zentren	Ehingen: Mittelzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 19,0 WE/ha, höchster Wert: Ehingen (25,4), niedrigster Wert: Öpfingen: (13,3)		Leicht unterdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,4 Jahre Unter 20 Jahre: 21,5% 20-40 Jahre: 24,0 % 40-60 Jahre: 30,0 % Über 60 Jahre: 24,5 %		Durchschnittlich, Griesingen mit jüngstem Einwohnerdurchschnitt und Anteil über 60-Jährige, wird bis 2035 überdurchschnittlich erhöht	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,50 Personen 1-Personen-Haushalte: 29% (Ehingen: 34%) Ab 4-Personen-Haushalte: 26%		Durchschnittlich	

	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<p><u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 7,3% 3-4 Räume: 28,6% 5 Räume und mehr: 64,1%</p> <p><u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 50,2% 2 Wohnungen: 26,8% Ab 3 Wohnungen: 23,0%</p>	<p>Leicht überdurchschnittlich: kleinere Wohneinheiten bis 4 Zimmer</p> <p>Leicht überdurchschnittlich Gebäude ab drei Wohnungen, v.a. in Ehingen mit hier durchschnittlich 5,8 Wohnungen.</p>
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 189,8 Betriebe / 1.000 EW: 18,0 Negatives Pendlersaldo (nur Ehingen positiv)	Insgesamt unterdurchschnittliche Beschäftigungsdichte, negatives Pendlersaldo, nur Ehingen mit positiven Werten
	Einkommensstruktur	Durchschnittliche Einkommensstruktur der Haushalte, leicht erhöhter Anteil Kinder und Jugendarmut. Durchschnittliche Kaufkraft pro Person.	
	Bildungsstruktur	Leicht unterdurchschnittlicher Anteil Hochqualifizierte am Wohnort. Positive Bildungs- und Familienwanderung.	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Lage an B465 / B311 gegeben, aber kein Standort mit besonderer Bedeutung durch Autobahnnahe. Infrastrukturell durchschnittlich ausgestattet.		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Negatives Pendlersaldo kleine Kommunen mit vorrangiger Wohnfunktion, Ehingen selbst starker Wirtschaftsstandort. Einpender Ehingen aus Nachbarkommunen mit relativ weitem Radius Auspender vorrangig nach Ulm, Biberach und Laupheim. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +3,9%; SvB 2018: ohne Abschluss: 15,4%; akademischer Abschluss: 9,5%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Ehingen hier mit höherem Bedarf an Mehrfamilienhäusern und verdichteter Bebauung. Um Beschäftigten vor Ort Angebote in allen Kategorien vorhalten zu können, breites Angebot anstreben.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Kleiner Einheiten berücksichtigen, aber auch Wohnraum für Familien, um z.B. Fachkräfte im Wettbewerb mit Ulm an den Standort zu bringen	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Finanzielle Stärke eher durchschnittlich, Angebote in verschiedenen Preiskategorien anstreben, Einkommensstrukturen lassen Nachfrage nach gefördertem Wohnraum erwarten.	
Empfehlungen	Grundsätzlich Bedarfe durch eigene Funktion als Mittelzentrum gegeben. Keine Rahmenbedingungen für überdurchschnittliche Entwicklungen gegeben. Prognosen gehen bereits von vergleichsweise hohem Wachstum aus, die als realistisch eingeschätzt werden können.		

GVV VG Munderkingen (Emeringen, Emerkingen, Grundsheim, Hausen am Bussen, Lauterach, Munderkingen, Obermarchtal, Oberstadion, Rechtenstein, Rottenacker, Untermachtal, Unterstadion, Unterwachingen)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	450-550	600-700		2030	2035
			+/- 15%	7-8%	10-11%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Emerkingen und Rottenacker mit 10% (2030) bzw. 13% (2035)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Ländlicher Raum				
Zentren	Munderkingen: Unterzentrum Rottenacker: Siedlungsbereich Emeringen, Grundsheim, Hausen am Bussen, Lauterach, Rechtenstein, Unterwachingen: Eigenentwicklung				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 17,7 WE/ha, höchster Wert: Munderkingen (26,5), niedrigster Wert: Untermarchtal: (12,8)		Unterdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 43,0 Jahre Unter 20 Jahre: 20,7% 20-40 Jahre: 22,7 % 40-60 Jahre: 31,2 % Über 60 Jahre: 24,1 %		Durchschnittlich, Emeringen, Rechtenstein und Untermachtal mit deutlich überdurchschnittlichen Altersschnitt	

	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,66 Personen 1-Personen-Haushalte: 24% (Häuser: 31%; Unterwahrungen: 13%) Ab 4-Personen-Haushalte: 27%	Durchschnittlich
	Wohnungs-/Gebäudebestand	Anteil Wohnungen: 1 bis 2 Räume: 4,6% 3-4 Räume: 23,7% 5 Räume und mehr: 71,7% Anteil Gebäude mit: 1 Wohnung: 60,3% 2 Wohnungen: 28,4% Ab 3 Wohnungen: 11,3%	Überdurchschnittlich: größere Wohneinheiten Überdurchschnittlich Einfamilienhäuser, v.a. abseits der B311
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 220,7 Betriebe / 1.000 EW: 20,7 Negatives Pendlersaldo	Durchschnittliche Beschäftigtendichte, negatives Pendlersaldo,
	Einkommensstruktur	Munderkingen: Leicht überdurchschnittlicher Anteil Haushalte mit hohem Einkommen, aber hohe Kinderarmut. Kaufkraft in den meisten Kommunen des GVV unterdurchschnittlich, Lauterach mit geringstem Wert in IHK-Region.	
	Bildungsstruktur	Munderkingen: geringer Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, positive Familien- und Bildungswanderung	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Lage an B311, aber Entfernung von ca. 50 km zur nächsten Autobahn, Infrastrukturell eher unterdurchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Negatives Pendlersaldo vorrangiger Wohnstandort, Einpendler: innerhalb GVV sowie aus Nachbarkommunen, Auspendler vorrangig nach Ehingen, Ulm, Biberach. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +18,8%; SvB 2018: ohne Abschluss: 15,1%; akademischer Abschluss: 6,5%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Ein-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Bereits heute hoher Anteil Einfamilienhäuser. Bedarf wird zukünftig vorrangig dieses Segment umfassen.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Hoher Anteil größerer Wohneinheiten wird zukünftig nachgefragt werden.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Finanzielle Stärke unterdurchschnittlich, gerade aufgrund von Werten der Kinderarmut, geringen Anteil Hochqualifizierte; angepasste Boden und Mietpreise. Geringer zu erwartender Ansiedlungsdruck lässt keine Erhöhung der Preise erwarten.	
Empfehlungen	Die ländlichen Strukturen, verkehrlichen Erreichbarkeiten und Rahmenbedingungen lassen keinen erhöhten Bedarf ableiten. Es ist zu erwarten, dass die Bedarfe unter den Ergebnisse der Prognosen einzuordnen sind, da keine Faktoren für einen erhöhten Ansiedlungsdruck abzuleiten ist.		

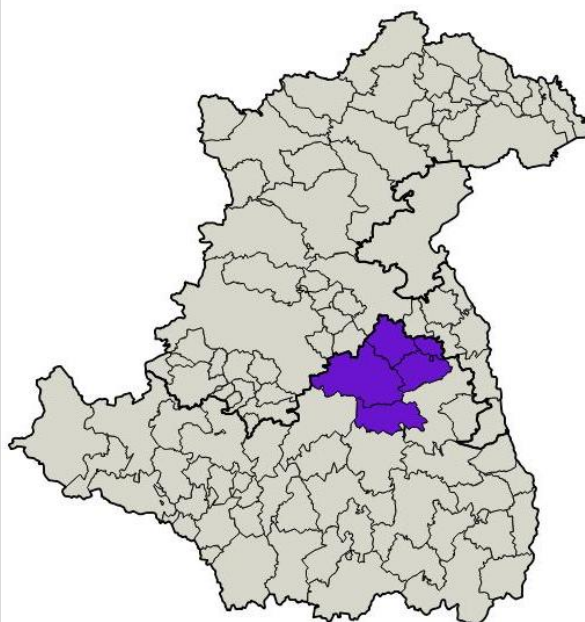
GVV Dietenheim (Balzheim, Dietenheim, Illerrieden)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	375-450	525-625		2030	2035
			+/- 10%	7-8%	10-11%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Dietenheim mit 11% (2030) bzw. 14% (2035)				
Lage	Alb-Donau-Kreis, Ländlicher Raum Dietenheim: regionale Entwicklungsachse				
Zentren	Dietenheim: Unterzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 21,6 WE/ha, höchster Wert: Dietenheim (26,2), niedrigster Wert: Balzheim: (17,4)		Durchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 43,3 Jahre Unter 20 Jahre: 20,2 % 20-40 Jahre: 23,9 % 40-60 Jahre: 29,8 % Über 60 Jahre: 26,2 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,5 Personen 1-Personen-Haushalte: 27% Ab 4-Personen-Haushalte: 24%		Durchschnittlich, in allen Kommunen	
	Wohnungs-/Gebäudebestand	Anteil Wohnungen: 1 bis 2 Räume: 6,7% 3-4 Räume: 31,3%		Überdurchschnittlich: kleinere Wohneinheiten	

		5 Räume und mehr: 62,0% <u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 48,8% 2 Wohnungen: 26,0% Ab 3 Wohnungen: 25,2%	Überdurchschnittlich: Mehrfamilienhäuser, v.a. in Dietenheim
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 277,1 Betriebe / 1.000 EW: 18,2 Negatives Pendlersaldo	Leicht überdurchschnittliche Beschäftigtendichte, v.a. in Balzheim, deutlich negatives Pendlersaldo, v.a. in Dietenheim und Illerrieden
	Einkommensstruktur	Dietenheim: Leicht überdurchschnittlicher Anteil Haushalte mit niedrigem Einkommen, geringe Kinder- und Jugendarmut, insgesamt durchschnittliche Kaufkraft pro Person (am höchsten in Illerrieden)	
	Bildungsstruktur	Dietenheim: geringer Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, positive Familien- und Bildungswanderung.	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Nähe zu A7 gegeben, Infrastrukturell durchschnittlich ausgestattet, aber direkte Nähe zu Illertissen und Vöhringen		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Negatives Pendlersaldo vorrangiger Wohnstandort, Einpendler: innerhalb GVV sowie aus Nachbarkommunen, Auspendler vorrangig nach Vöhringen, Illertissen, Ulm, Neu-Ulm. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +10,7%; SvB 2018: ohne Abschluss: 16,8%; akademischer Abschluss: 8,5%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Bereits heute hoher Anteil Wohnungen in Gebäuden ab 3 Wohnungen, zukünftig Bedarf an Mehrfamilienhäusern, v.a. durch die Nähe zu Autobahn und mehreren Zentren beliebter Wohn- und Pendlerstandort mit zu erwartendem Ansiedlungsdruck	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Kleinere Einheiten sind zu berücksichtigen, sowie Mietwohnungen für Familien	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Stabile durchschnittliche finanzielle Stärke, Standort lässt steigende Preise erwarten, so dass ausgewogenes Angebot anzustreben ist.	
Empfehlungen	Aufgrund des Ansiedlungsdrucks auf Ulm sowie auf die bayerischen Mittel- und Oberzentren sind im GVV Dietenheim zusätzliche Bedarfe an Wohnraum zu erwarten. Selbst wenn kein überdurchschnittlicher Wirtschaftsstandort besteht, kann von Bedarfen ausgegangen werden, die die eher geringen Prognosen übersteigen.		

VVG Laupheim (Achstetten, Burgrieden, Laupheim, Mietingen)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	2.125-2.225	2.775-2.875		2030	2035
			+/- 15%	13-14%	17-18%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Laupheim mit 14-15% (2030) bzw. 19% (2035)				
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum Laupheim: überregionale Entwicklungsachse				
Zentren	Laupheim: Mittelzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 20,43 WE/ha, höchster Wert: Laupheim (28,3), niedrigster Wert: restliche Kommunen (17-18)		Überdurchschnittlich, v.a. in Laupheim	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 40,4 Jahre Unter 20 Jahre: 22,6 % 20-40 Jahre: 26,2 % 40-60 Jahre: 30,3 % Über 60 Jahre: 20,9 %		Unterdurchschnittlich, v.a. in Achstetten und Mietingen	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,55 Personen 1-Personen-Haushalte: 27% Ab 4-Personen-Haushalte: 26%		Durchschnittlich, Laupheim, eher geringere Haushaltsgröße	
Wohnungs-/Gebäudebestand	Anteil Wohnungen: 1 bis 2 Räume: 7,8% 3-4 Räume: 28,5%		Überdurchschnittlich: kleinere Wohneinheiten		

		5 Räume und mehr: 63,7% <u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 45,8% 2 Wohnungen: 31,2% Ab 3 Wohnungen: 23,0%	Überdurchschnittlich: Mehrfamilienhäuser, v.a. in Laupheim (durchschnitt hier bei 6,3 Wohnungen pro Einheit)
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 282,8 Betriebe / 1.000 EW: 18,9 ausgeglichenes Pendlersaldo	Durchschnittliche Beschäftigtendichte insgesamt, Laupheim mit klar überdurchschnittlicher Beschäftigtendichte und positivem Pendlersaldo
	Einkommensstruktur	Laupheim: durchschnittliche Einkommensstruktur Haushalte, geringe Kinderarmut. Insgesamt im VVG überdurchschnittliche Kaufkraft pro Person	
	Bildungsstruktur	Laupheim: hoher Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, positive Familien- und Bildungswanderung.	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Nähe zu B30 gegeben, durch Entfernung zur Autobahn, aber kein Standortvorteil, Infrastrukturell durchschnittlich bis gut ausgestattet.		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Laupheim starkes Zentrum in der Region als Wohn- und Arbeitsstandort mit Ausstrahlung ins Umland, Einpendler: aus der gesamten Region, v.a. aus Ulm, Biberach, Ehingen, Nachbarkommunen, Auspendler in die gesamte Region mit Schwerpunkt Ulm und Biberach. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +33,2%; SvB 2018: ohne Abschluss: 13,2%; akademischer Abschluss: 16,6%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	In Laupheim sind bereits heute städtische Strukturen mit einer überdurchschnittlichen Verdichtung festzuhalten. Durch bereits bestehenden Ansiedlungsdruck ist eine Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau verstärkt zu erwarten. Bedarf an Einfamilienhäusern mit Schwerpunkt im sonstigen VVG (siehe Altersstruktur).	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Kleinere Einheiten sind zu berücksichtigen sowie Mietwohnungen für Familien. Angebot auf städtische Strukturen abstimmen.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Ansiedlungsdruck wird zu höheren Preisen führen, so dass hier ein Angebot an gefördertem Wohnungsbau, etc. anzustreben ist sowie eine Nachverdichtung	
Empfehlungen	Die Prognosen lassen bereits einen hohen prozentualen Entwicklungsbedarf erkennen, der aber wohl noch weiter übertroffen werden kann. Nicht nur in Laupheim selbst, sondern auch im Umkreis ist von einem verstärkten Wohnbaubedarf v.a. mit verdichteten Strukturen auszugehen.		

VVG Schwendi (Schwendi, Wain)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	300-400	425-525		2030	2035
			+/- 15%	9-10%	13-14%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Schwendi mit 10% (2030) bzw. 13-14% (2035)				
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum Schwendi: regionale Entwicklungsachse				
Zentren	Schwendi: Kleinzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 16,02 WE/ha		Leicht unterdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,6 Jahre Unter 20 Jahre: 20,8 % 20-40 Jahre: 24,5 % 40-60 Jahre: 29,8 % Über 60 Jahre: 24,9 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,55 Personen 1-Personen-Haushalte: 28% Ab 4-Personen-Haushalte: 25%		Durchschnittlich, Schwendi leicht geringere Haushaltsgröße	
	Wohnungs-/ Gebäudebestand	Anteil Wohnungen: 1 bis 2 Räume: 5,3% 3-4 Räume: 26,1% 5 Räume und mehr: 68,6%		Überdurchschnittlich: mittlere Wohneinheiten mit 3-4 Zimmer	

		<p><u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 57,6% 2 Wohnungen: 29,1% Ab 3 Wohnungen: 13,3%</p>	Überdurchschnittlich: Ein- und Zweifamilienhäuser
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 338,4 Betriebe / 1.000 EW: 24,4 negatives Pendlersaldo	Überdurchschnittliche Beschäftigtendichte in beiden Kommunen
	Einkommensstruktur	Schwendi: hoher Anteil hohe Haushaltseinkommen, geringe Kinderarmut, überdurchschnittliche Kaufkraft pro Person. Wain: unterdurchschnittliche Kaufkraft pro Person.	
	Bildungsstruktur	Schwendi: geringer Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, positive Familienwanderung, negative Bildungswanderung	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Keine direkte Nähe zu BAB oder Bundesstraße, Infrastrukturell durchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Kommunen mit Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort mit Nachfrage auch durch Nähe zu Laupheim, Einpendler: aus Nachbarkommunen, Auspendler v.a. nach Laupheim, Biberach und Ulm. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +2,0%; SvB 2018: ohne Abschluss: 13,5%; akademischer Abschluss: 8,7%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Wohnstandort im Umfeld von Biberach, Schwerpunkt auf Wohneinheiten mittlerer Größe und Zweifamilienhäuser zeigt bereits bestehenden Ansiedlungsdruck und steigende Preise, selbst wenn aktuell noch geringe Dichte.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Zukünftig wachsende Nachfrage nach mittleren Einheiten zu erwarten.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Ansiedlungsdruck wird zu höheren Preisen führen, so dass hier Angebot an Sozialwohnungen, etc. anzustreben ist.	
Empfehlungen	Die Prognosen lassen bereits einen hohen prozentualen Entwicklungsbedarf erkennen, der aufgrund der eigenen wirtschaftlichen Stärke realistisch eingestuft werden kann, wenn auch die ländlichen Strukturen erhalten bleiben, bleibende Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort.		

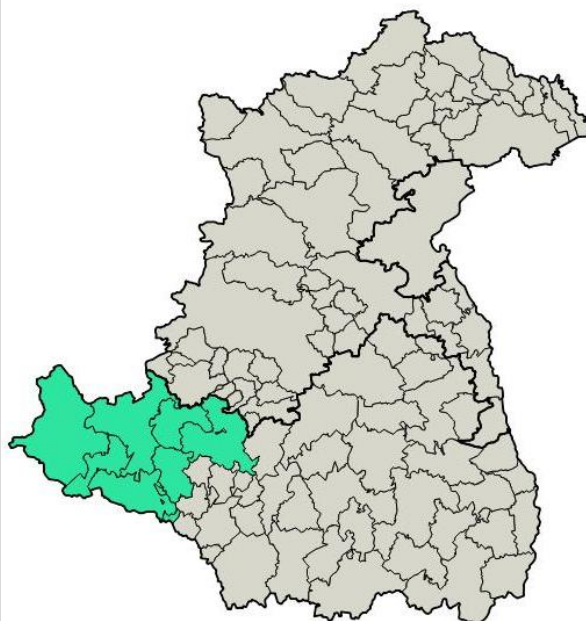
Schemmerhofen



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	350-450	475-575		2030	2035
			+/- 15%	10-11%	14-15%
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum				
Zentren	Schemmerhofen: Unterzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 16,13 WE/ha,		Leicht unterdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 41,4 Jahre Unter 20 Jahre: 22,3 % 20-40 Jahre: 24,5% 40-60 Jahre: 30,5 % Über 60 Jahre: 22,7 %		Überdurchschnittlich junge Bevölkerung	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,6 Personen 1-Personen-Haushalte: 25% Ab 4-Personen-Haushalte: 27%		Durchschnittlich	
	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 5,6% 3-4 Räume: 24,1% 5 Räume und mehr: 70,3% <u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u>		Überdurchschnittlich: mittlere Wohneinheiten mit 3-4 Zimmer Überdurchschnittlich: Zweifamilienhäuser	

		1 Wohnung: 56,3% 2 Wohnungen. 29,8% Ab 3 Wohnungen: 13,9%	
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 170,2 Betriebe / 1.000 EW: 19,8 negatives Pendlersaldo	Unterdurchschnittliche Beschäftigtendichte und negatives Pendlersaldo
	Einkommensstruktur	hoher Anteil hohe Haushaltseinkommen, überdurchschnittliche Kaufkraft pro Person.	
	Bildungsstruktur	geringer Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, positive Familienwanderung, negative Bildungswanderung.	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Nähe zu B465 gegeben, durch Entfernung zur Autobahn, aber kein überregionaler Standortvorteil, Infrastrukturell durchschnittlich ausgestattet.		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	vorrangige Funktion als Wohnstandort mit geringer Beschäftigtendichte Einpendler: geringe Zahl aus Nachbarkommunen, Auspendler mit klarem Schwerpunkt nach Biberach. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +22,6%; SvB 2018: ohne Abschluss: 11,6%; akademischer Abschluss: 7,0%.		
Besondere geplante Projekte	Entwicklung interkommunales Gewerbegebiet IGI Rißtal.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Wohnstandort im Umfeld von Biberach, Schwerpunkt auf Wohneinheiten mittlerer Größe und Zweifamilienhäuser zeigt bereits bestehenden Ansiedlungsdruck und steigende Preise, durch Entwicklung IGI Rißtal erhöhte Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern zu erwarten.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	hier ist zukünftig wachsende Nachfrage nach kleineren Einheiten zu erwarten.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Ansiedlungsdruck durch Biberach wird zu höheren Preisen führen, so dass hier Angebot an Sozialwohnungen, etc. anzustreben ist sowie Nachverdichtung.	
Empfehlungen	Die Prognosen lassen bereits einen hohen prozentualen Entwicklungsbedarf erkennen, der wohl noch übertroffen werden kann. Wohnbaubedarf in Biberach wird hier ins weitere Umland ausstrahlen, dazu wird das interkommunale GE Rißtal hier die Nachfrage und Bedarfe weiter erhöhen und breiter auf verschiedene Größenordnungen verteilen.		

VVG Riedlingen (Altheim bei Riedlingen, Dürmentingen, Ertingen, Langenenslingen, Riedlingen, Unlingen, Uttenweiler)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	1.000-1.100	1.350-1.450		2030	2035
			+/- 15%	7-8%	10-11%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Riedlingen mit 9-10% (2030) bzw. 12-13% (2035)				
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum Riedlingen: überregionale Entwicklungsachse				
Zentren	Riedlingen: Mittelzentrum Ertingen, Langenenslingen, Uttenweiler: Kleinzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 17,10 WE/ha,		Durchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,6 Jahre Unter 20 Jahre: 21,6 % 20-40 Jahre: 23,1 % 40-60 Jahre: 30,2 % Über 60 Jahre: 25,0 %		Durchschnittlich,	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,60 Personen 1-Personen-Haushalte: 27% Ab 4-Personen-Haushalte: 27%		Durchschnittlich, Riedlingen: geringere Haushaltsgröße	
	Wohnungs-/Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 5,2% 3-4 Räume: 24,2%		Überdurchschnittlich: mittlere Wohneinheiten mit 3-4 Zimmer	

		5 Räume und mehr: 70,6% Anteil Wohnungen in Gebäuden mit: 1 Wohnung: 60,4% 2 Wohnungen: 24,1% Ab 3 Wohnungen: 15,5%	Überdurchschnittlich: Ein- und Zweifamilienhäuser
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 290,6 Betriebe / 1.000 EW: 22,25 negatives Pendlersaldo	Insgesamt durchschnittliche Beschäftigtendichte (hohe Werte in Dürmentingen, Riedlingen, Ertingen, Langenenslingen) Dürmentingen mit positivem Pendlersaldo
	Einkommensstruktur	Riedlingen: hoher Anteil niedriger Haushaltseinkommen, hohe Kinder- und Jugendarmut, in allen Kommunen tendenziell unterdurchschnittliche Kaufkraft pro Person, v.a. in Riedlingen.	
	Bildungsstruktur	Riedlingen: geringer Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, positive Familienwanderung, negative Bildungswanderung.	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Nähe zu B311/312 gegeben, durch Entfernung zur Autobahn, aber kein Standortvorteil, infrastrukturell unterdurchschnittlich bis durchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Mehrere Kommunen mit Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort, hoher Anteil Beschäftigte im Dienstleistungssektor, aufgrund der Lage aber keine Funktion als Wohnstandort für umliegende Wirtschaftszentren zu erwarten. Einpendler: innerhalb des GVV und aus den Nachbarlandkreise (Sigmaringen, Reutlingen, Ravensburg), Auspendler v.a. nach Biberach, innerhalb des GVV und in die Nachbarlandkreise (Sigmaringen, Reutlingen, Ravensburg). Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +14,7%; SvB 2018: ohne Abschluss: 18,1%; akademischer Abschluss: 5,9%.		
Besondere geplante Projekte	Entwicklung Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Bussen zwischen Riedlingen, Unlingen, Dürmentingen		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Grundsätzlich ländlich geprägte Strukturen mit geringer Dichte, und Schwerpunkt bei Einfamilienhäusern. Allerdings kein reiner Pendlerstandort für Familien, sondern breites Angebot für Beschäftigte vor Ort mit vorrangiger Verflechtung in die benachbarten Landkreise.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Mittlere bis größere Wohneinheiten ab 3 Zimmern im Fokus	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Wohneigentum steht im Vordergrund, Einkommensstrukturen weisen auf hohen Bedarf an bezahlbaren und geförderten Wohnraumangeboten hin. Grundsätzlich kein erhöhter Preisdruck zu erwarten.	
Empfehlungen	Prognosen eher gering, aber als realistisch einzustufen. Kein erhöhter Ansiedlungsdruck durch umliegende Zentren, durch Schaffung neuer Arbeitsplätze ist von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen auszugehen, der im Bereich der erwarteten Prognosen liegen wird		

GVV Bad Buchau (Alleshausen, Allmannsweiler, Bad Buchau, Betzenweiler, Dürnau, Kanzach, Moosburg, Oggelshausen, Seekirch, Tiefenbach)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	250-300	325-425		2030	2035
			+/- 10%	7-8%	8-9%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Allmannsweiler mit 10-11% (2030) bzw. 11-12% (2035)				
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum				
Zentren	Bad Buchau: Unterzentrum Alleshausen, Allmannsweiler, Dürnau, Moosburg, Oggelshausen, Seekirch, Tiefenbach: Eigenentwicklung				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 17,30 WE/ha,		Unterdurchschnittlich in allen Kommunen außer Bad Buchau (31,61) und Tiefenbach (18,1)	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 43,0 Jahre Unter 20 Jahre: 21,7 % 20-40 Jahre: 20,6 % 40-60 Jahre: 33,4 % Über 60 Jahre: 24,7 %		Durchschnittlich, bis 2035 leicht überdurchschnittliche Alterung zu erwarten	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,62 Personen 1-Personen-Haushalte: 25% Ab 4-Personen-Haushalte: 28%		Durchschnittlich, Bad Buchau: überdurchschnittlicher Anteil 1-Personen-Haushalte Allmannsweiler: überdurchschnittlicher Anteil ab 4-Personen-Haushalte mehr	

	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<p><u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 3,3% 3-4 Räume: 22,8% 5 Räume und mehr: 73,9%</p> <p><u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 64,8% 2 Wohnungen: 21,9% Ab 3 Wohnungen: 13,3%</p>	<p>Leicht überdurchschnittlich: große Wohneinheiten ab 5 Zimmer, Bad Buchau: überdurchschnittlich: kleine und mittlere Wohneinheiten Überdurchschnittlich: Einfamilienhäuser Bad Buchau; überdurchschnittlich ab 3 Wohnungen (durchschnittlich 6,1 Wohnungen pro Wohneinheit in diesem Segment)</p>
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 260,0 Betriebe / 1.000 EW: 24,8 negatives Pendlersaldo	durchschnittliche Beschäftigendichte Bad Buchau und Betzenweiler mit positivem Pendlersaldo und überdurchschnittlichen Werten
	Einkommensstruktur	Kaufkraft pro Person leicht unterdurchschnittlich, Keine weiteren Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden	
	Bildungsstruktur	Keine Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Keine direkte Nähe zu BAB oder Bundesstraße, Infrastrukturell unterdurchschnittlich bis durchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Bad Buchau mit Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort, restliche Kommunen v.a. Wohnstandort, Einpendler aus Nachbarkommunen, Biberach, Bad Schussenried, Riedlingen, Bad Saulgau, Auspendler v.a. nach Biberach und Bad Schussenried Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +27,6%; SvB 2018: ohne Abschluss: 15,3%; akademischer Abschluss: 10,7%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Bad Buchau mit breiteren Nachfragestrukturen, auch mit Mehrfamilienhäusern, weitere Kommunen v.a. Einfamilienhaus-Nachfrage für Familien.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Mittlere bis große Einheiten, somit auch Mehrfamilienhäuser mit größeren Einheiten, Allerdings leicht erhöhte Alterung der Bevölkerung, was Nachfrage nach kleineren Wohnungen erhöhen kann.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Grundsätzlich ländlich geprägter Bereich mit zu erwartender Nachfragen nach Wohneigentum, für Arbeitnehmer Nachfrage nach Mietwohnungen zu erwarten.	
Empfehlungen	Prognosen lassen eine moderate Entwicklung erwarten, die grundsätzlich als realistisch einzustufen sind. Wohnraumentwicklung für den Standort Bad Buchau mit Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort. Allerdings bei stärkerem Druck von außen ggf. Auswirkungen durch fehlenden Wohnraum in Biberach zu erwarten.		

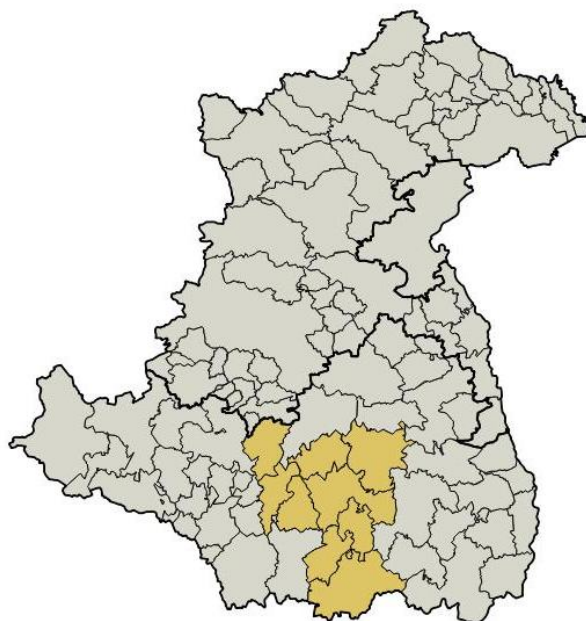
VVG Bad Schussenried (Bad Schussenried, Ingoldingen)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	425-525	550-650		2030	2035
			+/- 15%	8-9%	11-12%
Wohnungsbedarf nach Orten	Beide Kommunen im Durchschnitt				
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum				
Zentren	Bad Schussenried: Unterzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 17,91 WE/ha,		Durchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,9 Jahre Unter 20 Jahre: 20,4 % 20-40 Jahre: 25,0 % 40-60 Jahre: 28,8 % Über 60 Jahre: 25,7 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,50 Personen 1-Personen-Haushalte: 28% Ab 4-Personen-Haushalte: 25%		Durchschnittlich	
	Wohnungs-/ Gebäudebestand	Anteil Wohnungen: 1 bis 2 Räume: 5,7% 3-4 Räume: 27,6% 5 Räume und mehr: 66,7%		Überdurchschnittlich: mittlere Wohneinheiten mit 3-4 Zimmer	

		<p><u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 53,3% 2 Wohnungen: 26,4% Ab 3 Wohnungen: 20,4%</p>	<p>Überdurchschnittlich: Mehrfamilienhäuser, v.a. in Bad Schussenried</p>
	Beschäftigungsdichte	<p>Beschäftigte / 1.000 EW: 306,0 Betriebe / 1.000 EW: 18,5 Leicht negatives Pendlersaldo</p>	<p>Leicht überdurchschnittliche Beschäftigtendichte in Bad Schussenried positives Saldo</p>
	Einkommensstruktur	<p>Bad Schussenried: leicht erhöhter Anteil niedrige Haushaltseinkommen, unterdurchschnittliche Kaufkraft pro Person</p>	
	Bildungsstruktur	<p>Bad Schussenried: geringer Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, leicht positive Familien- und Bildungswanderung.</p>	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	<p>Keine direkte Nähe zu BAB oder Bundesstraße, Infrastrukturell durchschnittlich ausgestattet</p>		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	<p>Kommunen mit Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort mit Pendlerbeziehungen nach Biberach. Einpendler, Auspendler: Biberach, starke Verbindung zum Landkreis Ravensburg (Aulendorf, Bad Waldsee). Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +26,0%; SvB 2018: ohne Abschluss: 11,4%; akademischer Abschluss: 12,4%.</p>		
Besondere geplante Projekte	<p>Keine Projekte vor Ort bekannt.</p>		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	<p>Grundsätzlich durchschnittliche Strukturen mit hohem Anteil Ein- und Zweifamilienhäusern, leicht erhöhte Nachfrage nach Angeboten in Mehrfamilienhäusern</p>	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	<p>Bereits heute leicht erhöhte Wohndichte zu erwarten. Angebot an kleineren Einheiten zu berücksichtigen.</p>	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	<p>Grundsätzlich ländlich geprägter Bereich mit zu erwartender Nachfragen nach Wohneigentum, für Arbeitnehmer Nachfrage nach Mietwohnungen zu erwarten. Aufgrund der Einkommensstrukturen von Bedarf an bezahlbarem und gefördertem Wohnraum auszugehen.</p>	
Empfehlungen	<p>Prognosen lassen eine moderate Entwicklung erwarten, die grundsätzlich als realistisch einzustufen sind. Wohnraumentwicklung für den Standort Bad Schussenried mit Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort. Allerdings bei stärkerem Druck von außen ggf. Auswirkungen durch fehlenden Wohnraum in Biberach zu erwarten, mit moderaten Erhöhungen des Bedarfs.</p>		

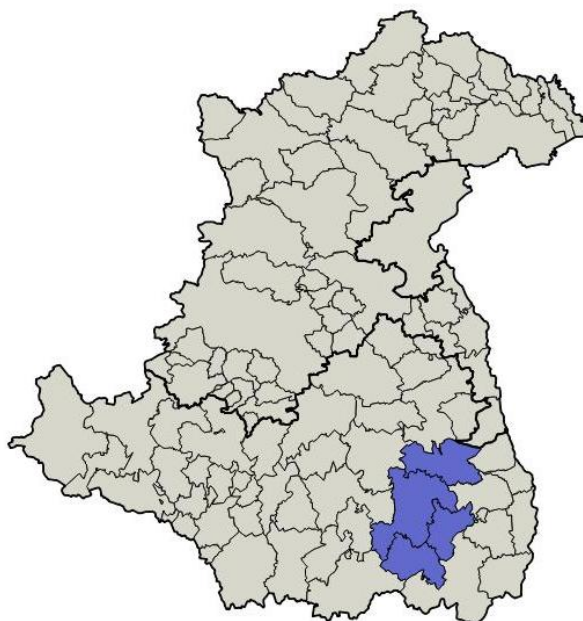
VVG Biberach an der Riß (Attenweiler, Biberach, Eberhardzell, Hochdorf, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf, Warthausen)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	2.900-3.000	3.750-3.850		2030	2035
			+/- 10%	10-11%	13-14%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Mittelbiberach mit 12-13% (2030) bzw. 166-17% (2035)				
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum Biberach: überregionale Entwicklungsachse				
Zentren	Biberach: Mittelzentrum; Eberhardzell: Kleinzentrum Mittelbiberach, Ummendorf, Warthausen: Siedlungsbereich				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 20,5 WE/ha, höchste Werte in Biberach (33,96)		Leicht überdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,4 Jahre Unter 20 Jahre: 21,4 % 20-40 Jahre: 23,8 % 40-60 Jahre: 30,2 % Über 60 Jahre: 24,6 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,50 Personen 1-Personen-Haushalte: 29% Ab 4-Personen-Haushalte: 26%		Leicht überdurchschnittlicher Anteil 1-Personen-Haushalte, v.a. in Biberach	
	Wohnungs-/Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 7,2% 3-4 Räume: 28,4%		Überdurchschnittlich: kleiner und mittlere Wohneinheiten bis 4 Zimmer	

		5 Räume und mehr: 64,4% Anteil Wohnungen in Gebäuden mit: 1 Wohnung: 50,3% 2 Wohnungen: 26,7% Ab 3 Wohnungen: 22,9%	Überdurchschnittlich: Mehrfamilienhäuser, v.a. in Biberach, in Mittelbiberach und Ummendorf
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 315,2 Betriebe / 1.000 EW: 20,0 positives Pendlersaldo	Überdurchschnittliche Beschäftigtendichte (v.a. Biberach, auch Ummendorf, Warthausen, Eberhardzell)
	Einkommensstruktur	Biberach: durchschnittliche Verteilung Haushaltseinkommen, hohe Kinder- und Jugendarmut, v.a. nördliche Kommunen ab Biberach mit überdurchschnittlicher Kaufkraft pro Person.	
	Bildungsstruktur	Biberach: hoher Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, positive Bildungswanderung, Abgeschwächt auch Familienwanderung	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Nähe zu B312/465 gegeben, durch Entfernung zur Autobahn aber kein Standortvorteil, Infrastrukturell gut bis überdurchschnittlich ausgestattet.		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Mehrere Kommunen mit Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort neben dem Mittelzentrum Biberach Einpendler: Innerhalb VVG (v.a. bei kleineren Kommunen), Biberach, Ulm, Laupheim, Ehingen, Schemmerhofen), Auspendler v.a. innerhalb VVG, Ulm, Laupheim, Ochsenhausen. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +21,4%; SvB 2018: ohne Abschluss: 13,1%; akademischer Abschluss: 17,4%.		
Besondere geplante Projekte	Entwicklung interkommunales Gewerbegebiet IGI Rißtal		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Der VVG weist eine eigene wirtschaftliche Stärke und Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort auf und hat erhöhten Ansiedlungsdruck, nicht als Wohnstandort für Pendler, dies wirkt sich auf das Umfeld aus, so dass hier v.a. im Umfeld von Biberach eine erhöhte Nachfrage nach Geschosswohnungsbau besteht, die gedeckt werden muss.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Kleinere bis mittlere Einheiten sind wesentlich, auch als Standort mit hoher positiver Bildungswanderung, in ländlicheren Kommunen v.a. größere Einheiten	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Ansiedlungsdruck wird zu höheren Preisen führen, so dass hier Angebot an gefördertem Wohnraum wichtig wird. Steigende Nachfrage nach Mietwohnungen. Insgesamt mit hohen Einkommenswerten von wachsendem Preisdruck auszugehen.	
Empfehlungen	Die Prognosen lassen bereits einen hohen prozentualen Entwicklungsbedarf erkennen, der noch übertroffen werden kann. Nicht nur in Biberach selbst, sondern auch im Umkreis ist von verstärktem Wohnbaubedarf auszugehen. Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort, der sich mit aktuellen Gewerbegebietsentwicklungen noch verstärken wird.		

VVG Ochsenhausen (Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Ochsenhausen, Steinhausen an der Rottum)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	575-675	750-850		2030	2035
			+/- 15%	9-10%	11-12%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Ochsenhausen mit 10-11% (2030) bzw. 13-14% (2035)				
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum				
Zentren	Ochsenhausen: Unterzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 16,66 WE/ha,		Leicht unterdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 41,0 Jahre Unter 20 Jahre: 22,7 % 20-40 Jahre: 24,2 % 40-60 Jahre: 30,7 % Über 60 Jahre: 22,4 %		Überdurchschnittlich geringes Durchschnittsalter	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,58 Personen 1-Personen-Haushalte: 27% Ab 4-Personen-Haushalte: 28%		Durchschnittlich, Ochsenhausen leicht geringere Haushaltsgröße	
	Wohnungs-/ Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 4,5% 3-4 Räume: 24,1% 5 Räume und mehr: 71,4%		Durchschnittlich Nur Ochsenhausen mit überdurchschnittlichem Anteil kleinerer Einheiten	

		<p><u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 59,2% 2 Wohnungen: 27,0% Ab 3 Wohnungen: 13,8%</p>	Leicht überdurchschnittlich: Ein- und Zweifamilienhäuser
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 219,2 Betriebe / 1.000 EW: 16,9 negatives Pendlersaldo	Unterdurchschnittliche Beschäftigtendichte insgesamt, nur Ochsenhausen hier mit überdurchschnittlichen Werten
	Einkommensstruktur	Ochsenhausen: hoher Anteil niedrige Haushaltseinkommen, durchschnittliche Kinderarmut. Unterdurchschnittliche Kaufkraft pro Person.	
	Bildungsstruktur	Ochsenhausen: geringer Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, leicht positive Familienwanderung, negative Bildungswanderung	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Nähe zu B312/465 gegeben, durch Entfernung zur Autobahn aber kein Standortvorteil, Infrastrukturell durchschnittlich bis gut ausgestattet.		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Ochsenhausen mit Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort mit geringer zusätzlicher Nachfrage durch Nähe zu Biberach, Einpendler: innerhalb VVG, Nachbarkommunen und aus Biberach, Auspendler v.a. nach Biberach. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +14,8%; SvB 2018: ohne Abschluss: 14,2%; akademischer Abschluss: 12,6%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Strukturen weisen auf Nachfrage v.a. nach Ein- und Zweifamilienhäuser hin, zukünftig weiterhin ländliche Strukturen, nur in Ochsenhausen breiten Mix mit Mehrfamilienhäusern vorsehen.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Große Einheiten werden weiterhin im Fokus stehen, v.a. in kleineren Kommunen. In Ochsenhausen auch kleinere Einheiten berücksichtigen.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Überdurchschnittliche Preissteigerungen nicht zu erwarten, trotzdem aufgrund von Haushaltseinkommensstrukturen auf Angebot an bezahlbarem Wohnraum achten, Wohneigentum wird im Vordergrund stehen.	
Empfehlungen	Die Prognosen lassen einen moderaten prozentualen Entwicklungsbedarf erkennen, der als realistisch eingestuft werden kann. Der VVG Ochsenhausen wird keinen deutlich überdurchschnittlichen Ansiedlungsdruck erfahren.		

GVV Illertal (Berkheim, Dettingen an der Iller, Erolzheim, Kirchberg an der Iller, Kirchdorf an der Iller)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	575-675	775-875		2030	2035
			+/- 15%	9-10%	12-13%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Kirchdorf mit 11-12% (2030) bzw. 15-16% (2035)				
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum Erolzheim, Kirchdorf an der Iller: regionale Entwicklungsachse				
Zentren	Erolzheim / Kirchdorf an der Iller: gemeinsames Unterzentrum Berkheim, Dettingen an der Iller: Siedlungsbereich				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 16,93 WE/ha,		Leicht unterdurchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 41,6 Jahre Unter 20 Jahre: 22,1 % 20-40 Jahre: 24,9 % 40-60 Jahre: 29,4 % Über 60 Jahre: 23,6 %		Leicht unterdurchschnittliche Altersstruktur in allen Kommunen	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,54 Personen 1-Personen-Haushalte: 28% Ab 4-Personen-Haushalte: 26%		Durchschnittlich	
Wohnungs-/ Gebäudebestand	<u>Anteil Wohnungen:</u> 1 bis 2 Räume: 5,7% 3-4 Räume: 25,7%		Durchschnittlich, Kirchdorf mit leicht überdurchschnittlichem Anteil kleinerer Einhei-		

		5 Räume und mehr: 68,6%	ten
		Anteil Wohnungen in Gebäuden mit: 1 Wohnung: 54,5% 2 Wohnungen: 26,1% Ab 3 Wohnungen: 19,4%	Leicht überdurchschnittlich: ab 3 Wohnungen
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 394,9 Betriebe / 1.000 EW: 22,6 Leicht negatives Pendlersaldo	Überdurchschnittliche Beschäftigtendichte v.a. in Kirchdorf, aber auch in Berkheim und Dettingen, positives Pendlersaldo in Kirchdorf
	Einkommensstruktur	Unterdurchschnittliche Kaufkraft pro Person, Keine weiteren Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden	
	Bildungsstruktur	Keine Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Direkte Lage an der A7 als wesentlicher Standortvorteil, Infrastrukturell durchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Kommunen mit Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort, Auswirkungen durch Nähe zu Memmingen Einpendler: aus Nachbarkommunen, innerhalb GVV; Memmingen Auspendler v.a. nach Memmingen, Ochsenhausen, innerhalb GVV. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +59,3%; SvB 2018: ohne Abschluss: 13,1%; akademischer Abschluss: 12,8%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Aktuell Strukturen mit geringer Verdichtung und hohem Anteil Einfamilienhäuser, durch die Lage und Erreichbarkeit sowie eigene wirtschaftliche Stärke ist zu erwarten, dass die Nachfrage steigt und somit Bedarf nach Mehrfamilienhäusern.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Breite Mischung der Nachfrage zu erwarten mit Bedarfen in allen Größeneinheiten.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Ansiedlungsdruck kann zu höheren Preisen führen, dies ist durch eine aktive Bodenpreispolitik weitestmöglich zu steuern. Wohneigentum steht im Vordergrund	
Empfehlungen	Die Prognosen lassen einen moderaten prozentualen Entwicklungsbedarf erkennen, der übertroffen werden kann. Durch die Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort v.a. die verkehrliche Erreichbarkeit ist eine gesteigerte Nachfrage zu erwarten. Zeigt sich an der bereits erfolgten wirtschaftlichen Dynamik der letzten Jahre.		

GVV Rot - Tannheim (Rot an der Rot, Tannheim)



Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	175-275	225-325		2030	2035
			+/- 15%	6-7%	8-9%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Rot an der Rot mit 7% (2030) bzw. 9% (2035)				
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum				
Zentren	Rot an der Rot: Kleinzentrum Tannheim: Siedlungsbereich				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 15,9 WE/ha,		Unterdurchschnittlich in beiden Kommunen	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,9 Jahre Unter 20 Jahre: 21,3 % 20-40 Jahre: 22,6 % 40-60 Jahre: 31,0 % Über 60 Jahre: 25,1 %		Durchschnittlich	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,45 Personen 1-Personen-Haushalte: 28% Ab 4-Personen-Haushalte: 24%		Durchschnittlich, leicht unterdurchschnittlicher Anteil größere Haushalte	
	Wohnungs-/ Gebäudebestand	Anteil Wohnungen: 1 bis 2 Räume: 4,5% 3-4 Räume: 24,5% 5 Räume und mehr: 71,0%		Durchschnittlich	

		<p><u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 60,5% 2 Wohnungen: 26,3% Ab 3 Wohnungen: 13,2%</p>	Leicht überdurchschnittlich: Ein- und Zweifamilienhäuser
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 151,0 Betriebe / 1.000 EW: 19,5 negatives Pendlersaldo	Unterdurchschnittliche Beschäftigtendichte in beiden Kommunen, negatives Pendlersaldo
	Einkommensstruktur	Unterdurchschnittliche Kaufkraft pro Person, Keine weiteren Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden	
	Bildungsstruktur	Keine Zahlen aufgrund Gemeindegröße vorhanden	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Keine direkte Nähe zu BAB oder Bundesstraße, Infrastrukturell unterdurchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Kommunen mit Funktion als Wohnstandort mit Nachfrage durch Nähe zu Memmingen, Einpendler: aus Nachbarkommunen, Auspendler v.a. nach Memmingen, Ochsenhausen, Biberach. Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +43,9%; SvB 2018: ohne Abschluss: 11,6%; akademischer Abschluss: 7,2%.		
Besondere geplante Projekte	Keine Projekte vor Ort bekannt.		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau), Anzahl Wohnungen	Bestehende ländliche Strukturen mit geringer Dichte werden auch zukünftig bestehen, Nachfrage v.a. nach Ein- und Zweifamilienhäusern	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Mittlere und größere Einheiten werden bei Nachfrage weiterhin im Vordergrund stehen.	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Kein erhöhter Ansiedlungsdruck und deutliche Preissteigerungen zu erwarten, Wohneigentum wird im Vordergrund stehen.	
Empfehlungen	Die Prognosen weisen bereits nur moderate Entwicklungen auf. Diese werden grundsätzlich als realistisch eingestuft, da durch Nähe zu Memmingen neben Ersatzbedarf noch gewisse Nachfrage von außen zu erwarten ist. Verstärkt durch Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung zu erwarten.		

6.2 Methodik Prognosen

6.2.1 Ansatz 1a: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg hat 2017 die neueste Fassung einer grundlegenden Berechnungsmethode zur Ermittlung von Bauflächenbedarf im Bereich Wohnen und Gewerbe veröffentlicht. Die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017 gibt einheitliche Kriterien vor, die für die Ermittlung von Wohnbauflächenbedarfen herangezogen werden sollen.

Methodischer Ansatz:

Das Ziel der Plausibilitätsprüfung besteht vorrangig darin Flächen zu sparen, also letztlich der maßvolle weitere Flächenverbrauch. Priorität soll klar bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung liegen, um vor allem die Umwidmung von landwirtschaftlichen oder durch Wald genutzten Flächen zu begrenzen. Anhand unterschiedlicher statistischer und struktureller Daten sowie noch vorhandener Flächenpotenziale soll für jede einzelne Kommune der eigene Wohnbauflächenbedarf berechnet werden können, um so eine einheitliche Bewertungsgrundlage für aktuelle Bedarfe und die Ausweisung von Flächen zu haben.

„2. Grundlagen der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Träger der Bauleitplanung können im Flächennutzungsplan Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB). Für die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf kommt es deshalb insbesondere auf die Nachvollziehbarkeit des vom Plangeber ermittelten Bedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung (ggf. prognostizierter Bevölkerungszuwachs, Wanderungsgewinne) und der Entwicklung der Belegungsdichte (EW/WE, Wohnfläche/EW) sowie auf die Nachvollziehbarkeit des Flächenneubedarfs (nach Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und angemessener Bruttowohndichtewerte) an.“⁵

Für die Anwendung der Plausibilitätsprüfung werden folgende Annahmen getroffen:

⁵ Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017.

- Einwohnerzuwachs durch einen weiteren erwarteten Rückgang der Belegungsdichte: Zusätzlicher Flächenbedarf durch den sogenannten Komfortbedarf, da für die nächsten Jahre eine weitere Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner zu erwarten ist (geringere Haushaltsgrößen, Zuwachs der Wohnfläche / Einwohner). Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, wird ein fiktiver Einwohnerzuwachs von durchschnittlich 0,3 % pro Jahr angenommen;
- Prognostizierte Einwohnerentwicklung: gemäß der Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes im Planungszeitraum (mit Wanderungen für die zentralen Orte und Siedlungsbereiche; ohne Wanderungen für sonstige Kommunen);
- Wohnbauflächenbedarfsermittlung durch Addition von Belegungsdichterückgang und Einwohnerentwicklung und „Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde (EW / ha nach unterschiedlichen zentralen Stufen)“.
- Bruttomindestwohndichtewerte: Die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung angesetzten Werte nach unterschiedlichen zentralen Stufen: Oberzentren 90 EW/ha; Mittelzentren 80 EW/ha; Unterzentren 70 EW/ha; Kleinzentren 60 EW/ha; sonstige Gemeinden 50 EW/ha) wurden nochmals in Relation gestellt zu Werten, die in unterschiedlichen Regionalplänen Baden-Württembergs Verwendung finden. Hintergrund stellen die vergleichsweise hohen Mindestdichten der Plausibilitätsprüfung dar, die v.a. im ländlichen Raum kaum zu erreichen sind. Grundsätzlich ist eine angestrebte höhere Wohndicht natürlich erstrebenswert, muss von den Kommunen aber auch erreicht werden können.

Folgende Werte wurden auf dieser Basis für die IHK-Region Ulm angesetzt. Durch die vorrangig ländliche Prägung sind die einheitlichen Zielwerte auf die Region kaum anwendbar, so dass eine Unterteilung vorgenommen wurde, die den Berechnungen zugrundegelegt wird.

Grafik: angepasste Bruttomindestwohndichtewerte

<i>Verdichtungsraum</i>		<i>Ländlicher Raum</i>	
Zentralitätsstufe	EW/ha	Zentralitätsstufe	EW/ha
Oberzentren	90	Oberzentren	70
Mittelzentren	70	Mittelzentren	60
Unterszentren	60	Unterszentren	50
Kleinzentren	55	Kleinzentren	45
Siedlungsbereiche	55	Siedlungsbereiche	45
Sonstige Gemeinden	50	Sonstige Gemeinden	40

Quelle: imakomm AKADEMIE (Referenz: u.a. Regionalplan Heilbronn-Franken, Bodensee-Oberschwaben), 2019.

Rechnung:

Ermittelter Einwohnerzuwachs (Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichteerückgang + Prognostizierte Einwohnerentwicklung)

= relativer Bedarf an
Wohnfläche in ha

Bruttomindestwohndichtewert (in EW / ha)

- Auf Basis der durchschnittlichen Wohneinheiten je Hektar lassen sich hieraus die Wohnungsbedarfe ableiten
- Wie bereits erläutert erfolgt der letzte Schritt der Bedarfsbestimmung laut Plausibilitätsprüfung, also die Ermittlung der absoluten Bedarfe durch den Abzug bestehender Flächenpotenziale im vorliegenden Gutachten nicht, sondern kann auf kommunaler Ebene, bzw. auf Ebene der Gemeindeverbände umgesetzt werden.

6.2.2 Ansatz 2: Haushaltsprognose

Der zweite verwendete Ansatz beruht grundsätzlich auf der Methodik der regionalisierten Wohnungsbedarfsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.⁶

Methodischer Ansatz:

Der Ansatz errechnet einen normativen Bedarf aus einer Beachtung eines Wohnungsneubedarfs, eines Wohnungsersatzbedarfs sowie einer prozentualen Mobilitätsreserve (bedingt durch Umzüge, Renovierungen, etc.).

Dabei wurden folgende Annahmen getroffen:

- **Wohnungsneubedarf:** „resultiert aus einer im Prognosezeitraum gegenüber dem Ausgangsjahr der Vorausrechnung (möglicherweise) steigenden Haushaltszahl.“ Da Prognosen des statistischen Landesamtes nicht auf Basis der Haushalte bestehen, wurde die erwartete Bevölkerungszunahme bis 2030 / 35 auf Basis der heutigen durchschnittlichen Haushaltsgröße übertragen.⁷ Da in vielen Prognosen davon ausgegangen wird, dass die Abnahme der Haushaltsgröße sich eher abschwächt, wurde hier bewusst der aktuelle Wert verwendet und keine Prognose, um einen konservativen Ansatz zu verfolgen.
- **Wohnungsersatzbedarf:** „entsteht durch aus dem Bestand wegfallenden Wohnraum (Abgang durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung von Wohnraum)“. Da keine Statistik über Bauabgänge und Bausubstanz innerhalb der relevanten Kommunen vorliegt, wurden Durchschnittswerte nach Landkreise auf Basis der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung aus dem Jahr 2011 angewendet. Der im Statistischen Monatsheft von 2011 angesetzte Wohnungsersatzbedarf bis 2030 lag für Ulm bei 7,8% des heutigen Wohnungsbestandes, für den Alb-Donau-Kreis bei 6,1% und für den Landkreis Biberach bei 5,6%.

⁶ Schmidt, H. & Croix, M. d. I. (2011): Regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg bis 2030, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 3/2011.

Brachat-Schwarz, W. & Schmidt, H. & Schwarck, C. (2007): Neue regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg bis 2025, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 7/2007.

⁷ Quoten für die in den Vorlagen verwendete Haushaltsmitgliederquotenverfahren lagen nicht vor, so dass auf vor dem Hintergrund einer größeren Transparenz darauf verzichtet wurde.

- **Fluktuationsreserve:** Reserve als „Notwendigkeit für einen funktionierende Wohnungsmarkt“, die eben noch über den normativen Ansatz eines Bedarfs einer Wohneinheit pro Haushalt hinausgeht. Diese wurde nicht mit einem Standardwert angesetzt, sondern eine Abstufung nach zentralörtlicher Funktion vorgenommen. Da aber davon ausgegangen werden muss, dass in allen Kommunen eine gewisse Reserve notwendig ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, wurde für alle Kommunen bis zu Kleinzentrum eine Reserve von 1% des Wohnungsbestandes hinzugerechnet, für Unter- und Mittelzentrum 2% und für das Oberzentrum Ulm aufgrund einer höheren anzunehmenden Fluktuation eine Anteil von 3%.

Rechnung:

Wohnungsneubedarf + Wohnungsersatzbedarf
+ Fluktuationsreserve

= Wohnungsbaubedarf in
Wohneinheiten

6.2.3 Ansatz 3: Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Haushalte und Flächen

Neben den Berechnungsansätzen mit vorrangiger Grundlage der Bevölkerungsprognosen wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens bewusst ein weiterer Ansatz mit einbezogen, der letztlich eine alternative Herangehensweise darstellt.

Methodischer Ansatz:

Die Trendfortschreibung berücksichtigt im Wesentlichen die Baufertigstellungen, die Entwicklung der Haushalte sowie die Entwicklung der Wohnbauflächen auf Basis der Statistiken des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

- **Baufertigstellungen:** Bautätigkeit: Baufertigstellungen im Wohnbau, Anzahl Wohnungen 2008-2018
- **Entwicklung der Haushalte:** Private Haushalte: Haushalteschätzung nach Haushaltsgröße (erst vorliegend ab 2013, davor keine jährlichen Zahlen verfügbar) sowie Haushalte nach durchschnittlicher Haushaltsgröße als Basisjahr 2011.

- **Entwicklung der Wohnbauflächen:** Gebiet / Flächen nach tatsächlicher Nutzung, Wohnbaufläche 2008-2017
- Von sämtlichen Werten wurden die jährlichen Durchschnitte aus den angegebenen Zeiträumen berechnet, um diese bis 2030 bzw. 2035 fortzuschreiben.

Rechnung:

Mittelwert aus Baufertigstellungen, Entwicklung Haushalte,
Entwicklung Wohnbaufläche letzte 7 bzw. 10 Jahre im
jährlichen Durchschnitt

= Wohnungsbedarf in
Wohneinheiten pro Jahr

6.2.4 Ableitung Mittelwert aus den Ansätzen sowie Korrektiv über örtliche Gegebenheiten

Methodischer Ansatz:

- **Örtlicher Korrektiv:** Anpassung Bedarfe durch Korrektiv auf Basis individueller örtlicher Gegebenheiten (Infrastrukturausstattung, Raumkategorie, Zentralörtliche Funktion)
 - Raumkategorie und Lage an einer Entwicklungsachse laut Regionalplan
 - Nahversorgungsangebot bzw. Zentralität der Nahversorgung
 - Freizeit- und Kulturangebot
 - Gesundheitliche Versorgung
 - Bildungs- und Betreuungsangebote
 - Breitbandversorgung
 - Verkehrsanbindung (ÖPNV, Individualverkehr)
 - Ansiedlungsdruck
- **Ableitung mittlerer Korridor:** Auf Basis der verschiedenen Rechenansätze wurde ein mittlerer Bedarfskorridor ermittelt, auf kommunaler Ebene, Ebene der Gemeindeverbände und der Kreise. Eine prozentuale obere und untere Variante wurde auf Basis der Streuung der Ergebnisse der verschiedenen Prognoseverfahren ermittelt.

6.3 Ergänzende Statistiken

Grafik: Wohneinheiten nach Gebäudetyp

	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 1 Wohneinheit	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 2 Wohneinheiten	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 3 Wohneinheiten und mehr	Entwicklung unter 20-Jährige	Entwicklung über 60-Jährige
	2018	2018	2018	2018-2035	2018-2035
Durchschnitt IHK-Region	52,4%	26,9%	16,4%	-1,4%	9,4%
Alb-Donau Kreis					
GVV Dietenheim	46,6%	24,9%	24,1%	-0,8%	8,3%
GVV Kirchberg - Wei- hungstal	48,5%	31,5%	17,2%	0,0%	6,6%
GVV Laichinger Alb	51,1%	31,2%	12,0%	-1,3%	10,0%
GVV Langenau	55,0%	31,6%	11,1%	-0,7%	9,6%
GVV Lonsee-Amstetten	41,4%	30,9%	24,0%	-0,9%	8,4%
GVV VG Munderkingen	57,2%	26,9%	10,8%	-1,1%	10,6%
Schelklingen	49,0%	23,9%	18,5%	-1,6%	9,2%
VVG Allmendingen	57,8%	29,4%	10,7%	-2,4%	8,1%
VVG Blaubeuren	43,6%	29,5%	21,6%	-1,4%	7,5%
VVG Dornstadt	42,7%	29,6%	23,6%	-1,1%	8,7%
VVG Ehingen (Donau)	48,1%	25,6%	21,9%	-1,6%	8,6%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019....

Grafik: Wohneinheiten nach Gebäudetyp

	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 1 Wohneinheit	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 2 Wohneinheiten	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 3 Wohneinheiten und mehr	Entwicklung unter 20-Jährige	Entwicklung über 60-Jährige
	2018	2018	2018	2018-2035	2018-2035
Landkreis Biberach					
GVV Bad Buchau	21,0%	12,6%	21,7%	-1,8%	10,7%
GVV Illertal	25,0%	18,5%	22,1%	-2,0%	9,6%
GVV Rot - Tannheim	24,9%	12,5%	21,3%	-1,3%	9,6%
Schemmerhofen	28,8%	13,5%	22,3%	-1,9%	10,2%
VVG Bad Schussenried	24,7%	19,1%	20,4%	-0,3%	7,6%
VVG Biberach	25,6%	21,9%	21,4%	-1,8%	9,3%
VVG Laupheim	30,1%	22,0%	22,6%	-2,5%	11,2%
VVG Ochsenhausen	25,6%	13,0%	22,7%	-2,4%	11,0%
VVG Riedlingen	22,8%	14,6%	21,6%	-1,5%	9,2%
VVG Schwendi	27,7%	12,7%	20,8%	-1,2%	9,1%
Stadtkreis Ulm / Alb-Donau-Kreis					
NV Ulm	22,4%	43,8%	19,9%	-1,0%	5,8%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019.

Grafik: Wohnungsgröße

	Anteil Wohnungen (2018) mit				
	1-2 Räumen	3 Räumen	4 Räumen	5 Räumen	6 oder mehr Räumen
Durchschnitt IHK-Region	5,6%	10,0%	16,8%	20,8%	46,8%
Alb-Donau Kreis					
GVV Dietenheim	6,7%	11,5%	19,8%	20,1%	41,9%
GVV Kirchberg - Weihungsthal	4,9%	9,3%	17,8%	22,7%	45,1%
GVV Laichinger Alb	6,1%	11,2%	18,6%	21,7%	42,3%
GVV Langenau	4,4%	8,4%	16,8%	23,0%	47,3%
GVV Lonsee-Amstetten	7,0%	11,9%	21,3%	21,3%	38,5%
GVV VG Munderkingen	4,6%	9,5%	14,2%	18,9%	52,8%
Schelklingen	7,1%	10,6%	19,6%	19,1%	43,6%
VVG Allmendingen	4,7%	8,1%	15,6%	21,2%	50,4%
VVG Blaubeuren	5,2%	11,3%	21,5%	21,3%	40,7%
VVG Dornstadt	7,7%	11,0%	21,6%	22,7%	36,9%
VVG Ehingen (Donau)	7,3%	11,1%	17,6%	20,4%	43,8%

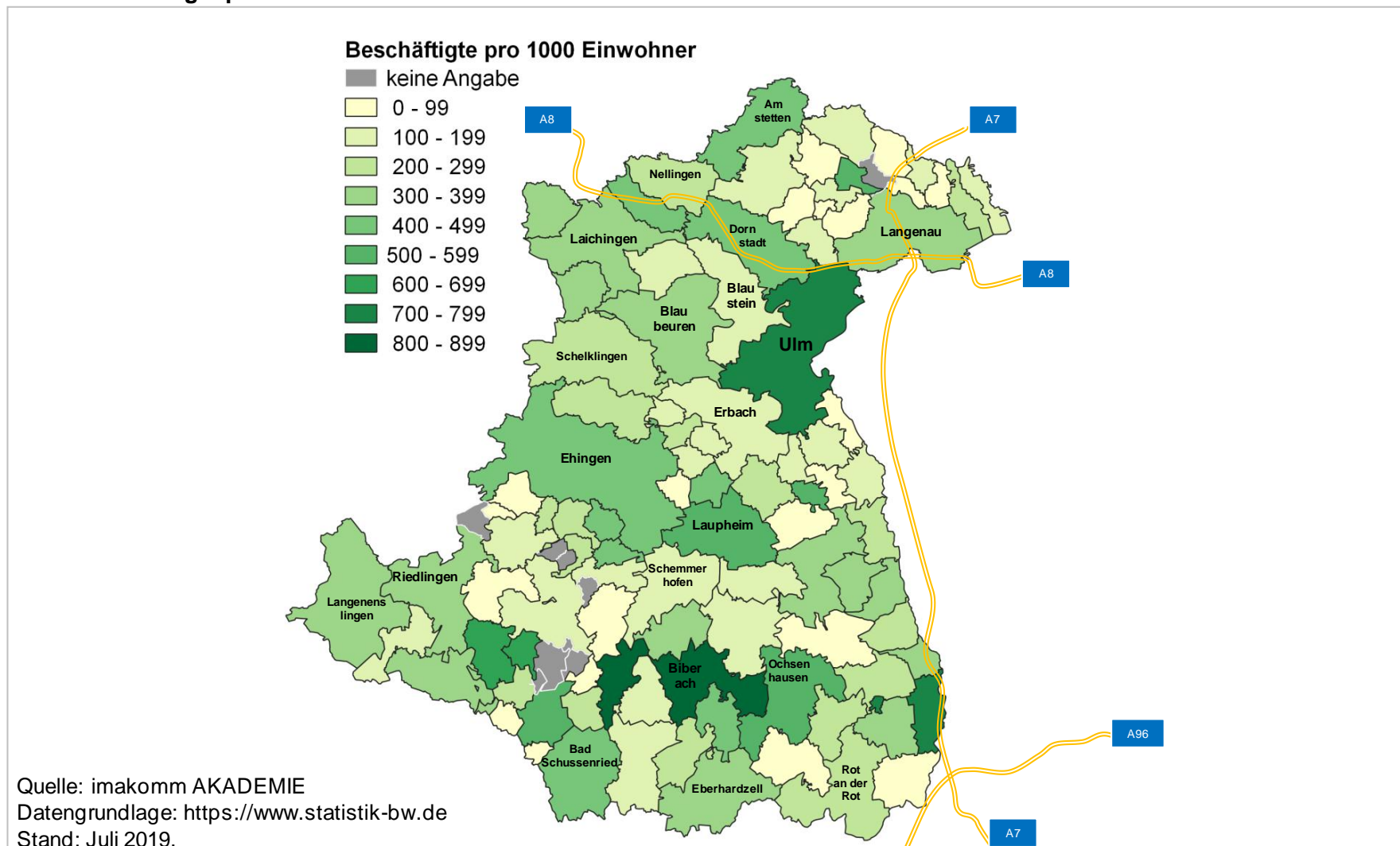
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019.

Grafik: Wohnungsgröße

	Anteil Wohnungen (2018) mit				
	1-2 Räumen	3 Räumen	4 Räumen	5 Räumen	6 oder mehr Räumen
Landkreis Biberach					
GVV Bad Buchau	3,3%	8,0%	14,9%	20,3%	53,5%
GVV Illertal	5,7%	10,4%	15,3%	21,6%	47,0%
GVV Rot - Tannheim	4,5%	9,3%	15,1%	20,9%	50,1%
Schemmerhofen	5,6%	8,1%	16,0%	19,6%	50,6%
VVG Bad Schussenried	5,7%	11,1%	16,5%	20,1%	46,6%
VVG Biberach	7,2%	11,3%	17,2%	20,5%	44,0%
VVG Laupheim	7,8%	12,0%	16,6%	20,4%	43,3%
VVG Ochsenhausen	4,5%	9,4%	14,7%	20,8%	50,6%
VVG Riedlingen	5,2%	9,1%	15,2%	19,9%	50,7%
VVG Schwendi	5,3%	9,8%	16,2%	21,4%	47,2%
Stadtkreis Ulm / Alb-Donau-Kreis					
NV Ulm	11,5%	17,5%	24,8%	18,5%	27,6%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019.

Grafik: Beschäftigte pro 1.000 Einwohner nach Kommunen 2017



Quelle: Berechnungen auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2019.