

## **Gemeinde Rielasingen-Worblingen**

# **Bedarfsanalyse von Wohnflächen und Wohnformen sowie Strategien für bezahl- baren Wohnraum**

Stand 29. September 2015



## INHALT

1	Wohnflächenbedarf	- 2 -
1.1	Einführung	- 2 -
1.2	Rahmenbedingungen Wohnungsmarktentwicklung	- 2 -
1.3	Demografische und ökonomische Entwicklung	- 6 -
1.4	Bevölkerungsprognose	- 8 -
1.5	Variante 1: Status-quo-Wohnflächenbedarf auf Basis der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden- Württemberg bis 2030	- 10 -
1.5.1	Mindestbedarf	- 12 -
1.5.2	Ersatzbedarf	- 13 -
1.5.3	Fluktuationsreserve	- 14 -
1.5.4	Präferenzen	- 14 -
1.5.5	Ergebnis Variante 1	- 15 -
1.6	Variante 2: Status-quo-Wohnflächenbedarf bei konstanter Bevölkerungszahl	- 16 -
1.7	Optimierte Wohnflächenbedarfsprognose unter Berücksichtigung von Flächenpotenzialen und Neubauland	- 18 -
1.7.1	Flächenpotenziale Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten und Leerstand	- 19 -
1.7.2	Entwicklung Neubaugebiet „Aufgehender“	- 22 -
1.7.3	Flächenbilanz Variante 1	- 24 -
1.7.4	Flächenbilanz Variante 2	- 27 -
1.7.5	Fazit und Empfehlung	- 28 -
2	Bedarfsschätzung Wohnformen	- 29 -
2.1	Nachfragegruppen und Wohnformen	- 29 -
2.2	Nachfrageverteilung	- 30 -
2.2.1	Ermittlung Anzahl der Einwohner	- 30 -
2.2.2	Verteilung der Altersgruppen	- 30 -
2.3	Variante 1: Nachfrageverteilung bei Status-quo-Wohnflächenbedarf auf Basis der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden- Württemberg bis 2030	- 31 -
2.4	Variante 2: Nachfrageverteilung bei Status-quo-Wohnflächenbedarf bei konstanter Bevölkerungszahl	- 33 -
2.5	Variante: Nachfrageverteilung optimierte Wohnflächenbedarfsprognose unter Berücksichtigung von Flächenpotenzialen und Neubauland	- 35 -
2.6	Fazit und Empfehlung	- 39 -
3	Entwicklung von Strategien für bezahlbaren Wohnraum	- 41 -
3.1	Strategisches Flächenmanagement als Grundlage	- 41 -
3.2	Bodenpolitisches Instrumentarium	- 42 -
3.3	Weitere Instrumente zur Steuerung des Boden- und Wohnungsmarktes	- 47 -
3.4	Fazit und Empfehlung	- 49 -

# 1 WOHNFLÄCHENBEDARF

## 1.1 Einführung

In der Wohnflächenbedarfsermittlung wird prognostiziert, in welchem Umfang sich die Nachfrage nach Wohnraum und der zukünftige Wohnraumbedarf wahrscheinlich entwickeln werden. Grundlage für diese Prognose sind verschiedene Annahmen, welche sich aus empirischen Erhebungen, statistischen Schätzungen, Erfahrungswerten sowie getroffenen Festlegungen ergeben. Folglich ist jede Wohnflächenbedarfsermittlung individuell auf einen bestimmten Betrachtungsraum angepasst.

Es ist wichtig herauszustellen, dass folgende Wohnflächenbedarfsermittlung nur einen theoretisch wahrscheinlichen Verlauf abbildet und keine Gewähr auf die tatsächliche Entwicklung gegeben werden kann. Vielmehr spricht die Wohnflächenbedarfsermittlung eine Empfehlung aus, welche sich an einem konkreten Sachverhalt (z.B. der Frage ob künftig neues Bauland noch zur Verfügung gestellt werden soll) orientiert. Das Ergebnis soll eine Entscheidungshilfe sein.

Vorliegende Untersuchung für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen schätzt den Wohnflächenbedarf bis 2030 (Status-quo-Betrachtung) und betrachtet zusätzlich unterschiedliche Fälle (neues Bauland wird dem Wohnungsmarkt zugänglich gemacht) und Entwicklungsszenarien. Eine Besonderheit für die Wohnflächenbedarfsermittlung stellt die räumliche Nähe zur benachbarten Schweiz dar.

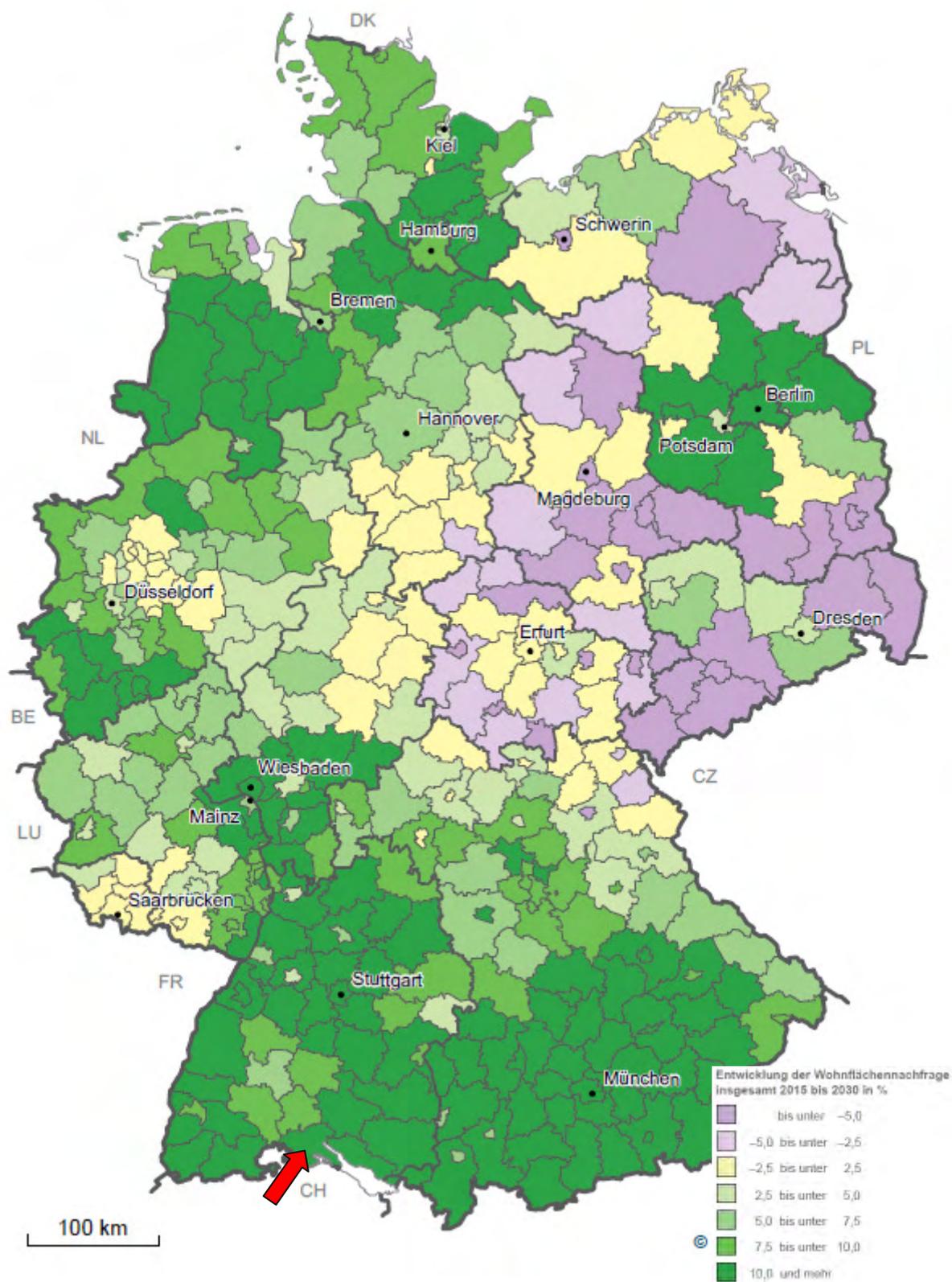
## 1.2 Rahmenbedingungen Wohnungsmarktentwicklung

Der künftige Wohnflächenbedarf hängt zwangsläufig sehr eng mit der Bevölkerungsentwicklung und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Betrachtungsraum zusammen.

Über regelmäßige empirische Beobachtungen ermittelt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Regionalforschung (BBSR) Tendenzen der Wohnungsnachfrage. Dabei betrachtet das BBSR deutschlandweit Teilmärkte in Abhängigkeit von Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen, Miet- und Eigentumsverhältnissen, Wohnflächenkonsum pro Kopf, Personenzahl pro Wohnung, Altersstruktur sowie weiteren Merkmalen und zeigt, inwieweit sich die Nachfrage nach Wohnraum regional unterschiedlich darstellt. Die BBSR-Wohnungsmarktprognose erwartet ausgehend von dem Jahr 2015 bis 2030 eine Erhöhung der Wohnflächennachfrage um ca. 7 % (ca. 0,5 % p.a.).<sup>1</sup> Mit Blick auf die Bundesrepublik unterscheidet sich die Nachfrageverteilung deutlich. Der Neubaubedarf konzentriert sich demnach auf große Teile West- bzw. Süddeutschlands und hierbei insbesondere auf wirtschaftlich starke Regionen. Als räumlicher Schwerpunkt der Neubautätigkeit werden das Umland großer Wachstumsregionen der alten Bundesländer und deren Kernstädte gesehen.

---

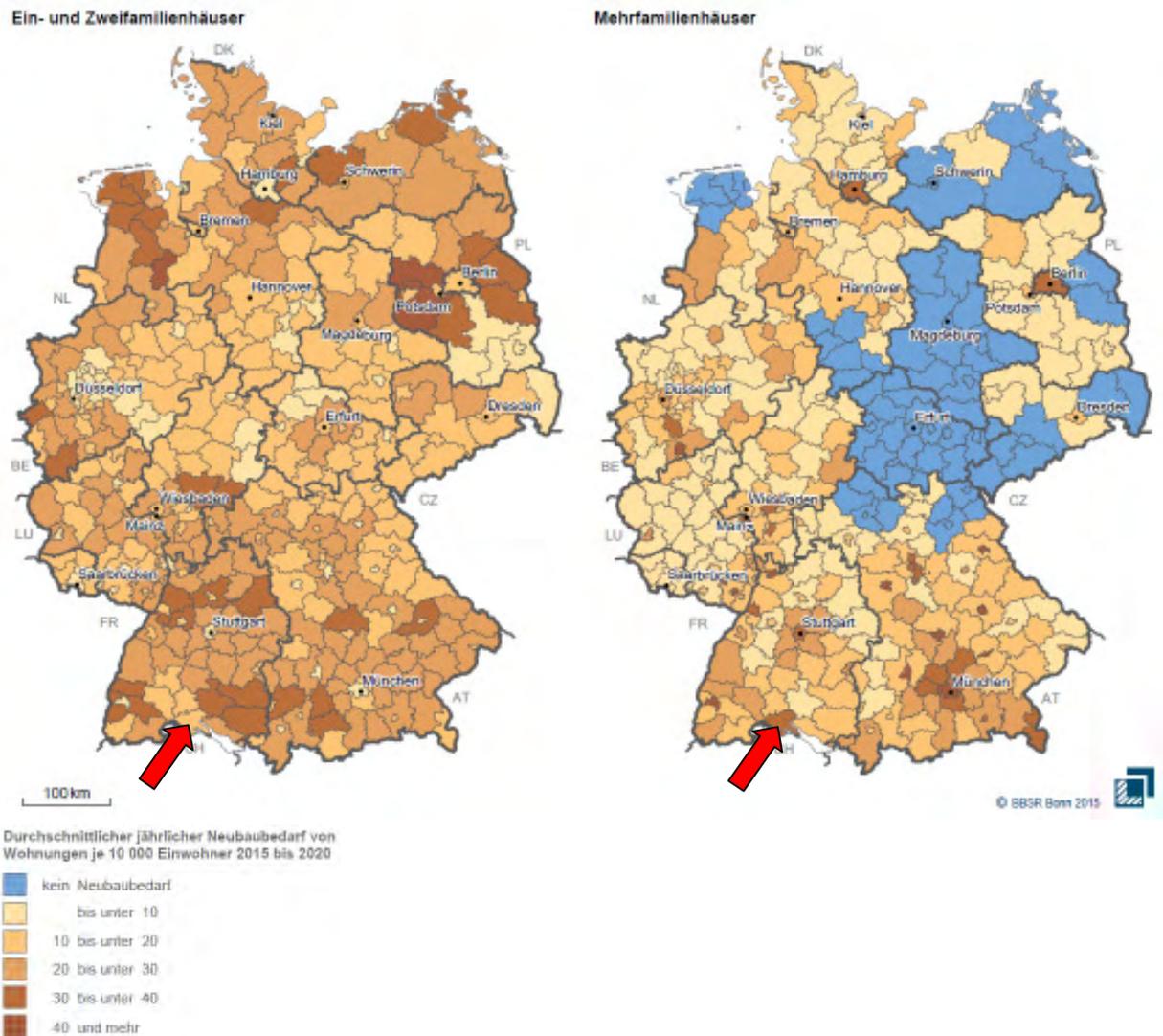
<sup>1</sup> BBSR (2015)



Quelle: BBSR (2015)

Abb. 1: Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030 in %

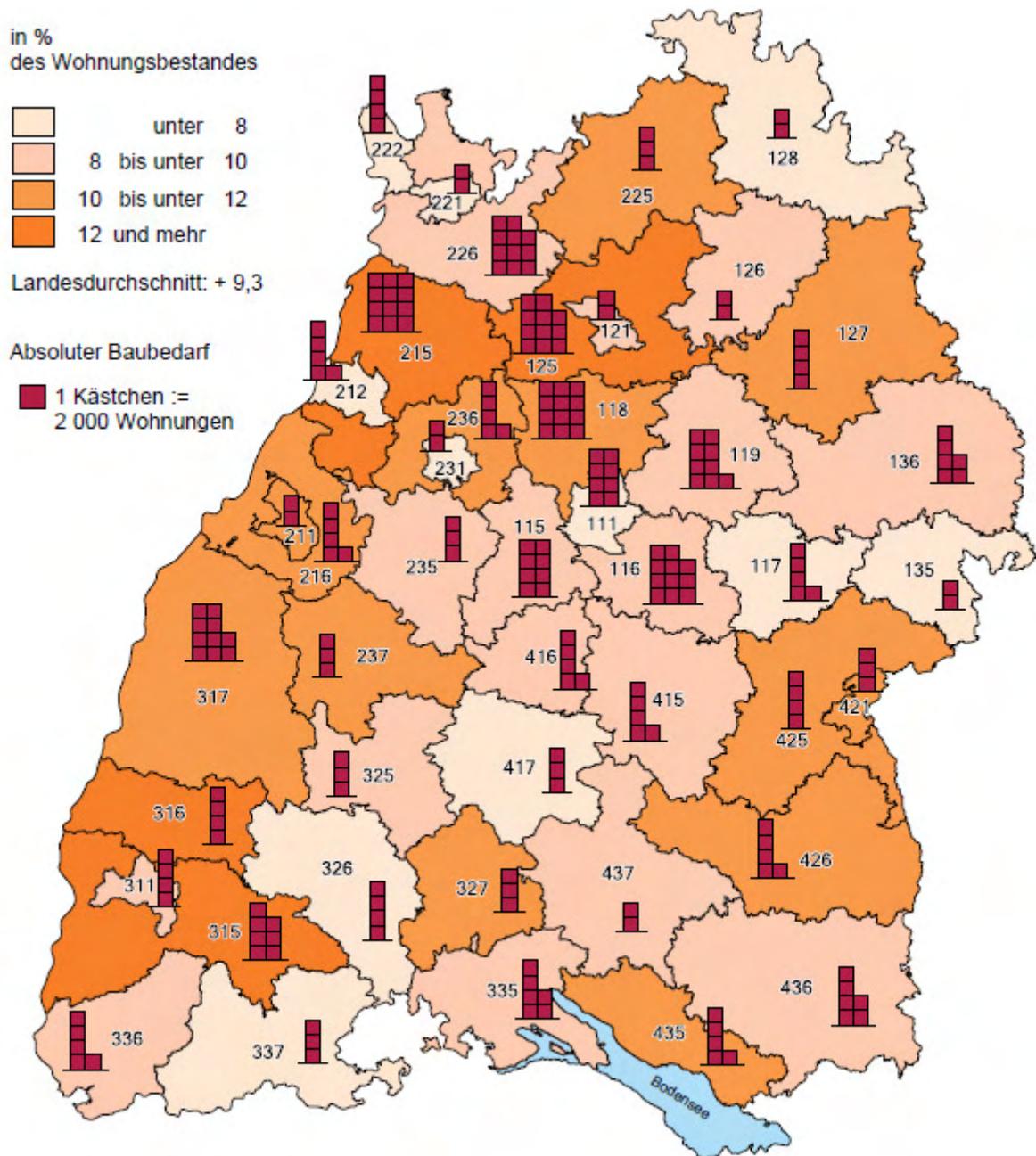
Differenziert nach Wohnungsteilmärkten zeigt sich, dass in Baden-Württemberg zukünftig ein weiterer Neubaubedarf sowohl von Ein- und Zweifamilienhäuser als auch von Mehrfamilienhäusern erwartet wird.



**Abb. 2: Prognostizierter Neubaubedarf von Wohnungen 2015 bis 2020**

Eine regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (StaLa) aus dem Jahr 2007 unterscheidet den Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg nach Stadt- und Landkreisen.<sup>2</sup> Das StaLa stellt den Wohnungsbedarf zwischen 2006 und 2025 in Abhängigkeit von steigenden Haushaltszahlen und dem Ersatzbedarf (Wohnungersatz wegen Abbrüchen, Umwidmungen oder Zusammenlegungen) dar. In der nachfolgenden Abbildung wird für den Landkreis Konstanz ein mittlerer zukünftiger Wohnungsbedarf unterstellt.

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Monatsheft 7/2007



\*) Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg  
Landesinformationssystem

61-61-07-007  
Kartengrundlage GfK GeoMarketing

Abb. 3: Wohnungsbedarf in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württemberg 2006 bis 2025

### 1.3 Demografische und ökonomische Entwicklung

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen ist im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee als Kleinzentrum im Verdichtungsraum Singen ausgewiesen.<sup>3</sup> Rielasingen-Worblingen liegt im Siedlungsbereich der Entwicklungsachsen mit Schwerpunkt für die Wohnungsbauentwicklung und die gewerbliche Entwicklung.

Die Arbeitsplatzsituation in der Region ist als positiv zu bewerten. Betrachtet man die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in Rielasingen-Worblingen, ist in den vergangenen zehn Jahren eine stetige Zunahme der Beschäftigtenzahl festzustellen.<sup>4</sup> Mit Blick auf die Pendlerströme erkennt man, dass die Anzahl der Beschäftigten, welche nach Rielasingen-Worblingen zum Arbeiten kommen, deutlich geringer ist als die Zahl der Auspendler.

Dem Landkreis Konstanz ist auf Grundlage der ökonomischen Indikatoren mittelfristig eine positiv zu bewertende wirtschaftliche Entwicklung zu unterstellen. Rielasingen-Worblingen befindet sich in der Nähe zur Auffahrt auf die BAB 81 (Anschlussstelle Hilzingen). Die Innenstadt von Singen ist in jeweils ca. 10 Minuten mit dem Pkw und dem Bus zu erreichen. Rielasingen-Worblingen liegt in der Tourismusregion Bodensee.

Im Vergleich zur allgemeinen demografischen Entwicklung in Deutschland lassen diese Indikatoren in Verbindung mit der räumlichen Nähe zur Schweiz vermuten, dass in Rielasingen-Worblingen mittelfristig eine leicht steigende Nachfrage nach Wohnraum, beeinflusst durch eine konstante bis leicht wachsende Bevölkerungszahl, vorhanden ist. Tatsächlich bestätigt sich aktuell der Trend, dass in wirtschaftsstarken Regionen die Bevölkerungsentwicklung (noch) positiv ist, während die Peripherie eher stetig Einwohner verliert.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung von Rielasingen-Worblingen, erkennt man trotz der grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen keinen signifikanten Bevölkerungszuwachs zwischen den Jahren 2002 und 2011. Dieser Zeitraum wurde gewählt, weil ab dem Jahr 2011 die Bevölkerungszahlen auf Grundlage der Volkszählung 2011 fortgeschrieben werden und dadurch die Bevölkerungszahlen nur bedingt aussagekräftig sind.

Zwischen 2011 und 2013 hingegen, ist ein geringer Bevölkerungszuwachs erkennbar: Die Bevölkerung wächst in diesem Zeitraum um 0,7 %. Wegen des kurzen Betrachtungszeitraums können die Zahlen jedoch lediglich als Hinweis auf eine positive Entwicklung gedeutet werden.

---

<sup>3</sup> Region Hochrhein-Bodensee, Regionalplan 2000 (1998)

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt (2014)

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Rielasingen-Worblingen und Umland 2002 - 2011**

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Einwohnerentwicklung</b>	
	<b>2002 - 2011</b>	<b>2011 - 2013</b>
Rielasingen-Worblingen	+0,2 %	+0,7 %
Singen am Hohentwiel	+0,6 %	+1,7 %
Gottmadingen	+1,2 %	-0,1 %
Hilzingen	+1,6 %	+2,2 %
Gailingen am Hochrhein	+5,1 %	+1,5 %
Öhningen	-0,3 %	+1,8 %
Konstanz	+5,7 %	+3,3 %
Ramsen (CH)	+0,1 %	+4,8 %
Stein am Rhein (CH)	+7,4 %	+2,4 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014), Bundesamt für Statistik der Schweiz (2014) eigene Berechnung

Hinsichtlich der Chancen auf Eigenentwicklung bietet sich der Blick auf die Bevölkerungsstruktur und der potenziell zu erwartenden Neubauaktivität an. Als „Bauherrengeneration“ gelten die Einwohner in den Altersklassen zwischen 18 und 40 Jahren, wobei die heranwachsende Bevölkerung zwischen 15 und 25 Jahren für den Ausblick in die Zukunft entscheidender ist. In diesem Zusammenhang ist in Rielasingen-Worblingen kein gegenläufiger Trend erkennbar. Die Anzahl der Personen in der Altersgruppe 15 - 25 Jahre stagniert und wird sich eher leicht reduzieren. Dadurch ist kein überdurchschnittliches Nachfragepotenzial im Vergleich zur allgemeinen Bevölkerungsentwicklung vorhanden.

## 1.4 Bevölkerungsprognose

Als Grundlage für die Schätzung des Wohnflächenbedarfs dient die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes bis 2030. Das Statistische Landesamt geht in Hinblick auf die wahrscheinliche Bevölkerungsentwicklung in Rielasingen-Worblingen bis 2030 von folgenden Annahmen aus:<sup>5</sup>

- Basisjahr 2011
- konstantes Geburtenniveau von 1,4 Kindern je Frau
- weiterer Anstieg der Lebenserwartung um ca. 2 Jahre bis 2030
- Wanderungsüberschuss für Baden-Württemberg mit einer linearen Absenkung des Wanderungsüberschuss bis zum Jahr 2030

Bei der Vorausberechnung handelt es sich um eine statistische Näherung, welche auf den oben genannten Annahmen basiert und nach Aussage des Statistischen Landesamts den Trend zur Überalterung relativ gut abbildet. Das StaLa stellt in der Vorausberechnung neben der Hauptvariante einen Entwicklungskorridor, welche die beste und schlechteste Bevölkerungsentwicklung aufzeigt (hervorgerufen durch unterschiedliche Wanderungsbewegungen), als obere und untere Grenze dar.

Zur Plausibilisierung der Bevölkerungsvorausberechnung wird der „Demograiebericht“ der Bertelsmann-Stiftung herangezogen.<sup>6</sup> Die darin enthaltene Bevölkerungsprognose bezieht sich ebenfalls auf das Basisjahr 2012 und reicht bis ins Jahr 2030.

**Tab. 2.: Bevölkerungsprognosen bis 2030 für Rielasingen-Worblingen und prozentuale Veränderung der Bevölkerung gegenüber 2012**

	Statistisches Landesamt BW			Bertelsmann-Stiftung
	Hauptvariante	untere Grenze	obere Grenze	
<b>2012</b>	11.621	11.621	11.621	11.610
<b>2015</b>	11.785 (+1,4%)	11.716 (+0,8%)	11.799 (+1,5%)	11.760 (+1,3%)
<b>2020</b>	11.893 (+2,3%)	11.754 (+1,1%)	12.028 (+3,4%)	11.910 (+2,5%)
<b>2025</b>	11.842 (+1,9%)	11.651 (+0,3%)	12.153 (+4,4%)	12.000 (+3,3%)
<b>2030</b>	11.774 (+1,3%)	11.527 (-0,8%)	12.270 (+5,3%)	12.010 (+3,3%)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bertelsmann-Stiftung (2015), eigene Berechnung

Bis zum Jahr 2020 unterscheiden sich die Prognosewerte zwischen der Hauptvariante des Statistischen Landesamts und des Demografieberichts der Bertelsmann-Stiftung kaum. In dem Zeitraum zwischen 2020 und 2030 wird von der Bertelsmann-Stiftung jedoch ein weiterer, wenn auch geringer, Bevölkerungszuwachs prognostiziert. In allen Varianten zeigt sich eine leichte Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2025. Danach ist der Anstieg der Bevölkerungszahl gering bzw. bereits negativ. In allen Fällen entsteht der Bevölkerungszuwachs durch Wanderungsgewinne. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung aus dem Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen trägt nicht zum Bevölkerungswachstum bei.

<sup>5</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2015)

<sup>6</sup> Bertelsmann-Stiftung, Demografiebericht für Rielasingen-Worblingen (2015)

Es wird darauf verwiesen, dass Kommunen u. U. deutlich höhere Wanderungsgewinne als unterstellt erzielen können. Außerdem sind induktive Effekte durch die Ausweisung neuen Baulandes in allen Varianten nicht berücksichtigt. Die Status-quo-Betrachtung geht dementsprechend von dem Fall aus, dass sich ab dem Startpunkt 2014 die Wohnflächenentwicklung nur an der Entwicklung der Bevölkerungszahl orientiert.

Die amtlichen Bevölkerungszahlen der Jahre 1970 bis 2014 wurden um die Prognosewerte als Trend fortgeschrieben. Im Jahr 2011 wurde durch die Volkszählung eine neue Berechnungsgrundlage für die Bevölkerungsstatistik erhoben. Dies hatte zur Folge, dass in nahezu sämtlichen Kommunen Baden-Württembergs die Einwohnerzahlen nach unten korrigiert wurden. Da jedoch die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes auf Zahlen des Jahres 2011 basiert, muss dieser Effekt bei der Fortschreibung beachtet werden und erklärt den leichten Knick zwischen den Jahren 2010 und 2011.

Für die Wohnflächenbedarfsermittlung gilt das Jahr 2014 als Ausgangszeitpunkt. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts wird für diesen Zweck fortgeschrieben. Das bedeutet, dass die aktuellste amtliche Bevölkerungszahl, in diesem Fall aus dem 2013, mit der für dieses Jahr prognostizierten Bevölkerungszahl verglichen wird. Tatsächlich lag die Einwohnerzahl 2013 unter dem vom StaLa prognostizierten Wert. Die Abweichung (-21 Einwohner) wird auf die Bevölkerungsprognose übertragen, indem die geringere Einwohnerzahl jeweils von den Prognosewerten abgezogen wird.

### 1.5 Variante 1: Status-quo-Wohnflächenbedarf auf Basis der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis 2030

Als erster Schritt soll der Mindestbedarf an Wohneinheiten (WE) ermittelt werden - also jene Anzahl an WE, die nötig ist, um nur den Mehrbedarf durch die Änderung der Bevölkerungszahl zu decken. Die Belegungsdichte ist ein statistischer Indikator, welcher demografische, soziale und sozioökonomische Entwicklungen über einen Zeitraum abbildet. Die demografische Veränderung spiegelt sich hierbei in der Verkleinerung der Haushalte wieder. Gründe hierfür sind veränderte Lebensstile (Single-Haushalte, Zweitwohnsitz), persönliche Wertevorstellungen sowie wachsender Lebensstandard (Anspruch an Wohnfläche, Anzahl der genutzten Wohnräume).

Formal lässt sich der Indikator ausdrücken als

$$\text{Belegungsdichte}_t = \text{Einwohner}_t / \text{WE}_t$$

Betrachtet man die Quotienten mehrerer aufeinanderfolgender Jahre, erkennt man einen für industrialisierte Länder typischen Verlauf. Demnach hat sich in den vergangenen Jahrzehnten die Anzahl der Personen pro Haushalt stetig, z.B. in Baden-Württemberg von 4,5 (1950) über 2,5 (1980) auf 2,1 Personen je Haushalt im Jahre 2014, reduziert.<sup>7</sup> Regional unterscheidet sich die Belegungsdichte unter Umständen deutlich. Umso höher der Anteil der älteren Bevölkerung und umso verstädterter die betrachtete Region, desto geringer ist tendenziell die Belegungsdichte.<sup>8</sup>

Dass der Flächenbedarf bzw. Flächenkonsum pro Kopf auch in Zukunft weiterhin steigen wird ist anzunehmen – es stellt sich die Frage, wie stark sich dieser Effekt in der Zukunft niederschlagen wird. Beispielsweise nimmt der Regionalplan für die Region Stuttgart einen Zusammenhang zwischen fallender Belegungsdichte und steigendem Wohlstand an.<sup>9</sup> Einerseits spielt dabei der weiterhin steigende Lebensstandard, welcher zu einem höheren Flächenkonsum pro Kopf führen wird, eine Rolle. Andererseits kann man durch die alternde Bevölkerung eine steigende Zahl an Ein-Personen-Haushalten erwarten, weil viele Personen nach dem Tod des Partners in der verhältnismäßig großen Wohnung verbleiben. Dieser so genannte „Remanenzeffekt“ tritt auch dann ein, wenn Nachkommen den Haushalt verlassen.

Es wird die zu erwartende Belegungsdichte statistisch geschätzt. Hierzu wird die Entwicklung des Indikators ab dem Jahre 1978 betrachtet. Die Anpassung der Schätzung orientiert sich aus Gründen der Plausibilität hauptsächlich am Verlauf der letzten 15 Jahre. In diesem Zeitraum verläuft der Rückgang der Belegungsdichte schwächer und spiegelt im Rahmen der allgemeinen strukturellen Entwicklung einen stetigen Trend wieder. Große Veränderungen, wie zum Beispiel durch die Wiedervereinigung hervorgerufenen Wanderungsbewegungen, werden ausgeblendet. Für die Folgejahre wird deshalb durch die statistische Schätzung ein schwächerer und nahezu linearer Rückgang bei einer asymptotischen Annäherung an den Wert 1,9 (Personen pro Haushalt) prognostiziert.

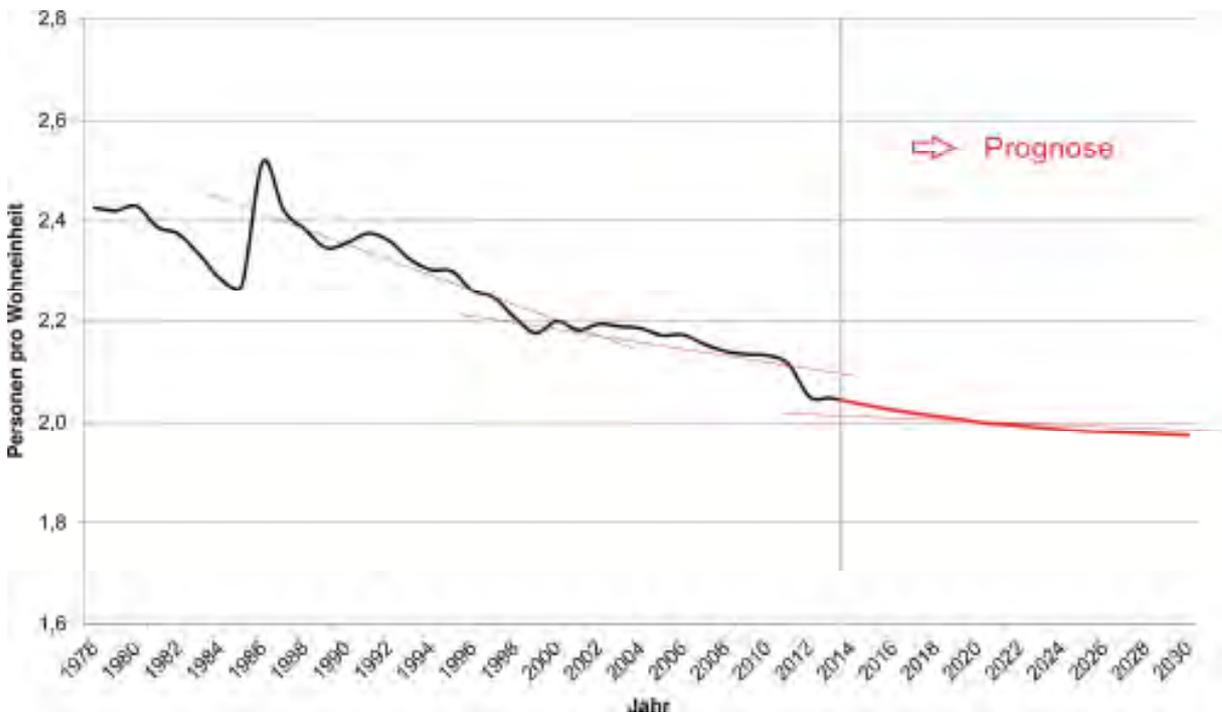
---

<sup>7</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2015)

<sup>8</sup> Leibniz-Institut für ökologische Raumforschung (2011)

<sup>9</sup> Verband Region Stuttgart (2011)

Die Belegungsdichte hat für den Wohnflächenbedarf lediglich theoretische Aussagekraft: Es wird eine Entwicklung aus der Vergangenheit über eine statistische Schätzung fortgeschrieben und ein künftig zu erwartender Verlauf der Belegungsdichte in Abhängigkeit von Einwohnerzahl und Anzahl an Wohneinheiten (jeweils bezogen auf ein Kalenderjahr) geschätzt. Dabei handelt es sich um gängige Praxis bei der Erstellung von Wohnflächenbedarfsprognosen, vergleichbar mit der Bedarfsermittlung für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächen-nachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Infrastruktur (MVI) in Baden-Württemberg.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

**Abb. 4: Tatsächliche und geschätzte Belegungsdichte Rielasingen-Worblingen mit Trend**

Durch die Belegungsdichte (Personen pro Wohneinheit) lässt sich die Zahl der Haushalte bzw. Wohneinheiten berechnen. In Abhängigkeit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ergibt sich über die unterschiedlichen Zeitpunkte eine Verteilung der Haushalte gemäß Tabelle 3.

$$WE_t = \text{Einwohner}_t / \text{Belegungsdichte}_t$$

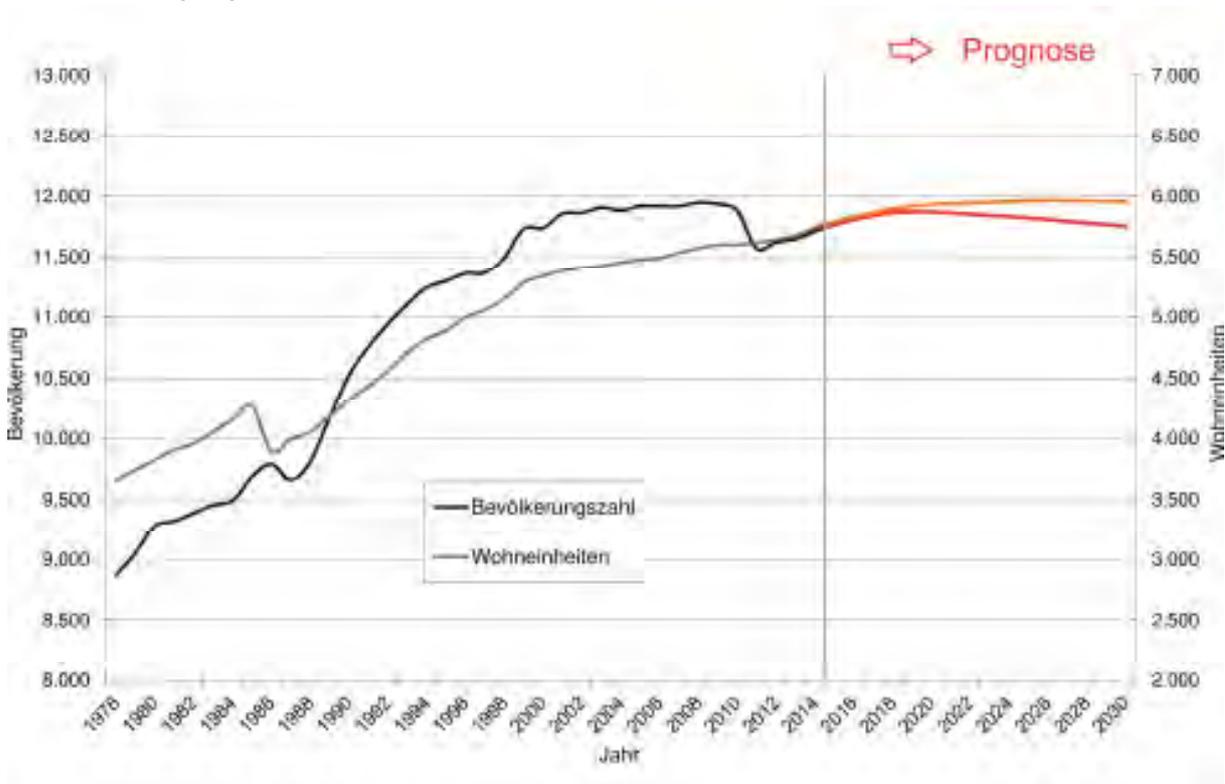
**Tab. 3.: Anzahl der Haushalte bzw. Wohneinheiten gemäß prognostizierter Bevölkerungszahlen und Belegungsdichten**

	2012 <sup>10</sup>	2014	2016	2018	2020	2022	2024	2026	2028	2030
Bevölkerung	11.621	11.711	11.807	11.864	11.872	11.854	11.833	11.809	11.782	11.753
Belegungsdichte	2,05	2,04	2,02	2,01	2,00	1,99	1,99	1,98	1,98	1,97
Haushalte (WE)	5.642	5.741	5.834	5.896	5.934	5.947	5.959	5.964	5.961	5.957

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

<sup>10</sup> tatsächliche Einwohnerzahl; ab 2014 prognostizierte Einwohnerzahlen nach Fortschreibung

Trotz nur geringfügigem Anstieg und zum Ende des Betrachtungszeitraums sogar leicht sinkender Bevölkerungszahl, ist aufgrund der steigenden Flächeninanspruchnahme eine leicht wachsende Nachfrage nach Wohneinheiten zu erwarten. Man erhält die voraussichtliche Entwicklung des Wohneinheitenbestands bis 2030 in Abhängigkeit der Bevölkerungszahl und der Belegungsdichte.



**Abb. 5: Tatsächliche und geschätzte Bevölkerungszahl und Anzahl Wohneinheiten**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

### 1.5.1 Mindestbedarf

Abgeleitet aus der Bevölkerungsprognose bis 2030 lässt sich über die Anzahl der zusätzlichen Haushalte ein Mindestbedarf an Wohnungen berechnen. Der Mindestbedarf gibt an, wie viele Wohnungen benötigt werden, um sich neu gründende Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Im Zeitraum zwischen 2013 und 2020 würden in Rielasingen-Worblingen entsprechend 259 weitere WE zur Versorgung der Bevölkerung notwendig sein. Ausgehend vom Wohnungsbestand 2013 beträgt der Mindestbedarf an zusätzlichen WE zwischen 2013 und 2020 demnach rund 3 %, zwischen 2020 und 2030 ist der Mehrbedarf bereits deutlich geringer.

**Tab. 4: Wohnungsneubedarf für Rielasingen-Worblingen**

	2013 - 2020	2020 - 2030	2013 - 2030
Mehrbedarf WE	+259	+23	+282

Quelle: eigene Berechnung

## 1.5.2 Ersatzbedarf

Wohnfläche im Bestand kann unter bestimmten Umständen vom Markt gehen. Über einen gewissen Zeitraum treten Bestandsverluste, beispielsweise durch Zusammenlegungen von Wohnungen bei Sanierungsmaßnahmen, auf. Totalverluste durch Abriss oder Unbewohnbarkeit sind dagegen relativ selten<sup>11</sup> und nur wenige Wohnungen werden in Gewerbeflächen umgewidmet.<sup>12</sup>

Der Ersatz für den verloren gegangenen Wohnraum wird entsprechend über Wohnungsneubau, unabhängig von Wanderungsbewegungen, aber auch durch Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen kompensiert. Der Anteil des tatsächlichen Neubaus, z.B. in einem Neubaugebiet, ist verhältnismäßig gering. Entstandene Baulücken werden zeitnah wieder bebaut bzw. bleiben frei und stehen theoretisch zu einer späteren (Wieder-) Bebauung zur Disposition.

Kennwerte über den Ersatzbedarf gewinnt man über die in der Literatur festgehaltenen Erfahrungswerte aus Befragungen oder Erhebungen. Das Leibniz-Institut für ökologische Raumforschung ermittelt in einer Befragung von etwa 30 Experten der Wohnungswirtschaft einen jährlichen Ersatzbedarf von 0,34 bis 0,44 % des Wohnungsbestandes. Weitere Forschungsinstitute erheben einen Ersatzbedarf wie in Tabelle 5 zur Übersicht dargestellt.

**Tabelle 5: Wohnungersatzbedarf nach unterschiedlichen Quellen**

	<b>Ersatzbedarf in Abhängigkeit des Wohnungsbestandes</b>
Leibniz-Institut für ökologische Raumforschung	0,34 - 0,44 % p.a.
GEWOS	0,27 % p.a.
Ifo-Institut	0,4 % p.a.
Stadt Kassel	0,3 % p.a.
empirica	0,5 % p.a.
BBSR	0,2 % p.a. (Ein- und Zweifamilienhäuser) 0,3 % p.a. (Mehrfamilienhäuser)

Quelle: Leibniz-Institut für ökologische Raumforschung (2011); GEWOS (2004); empirica (2005); BBSR (2010), Stadt Kassel (2002)

Darüber hinaus erfasst das Statistische Landesamt für Gemeinden und Städte über 30.000 EW in Baden-Württemberg den jährlichen Ersatzbedarf für Wohnraum.<sup>13</sup> Als Mittelwert ergibt sich ein Ersatzbedarf an WE zwischen 2010 und 2030 von ca. 4 % (ca. 0,19 % p.a.) des Wohnungsbestandes. Weist die Siedlungsstruktur einen relativ hohen Anteil an Geschosswohnbau auf, ist der Ersatzbedarf i.d.R. deutlich höher als in Gemeinden bzw. Städten mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhausbebauung. Der Ersatzbedarf hängt zusätzlich von der Baualtersstruktur der vorhandenen Gebäude ab. Bestimmte Baualtersklassen weisen aufgrund der baulichen Eigenschaften größere Schäden auf und fallen dadurch häufiger der Abrissbirne oder Umstrukturierungen zum Opfer. Beispielsweise ist die Abgangsrate von

<sup>11</sup> Der tatsächliche Wohnungsabgang durch Abriss wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg mit 0,09 % des Wohnungsbestandes beziffert.

<sup>12</sup> Leibniz-Institut für ökologische Raumforschung (2011)

<sup>13</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2012)

Gebäuden der Baujahre 1949 bis 1962 weit überdurchschnittlich.<sup>14</sup> Streng genommen muss man den Ersatzbedarf für Rielasingen-Worblingen mit der Baualtersstruktur vergleichen um einen Ansatz festzulegen. Aufgrund des marginalen Einflusses dieses Faktors im Fall Rielasingen-Worblingen, soll der Einfluss der Baualtersstruktur vernachlässigt werden. Nach Aussage der Gemeindeverwaltung ist die tatsächliche Abgangsrate sehr gering. Deshalb wird der Wohnungsersatzbedarf für Rielasingen-Worblingen deutlich unter den Angaben des Statistischen Landesamtes und der dargestellten Werte in Tabelle 5 festgelegt. Es wird von einem konstanten Ersatzbedarf mit jährlich ca. 3 WE Ersatzbedarf für die Folgejahre ausgegangen. Dies entspricht ca. 0,05 % des Wohnungsbestandes jährlich. Es ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Bestandteil des Ersatzbedarfs durch die entstehenden Baulücken aufgenommen wird (Wiederbebauung). Bei äußerst defensiver Schätzung sind deshalb über den Zeitraum von 2014 bis 2030 insgesamt ca. 53 WE bei der Bedarfsermittlung als Ersatzbedarf zu berücksichtigen.

### **1.5.3 Fluktuationsreserve**

Als Fluktuationsreserve ist der zeitweise Leerstand zu verstehen welcher entsteht, wenn bei Um- und Fortzügen Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten anfallen. In dieser Phase ist die WE theoretisch auf dem Markt verfügbar, wird jedoch nicht für die Zweckbestimmung Wohnen genutzt. Beispielsweise ist in Städten mit hohem Nutzerwechsel (insbesondere im Mietwohnbereich) ein tendenziell höherer temporärer Leerstand vorhanden. Dieser Wert schwankt je nach Siedlungsstruktur zwischen 0,5 und 5 % des Wohnungsbestands. Der Berücksichtigung der Fluktuationsreserve liegt die Annahme zu Grunde, dass während des Leerstands eine alternative WE die latente Nachfrage nach Wohnraum kompensiert. Für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen ist aufgrund des geringen Anteils an Geschosswohnungsbau und entsprechend hohem Anteil an selbstgenutztem Wohnraum die Fluktuationsreserve eher am unteren Ende der Skala anzusetzen (0,5 % des gesamten Wohnungsbestandes). Auch in diesem Fall setzen wir den Mehrbedarf an WE, bedingt durch temporären Leerstand, sehr niedrig an. Zwischen 2014 und 2030 beträgt der Mehrbedarf konstant ca. 30 WE.

### **1.5.4 Präferenzen**

Die (persönlichen) Präferenzen beim Wohnflächenerwerb beschreiben die Tatsache, dass am Markt bestehende Objekte unter Umständen die Nachfrage nach Wohnraum nicht befriedigen können. Dabei spielen soziale Aspekte wie Einkommens- und Statusänderung oder Lebensstil eine Rolle, welche eine Änderung der Eigentumsverhältnisse (Mietwohnung vs. Eigenheim) zur Folge haben können.

Hinsichtlich der Grundrissgestaltung ist eine Immobilie im Bestand üblicherweise wenig oder nur unter großen Aufwendungen veränderbar. Die Lage bzw. der Standort der Immobilie ist per Definition unveränderbar. Beispielsweise kann dem Wunsch nach einer besonderen Lage oder Ausrichtung der WE nicht entsprochen werden. Die Raumaufteilung kann evtl. den modernen Ansprüchen an Wohnraum nicht mehr genügen. Obwohl der Wohnungsbestand im betrachteten Gebiet ausreichen würde die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen,

---

<sup>14</sup> Leibniz-Institut für ökologische Raumforschung (2011)

können die Präferenzen Wohnungsneubau auslösen. Den sehr individuellen Präferenzen kann nur über einen Umzug in ein anderes Bestandsgebäude oder durch Wohnungsneubau entsprochen werden. Aus diesem Grund ist zusätzlich von einer Dynamik auf dem Wohnungsmarkt auszugehen.

Der Einfluss auf den Wohnungsmarkt, hervorgerufen durch konsumorientierte Wohnstandortsentscheidungen, orientiert sich an Erhebungen unterschiedlicher Forschungsinstitute zu diesem Effekt. Beispielsweise erhebt das BBSR über einen qualitativen Ansatz durch Nachbildung verschiedener Entscheidungsmöglichkeiten spezifische Wohnpräferenzen unterschiedlicher Nachfragergruppen.<sup>15</sup> Demnach liegt der Einfluss der konsumbedingten Wohnstandortsentscheidung zwischen 0,15 bis 0,2 % zusätzlich zu bauenden WE jährlich. Um diese Datengrundlage auf kleinere Gemeinden oder Städte anwenden zu können, fließt zusätzlich die Erfahrung der STEG und der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH mit ein: Es wird angenommen, dass in Rielasingen-Worblingen aufgrund der Siedlungsstruktur (Schwerpunkt Wohnen, hoher Anteil selbstgenutzten Wohnraums, Sozialstruktur) der Einfluss der individuellen Präferenzänderung pro Jahr eher geringer ist. Es wird dadurch bewusst ein schwacher Einfluss durch die individuellen Wohnwünsche auf die Wohnraumnachfrage unterstellt. Als Prozentwert ausgedrückt, lösen die Präferenzen jährlich einen Mehrbedarf von etwa 0,1 % des Gesamtbestandes aus. Davon werden sich auf dem Wohnungsmarkt etwa 40 % für eine Bestandswohnung und etwa 60 % für eine Neubauwohnung entscheiden.<sup>16</sup> Dementsprechend ist nur der Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen zu berücksichtigen. Bei defensiver Betrachtungsweise liegt die Anzahl zusätzlich neu zu bauender WE im Zeitraum zwischen 2014 und 2030 im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand bei ca. 1 % (64 WE).

### 1.5.5 Ergebnis Variante 1

Ausgehend von der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes und des Basisjahres 2014 ergibt sich folgender theoretisch zu erwartender Mehrbedarf (Wohnungsneubau):

**Tab. 6: Status-quo Mehrbedarf an WE auf Basis des Jahres 2014**

	2016	2018	2020	2022	2024	2030
Mindestbedarf (WE)	159	221	259	272	284	282
Ersatzbedarf (WE)	12	17	23	29	35	53
Fluktuationsreserve (WE)	29	29	30	30	30	30
Präferenzen (WE)	14	21	28	35	42	64
<b>Summe</b>	<b>214</b>	<b>288</b>	<b>340</b>	<b>366</b>	<b>391</b>	<b>429</b>

Quelle: eigene Berechnung

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Unsicherheiten der Prognose zunehmen, umso weiter man sich vom Ausgangszeitpunkt entfernt. Dies gilt insbesondere für die Zeiträume nach 2020.

<sup>15</sup> Vgl. Bundesministerium für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (2008)

<sup>16</sup> Leibniz-Istitut für ökologische Raumforschung (2011)

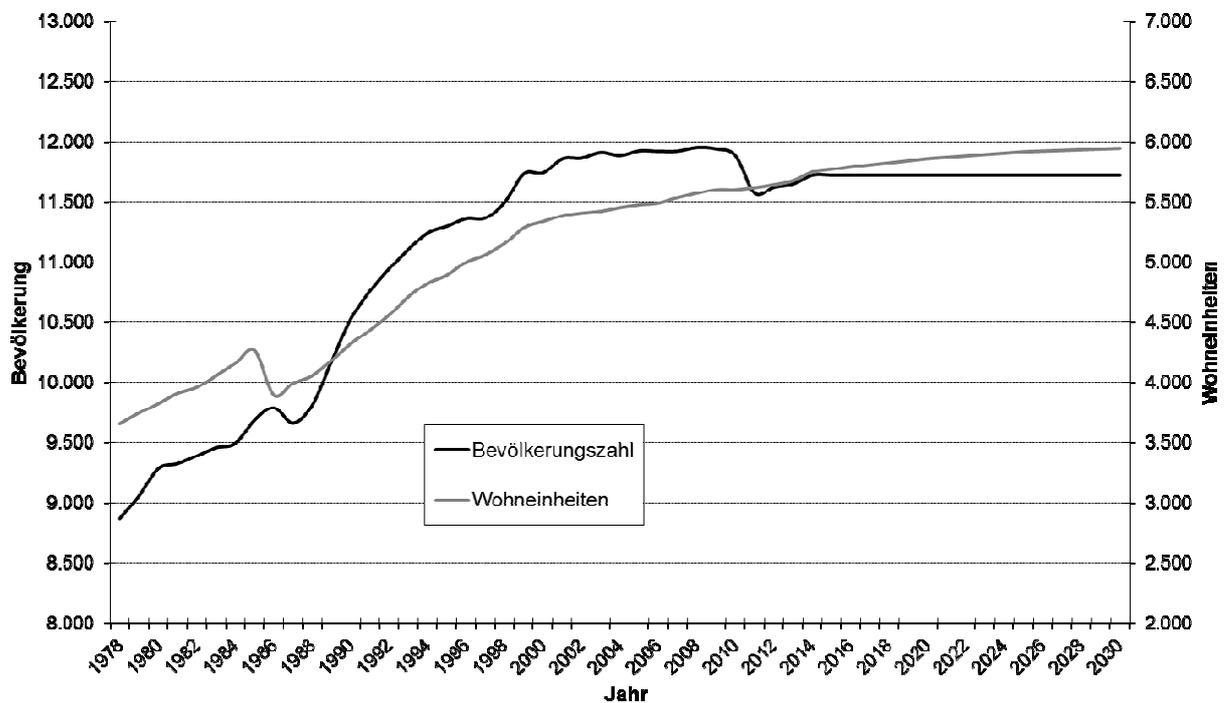
## **1.6 Variante 2: Status-quo-Wohnflächenbedarf bei konstanter Bevölkerungszahl**

Nachfolgend wird eine Variante betrachtet, bei der die aktuelle Bevölkerungszahl als konstante Größe über den gesamten Zeitraum bis ins Jahr 2030 angenommen wird. Durch diese sehr modelltheoretische Annahme kann eine Aussage über den Wohnflächenbedarf getroffen werden, wenn man durch bodenpolitische Entscheidungen den weiteren Bevölkerungszuwachs bis etwa 2020 verhindert und ab 2020 den Zuzug von außerhalb der Gemeindegrenze gezielt verstärkt, damit dieses konstante Niveau beibehalten wird.

Der Variante 2 liegen folgende Annahmen zu Grunde: Die ausschließlich durch Wanderung hervorgerufene Zunahme der Bevölkerung wird in dem Maße reduziert, dass nur noch ein Teil der jährlich zu erwartenden Zuwanderung stattfindet. Weil die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit dem Verhältnis zwischen Geburten- und Sterbefällen in den nächsten Jahren zu einer stetigen Reduzierung der Bevölkerung führen wird, muss die Differenz zwischen der Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderung und der konstanten Bevölkerungszahl ausgeglichen werden.

Im Jahr 2020 hat nach der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg die Einwohnerzahl auch mit Wanderung in Rielasingen-Worblingen ihren maximalen Stand erreicht. In den Folgejahren nimmt die Anzahl der Bewohner stetig ab. Es wird also in diesem Modell davon ausgegangen, dass einerseits der Bevölkerungszuwachs bis 2020 eingeschränkt und nach 2020 beschleunigt werden soll um das konstante Niveau bei 11.719 Einwohner (Stand Ende 2014) beizubehalten. Der Wohnflächenbedarf hängt dadurch nur von den Einflussfaktoren Belegungsdichte, Ersatzbedarf, Fluktuationsreserve und Präferenzen ab.

Unter sonst gleichen Bedingungen wie in Pkt. 1.5 stellt sich die geschätzte Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit der fallenden Belegungsdichte und der konstanten Bevölkerungszahl folgendermaßen dar:



**Abb. 6: Anzahl Wohneinheiten bei konstanter Bevölkerungszahl ab dem Jahr 2014**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Wegen der anzunehmenden sich weiter reduzierenden Belegungsdichte pro Wohneinheit, steigt die absolute Anzahl an Wohnungen in Rielasingen-Worblingen weiter an. Berücksichtigt man zusätzlich den Ersatzbedarf, die Fluktuationsreserve und Präferenzen, ergibt sich folgender Mehrbedarf an Wohneinheiten – ausgehend von dem Jahr 2014:

**Tab. 7: Status-quo Mehrbedarf an WE auf Basis des Jahres 2014 bei konstanter Bevölkerungszahl**

	2016	2018	2020	2022	2024	2030
Mindestbedarf (WE)	115	149	182	205	227	265
Ersatzbedarf (WE)	11	17	23	29	35	53
Fluktuationsreserve (WE)	29	29	30	30	30	30
Präferenzen (WE)	14	21	28	35	42	63
<b>Summe</b>	<b>169</b>	<b>216</b>	<b>263</b>	<b>298</b>	<b>333</b>	<b>411</b>

Quelle: eigene Berechnung

Im Vergleich zu der Status-quo-Betrachtung mit Bevölkerungsentwicklung (Variante 1) ergibt sich bei Beibehaltung der aktuellen Bevölkerungszahl ein insgesamt geringerer Mehrbedarf (vgl. Tab. 6). Im Jahr 2020 ist der Mehrbedarf hier um etwa 1/3 geringer, da weniger Einwohner in Rielasingen-Worblingen leben als prognostiziert. Ab 2020 würde sich die Bevölkerungszahl verringern und damit auch den Mehrbedarf dämpfen. Dadurch, dass die Anzahl an Einwohnern sowohl in 2014 als auch in 2030 jedoch als gleichbleibend angenommen wird, beträgt die Differenz zu Variante 1 im Jahr 2030 nur etwa 5 %.

## **1.7 Optimierte Wohnflächenbedarfsprognose unter Berücksichtigung von Flächenpotenzialen und Neubauland**

Häufig gehen Wohnflächenbedarfsermittlungen nicht über die Status-quo-Betrachtung als Handlungsempfehlung hinaus. Es stellt sich in der Praxis häufig die Frage, inwiefern sich der Wohnflächenbedarf ändert, sobald neues Bauland dem Wohnungsmarkt zugänglich gemacht wird. Ab dem Zeitpunkt, ab dem Neubaufächen sich in der aktiven Vermarktung befinden, kann dies den Wanderungssaldo der Gemeinde bzw. Stadt verändern. Man muss beachten, dass Wohnbauland ein Konsumgut ist und mit anderen „Produkten“ in Konkurrenz steht. Nur handelt es sich bei der maßgebenden Einheit nicht um eine monetäre Größe, sondern um Einwohner. Folglich wird das zu erwartende Bevölkerungswachstum bei mäßiger Eigenentwicklung überwiegend durch Zuwanderung von außen erreicht. Ein nicht unwesentlicher Grund für das im Verhältnis zu den benachbarten Kommunen geringe Bevölkerungswachstum (siehe Tab. 1) kann die mangelnde Verfügbarkeit von Wohnfläche in Rielasingen-Worblingen sein. Ein gewisser Anteil der Bevölkerung in Neubaugebieten setzt sich aus bereits in der Gemeinde oder Stadt gemeldeten Einwohnern zusammen (Binnenwanderung). Die Berücksichtigung von (potenziellem) Bauland und sonstigen Baulücken kann Folgen bodenpolitischer Entscheidungen abschätzen und dadurch Grundlage für eine Handlungsempfehlung sein.

Maßgeblich für die folgende Betrachtung ist die Annahme, dass durch die Ausweisung neuen Baulandes zukünftig weitere Wohnfläche durch das geplante Neubaugebiet „Aufgehender“ mit ca. 10,4 ha Bruttobauland und einer Gesamtkapazität von 204 WE verfügbar wird. Grundlage für die anschließende Wohnflächenbilanz ist eine städtebauliche Konzeption, welche uns von der Gemeinde übergeben wurde. Das Neubaugebiet soll abschnittsweise in vier Bauabschnitten mit jeweils 51 WE realisiert werden.

Um die Entwicklungsszenarien darzustellen wird zuerst betrachtet, in welcher Weise die Vermarktung des ersten Bauabschnitts den Wohnflächenbedarf beeinflusst. Anschließend wird davon ausgegangen, dass die Bauabschnitte zwei bis vier erschlossen werden und über den Zeitraum bis 2030 nacheinander in Phasen von vier bzw. fünf Jahren aufgesiedelt werden sollen.

Zusätzlich sollen weitere Flächenpotenziale, die als Alternative zu einer Siedlungserweiterung auf der grünen Wiese zu betrachten sind, dem Wohnflächenbedarf gegenübergestellt werden. Reichen beispielsweise bereits die vorhandenen Baulücken aus, um den Bedarf zu decken, oder müssen in der Zukunft weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden?

Nachfolgende Berechnungen beziehen sich auf den Mehrbedarf mit Bevölkerungsentwicklung (Variante 1).

### **1.7.1 Flächenpotenziale Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten und Leerstand**

Um die Frage zu klären, ob die Wohnfläche für das Neubaugebiet wie in der Planung vorgesehen ausgewiesen werden soll, muss man zusätzlich alternative Flächenpotenziale wie verfügbare Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Leerstand sowie derzeit in Aufsiedlung befindliche Baugebiete berücksichtigen.

#### Baulücken:

Zusätzliche verfügbare Wohnfläche lässt sich aus der Erhebung der vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten in Rielasingen-Worblingen entnehmen. Wegen planungsrechtlicher Voraussetzungen soll in der Flächenbilanz zwischen Baulücken (sofort bebaubar) und Nachverdichtungsmöglichkeiten (künftige Potenziale, kein Baurecht) unterschieden werden.

Entscheidend dabei ist, ob diese Flächen tatsächlich dem Wohnungsmarkt mittelfristig zur Verfügung stehen. Beispielsweise werden einige Baulücken von privaten Eigentümern für eine mögliche zukünftige Bebauung (z.B. durch Familienmitglieder) vorgehalten oder es besteht schlichtweg kein Interesse, die Flächen zu verkaufen. Zusätzlich können weitere Gründe eine Rolle spielen, wie etwa das Vorhalten von Flächen weil eine Bodenwertsteigerung erwartet wird. Rechte, Belastungen oder sonstige Einschränkungen können das Grundstück am Markt unattraktiv werden lassen.

Im Baulückenkataster der Gemeinde Rielasingen-Worblingen (Stand Frühjahr 2015) werden insgesamt 105 Baulücken ausgewiesen. Um herauszufinden, wie viele dieser Baulücken kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden können, wurde sich im Juni 2015 bei den Eigentümern der Grundstücke über eine schriftliche Befragung nach der Verkaufsbereitschaft erkundigt. Bei einer Rücklaufquote von etwas über 50 % (bezogen auf die Anzahl der Grundstücke) bekunden nur Eigentümer von sechs Grundstücken ein Verkaufsinteresse. Im Falle der übrigen Eigentümer, welche aus unterschiedlichen Gründen nicht bei der Befragung teilgenommen haben, wird zusätzlich eine Verkaufsbereitschaft unterstellt. Deshalb werden drei weitere Grundstücke berücksichtigt (Hälfte der tatsächlichen Anzahl).

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße der Baulücken<sup>17</sup> von etwa 600 m<sup>2</sup> und unter der Annahme, dass es sich hierbei überwiegend um Einfamilienhausgrundstücke handelt aber auch Doppelhäuser möglich sind, wird von etwa 16 WE ausgegangen, die kurzfristig als Innenentwicklung dem Markt zu Verfügung stehen.

#### Leerstand und Modernisierungen:

Die Leerstandsquote für die Nutzung Wohnen wird mit etwa 2,5 % des Gesamtbestands an Wohneinheiten in der Gemeinde angegeben. Bei einem Bestand von etwa 5.750 Wohneinheiten und einer angenommenen Leerstandsquote von 2,5 %, werden im Gemeindegebiet ca. 145 Wohnungen bzw. Wohnhäuser nicht bewohnt. Leerstand kann unterschiedliche Gründe haben und ist abhängig von den lokalen Marktbedingungen. Konjunktureller, struktureller und spekulativer Leerstand kann in Rielasingen-Worblingen als Grund nahezu ausgeschlossen

---

<sup>17</sup> Baulückenkataster der Gemeinde Rielasingen-Worblingen (2015)

werden (siehe Nr. 1.3). Wahrscheinlich entsprechen die leer stehenden Wohnungsbestände nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager. Ungenutzte Wohnungen sind üblicherweise am Ende ihres Lebenszyklus angekommen, sodass erst umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden müssten, um die Wohnungen oder Häuser marktgängig zu machen.

Ein gewisser Anteil an Leerstand ist üblicherweise nicht zu vermeiden. Um städtebauliche Ziele zu verfolgen, können jedoch über gezielte Förderungen Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz durchgeführt und dadurch Wohnungen umfassend modernisiert werden. Als Ansatz hierfür gelten etwa 0,5 % ab 2016 (28 WE) und 1 % (57 WE) des Gesamtbestands ab 2018.

Ein Neubaugebiet kann einen verstärkten Leerstand im Bestand hervorrufen. Durch Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadtgrenze, welche von dem Neubaugebiet ausgelöst werden, stehen dem Wohnungsmarkt dann theoretisch mehr Bestandswohnungen zur Verfügung. Diesem Umstand soll durch den Faktor „frei werdender Wohnraum durch Binnenwanderung“ Rechnung getragen werden. Maßgeblich ist die festgelegte Binnenzuzugsquote von 35 %. Ab dem Beginn der Aufsiedlung wird in Abhängigkeit des Zuzuges in das Neubaugebiet (vgl. Tabelle 10 und 11) entsprechend die Anzahl der potenziell frei werdenden Wohnungen in die Bilanz eingerechnet.

Nachverdichtungsmöglichkeiten:

Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen im Gebiet „Unterdorf“ im Ortsteil Worblingen. Das Gebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> Bruttobauland, wovon etwa 17.000 m<sup>2</sup> bebaubar sind. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> würden für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung etwa 40 Bauplätze und somit maximal 80 WE zur Verfügung stehen. Zwar ist eine Realisierung dieses Gebiets nach Aussage der Gemeindeverwaltung unwahrscheinlich, weil eine an einen landwirtschaftlichen Betrieb angrenzende Wohnbebauung derzeit nicht genehmigungsfähig ist, dennoch soll diese Nachverdichtungsmöglichkeit dem Neubaugebiet gegenübergestellt werden.

Neubaugebiete in Aufsiedlung:

Aktuell in Aufsiedlung befindliche Neubaugebiete gibt es nicht.

**Tab. 8: Flächenpotenziale in Rielasingen-Worblingen Stand Juli 2015**

<b>Baulücken</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>mögl. WE</b>
kurzfristig verfügbar	ca. 9.600	ca. 16
<b>Modernisierungen</b>		
kurz- bis mittelfristig verfügbar	-	ca. 28 (ab 2016); ca. 57 (ab 2018)
<b>Nachverdichtungsmöglichkeiten</b>		
Unterdorf	ca. 17.000	ca. 80

Quelle: Gemeinde Rielasingen-Worblingen, eigene Berechnungen

Ausgehend von dem Jahr 2015 sind ab diesem Zeitpunkt die Flächenpotenziale auf dem Wohnungsmarkt verfügbar. Für die Schätzung des Wohnflächenbedarfs zum Standpunkt heute ist es also unerheblich, zu welchem Zeitpunkt die Baulücken bebaut oder verfügbare Bauplätze im Gebiet „Unterdorf“ aufgesiedelt werden.

**Tab. 9: Flächenbilanz und Wohnflächenbedarf auf Basis des Jahres 2013 ohne Berücksichtigung der Ausweisung neuen Baulands (Variante 1)**

		2016	2018	2020	2022	2024	2026	2028	2030
	WE-Bedarf ohne NBG	214	288	340	367	392	409	420	429
Baulücken	kurzfristig verfügbar	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16
Moderni- sierungen	kurz- bis mittelfristig	-28	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57
	<b>Zwischensumme</b>	<b>170</b>	<b>215</b>	<b>267</b>	<b>294</b>	<b>319</b>	<b>336</b>	<b>347</b>	<b>356</b>
Nachver- dichtung	Unterdorf (WE)	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80
	<b>Bedarf WE ohne NBG</b>	<b>90</b>	<b>135</b>	<b>187</b>	<b>214</b>	<b>239</b>	<b>256</b>	<b>267</b>	<b>276</b>

Quelle: Gemeinde Rielasingen-Worblingen; eigene Berechnung

### 1.7.2 Entwicklung Neubaugebiet „Aufgehender“

Im ersten Schritt wird die Auswirkung der Realisierung des ersten Bauabschnitts (1. BA) auf die Wohnbedarfsflächenbilanz betrachtet und ein fiktiver Fall konstruiert. Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung werden ab Vermarktungsstart bis zum Ende der Aufsiedlung erwartet. Um diesen Effekt abbilden zu können, werden entsprechend die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts angepasst und folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- Vermarktungsbeginn „Aufgehender 1. BA“ ab dem Jahr 2017
- Ende Aufsiedlung im Jahr 2017 (Aufsiedlungsdauer = 1 Jahr)

Die Dauer der Aufsiedlung orientiert sich an Erfahrungswerten in Abhängigkeit der Gebietsgröße. Die relativ kurze Aufsiedlungsphase basiert auch auf der Aussage, dass verfügbare Bauplätze in den letzten Jahren sehr schnell verkauft worden sind. Beispielsweise hat die Gemeinde innerhalb weniger Wochen 13 Grundstücke verkauft. Ein sehr schneller Abverkauf neu geschaffener Wohnflächen wurde auch bei einer Innenwicklung („Toskana“) festgestellt. Es wird angenommen, dass die Aufsiedlung der drei weiteren Bauabschnitte einen längeren Zeitraum einnimmt, weil bereits durch den ersten Bauabschnitt kurzfristig die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden kann und der Abverkauf der Flächen bodenpolitisch gesteuert werden soll. Für die Dauer der Aufsiedlung werden deshalb vier Jahre bzw. fünf Jahre für den vierten Bauabschnitt angesetzt.

- Vermarktungsbeginn „Aufgehender 2. BA“ ab dem Jahr 2018
- Ende Aufsiedlung 2. BA im Jahr 2021 (Aufsiedlungsdauer = 4 Jahre)
- Vermarktungsbeginn „Aufgehender 3. BA“ ab dem Jahr 2022
- Ende Aufsiedlung 3. BA im Jahr 2025 (Aufsiedlungsdauer = 4 Jahre)
- Vermarktungsbeginn „Aufgehender 4. BA“ ab dem Jahr 2026
- Ende Aufsiedlung 4. BA im Jahr 2030 (Aufsiedlungsdauer = 5 Jahre)

Während der Aufsiedlung wird bei gegebener Flächenverfügbarkeit ein Zuzug von außerhalb der Stadtgrenze in das Baugebiet erwartet. Um den Binnenzuzug festzulegen werden Erfahrungswerte herangezogen. Üblicherweise liegt die Binnenzuzugsquote je nach Wohnungsmarkt und politischen Rahmenbedingungen (z.B. vergünstigtes Bauland für Einwohner der Gemeinde) zwischen 20 und 40 %. Diese Werte entsprechen dem von der STEG in anderen Neubaugebieten beobachteten Verhältnis zwischen Zuzug aus der eigenen Gemeinde und Zuzug von außerhalb des Gemeindegebiets. In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung wird hier eine Binnenzuzugsquote von 35 % (gemittelt über alle vier Bauabschnitte) angenommen.

Bei einer Kapazität von insgesamt 204 WE und einer auf Grundlage der Siedlungsstruktur im Neubaugebiet angenommenen Belegungsdichte von 2,1 Personen pro WE, würde dies einen Zuzug in das Neubaugebiet von maximal ca. 400 Personen bedeuten. Bei einer Binnenzuzugsquote von 35 % kommen davon 260 Einwohner des Neubaugebiets von außerhalb der Gemeindegrenze.

Führt man den Einfluss des Baugebiets in der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts fort, erhält man die in Abbildung 7 prognostizierte Entwicklung. In diesem fiktiven Fall ist der mögliche Bevölkerungszuwachs ab dem Jahr 2017 bei stufenweiser Aufsiedlung der einzelnen Bauabschnitte des Wohngebiets „Aufgehender“ zu erkennen.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

**Abb. 7: Bevölkerung und Anzahl Wohneinheiten unter Berücksichtigung des 1. Bauabschnitts (Variante 1)**

Unter Berücksichtigung der Ausweisung des 2. Bauabschnitts würde sich das Angebot an Wohnfläche ab 2018 um weitere ca. 51 WE erweitern. Es wird angenommen, dass die Aufsiedlung des zweiten Bauabschnitts einen längeren Zeitraum einnimmt, weil bereits durch den ersten Bauabschnitt kurzfristig die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden kann. Politisches Ziel ist es, den Abverkauf der Bauplätze über mehrere Jahre zu verteilen.

Erfahrungsgemäß verläuft der Zuzug der Bewohner über mehrere Jahre nicht linear sondern eher logarithmisch. Die Veränderung der Einwohnerzahl im Neubaugebiet wird über den Wirtschaftlichkeitsrechner fokus<sup>bw</sup> ermittelt.

**Tab. 10: Einwohnerzahl des Neubaugebietes „Aufgehender 1. - 4. Bauabschnitt“ (Variante 1)**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohner im Neubaugebiet	0	107	161	184	199	210	263	285
Zugezogene ins Neubaugebiet	0	70	105	120	129	137	171	185
Zuzug Personen p.a.	+0	+107	+54	+23	+15	+11	+53	+22
Davon Außenwanderung Personen p.a.	+0	+70	+35	+15	+10	+7	+34	+14

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Einwohner im Neubaugebiet	299	307	353	373	386	394	401
Zugezogene ins Neubaugebiet	194	201	229	242	251	256	261
Zuzug Personen p.a.	+14	+10	+44	+20	+13	+8	+7
Davon Außenwanderung Personen p.a.	+9	+7	+29	+13	+8	+5	+5

Quelle: fokos<sup>bw</sup>; eigene Berechnung

### 1.7.3 Flächenbilanz Variante 1

Unter Berücksichtigung der aktualisierten Bevölkerungsentwicklung bis 2030 lässt sich über die Anzahl der zusätzlichen Haushalte ein neuer Mindestbedarf an Wohnungen berechnen. Aus Sicht der STEG und der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH werden durch ein Neubaugebiet für die zuziehende Bevölkerung Präferenzänderungen in der Nachfrage über die Möglichkeit seine individuellen Wohnwünsche zu befriedigen kompensiert. Aus diesem Grund bleibt der Faktor „Präferenzen“ unverändert. Trotz einer Zunahme des Wohnungsbestandes ist kaum eine Änderung beim Ersatzbedarf zu erwarten. Der im Zuge der Angebotsausweitung durch das Neubaugebiet ausgelöste Wohnungswechsel innerhalb der Stadt ist bereits berücksichtigt. Für die abschließende Betrachtung wird die Bevölkerungsentwicklung deshalb auf die verfügbaren Baulücken, potenzielle Nachverdichtungsmöglichkeiten und das Neubaugebiet umgelegt. Es werden sämtliche verfügbare Wohnbauflächen vom Wohnflächenbedarf abgezogen und dem tatsächlichen Bedarf gegenübergestellt.

Tabelle 10 stellt den Wohnflächenbedarf in Abhängigkeit des Bevölkerungszuwachses, ausgedrückt in Anzahl der Wohneinheiten, der Angebotsausweitung gegenüber. Es handelt sich um eine rein theoretische Betrachtung, damit die Dimension der Angebotsausweitung dargestellt werden kann. Es wird vorerst von dem Fall ausgegangen, dass gemäß des städtebaulichen Vorentwurfs sämtliche Wohneinheiten realisiert werden.

**Tab. 11: Theoretischer Mehrbedarf an WE auf Basis des Jahres 2013 (Variante 1)**

	2016	2018	2020	2022	2024	2026	2028	2030
Mindestbedarf WE ohne NBG	214	288	340	367	392	409	420	429
Mindestbedarf WE mit NBG	159	271	321	354	377	398	406	406
Ersatzbedarf (WE)	12	17	23	29	35	41	47	53
Fluktuationsreserve (WE)	29	29	30	30	30	30	30	30
Präferenzen (WE)	14	21	28	35	42	49	57	64
<b>Summe WE mit NBG</b>	<b>213</b>	<b>338</b>	<b>402</b>	<b>448</b>	<b>484</b>	<b>519</b>	<b>539</b>	<b>553</b>
<b>Summe WE ohne NBG</b>	<b>213</b>	<b>288</b>	<b>340</b>	<b>367</b>	<b>392</b>	<b>409</b>	<b>420</b>	<b>429</b>

Quelle: Gemeinde Rielasingen-Worblingen; eigene Berechnung

Zieht man nun sämtliche Flächenpotenziale vom Status-quo-Wohnflächenbedarf unter Berücksichtigung der Ausweisung des Neubaugebiets „Aufgehender“ und dem durch Binnenwanderung frei werdenden Wohnraum ab, dann ergibt sich folgendes Ergebnis:

**Tab. 12: Flächenbilanz und Wohnflächenbedarf auf Basis des Jahres 2013 unter Berücksichtigung der Ausweisung des NBG „Aufgehender“ (Variante 1)**

	2016	2018	2020	2022	2024	2026	2028	2030
Wohnflächenbedarf in WE mit NBG	213	338	402	448	484	519	539	553
Baulücken WE mittelfristig verfügbar	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16
Modernisierungen WE kurz- bis mittelfristig	-28	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57
Baugebiet NBG „Aufgehender“ (WE)	0	-77	-95	-125	-142	-168	-184	-191
frei werdender Wohnraum d. Binnenwanderung (WE)	0	-27	-33	-44	-50	-59	-64	-67
<b>Bedarf in WE</b>	<b>169</b>	<b>162</b>	<b>201</b>	<b>206</b>	<b>219</b>	<b>219</b>	<b>218</b>	<b>222</b>
Nachverdichtung Unterdorf (WE)	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80
<b>Bedarf in WE</b>	<b>89</b>	<b>82</b>	<b>121</b>	<b>126</b>	<b>139</b>	<b>139</b>	<b>138</b>	<b>142</b>

Quelle: Gemeinde Rielasingen-Worblingen; eigene Berechnung

Das Ergebnis zeigt, dass durch das zusätzliche Angebot an Wohnfläche im Neubaugebiet „Aufgehender“ der Wohnflächenbedarf nicht kompensiert wird. Um eine Empfehlung aussprechen zu können, ist eine Bewertung der Bilanz (bei gegebenen Rahmenbedingungen) unbedingt notwendig: Betrachtet man den durch die vier Bauabschnitte ausgelösten Zuzug, entspricht dies einem Bevölkerungswachstum von ca. 260 Einwohnern - verteilt über einen Zeitraum von 13 Jahren. Rechnet man nun noch den potenziellen Zuzug der Flächenpotenziale unter ähnlichen Bedingungen (Belegungsdichte etwas geringer, bei gleichem Verhältnis Binnen- zu Außenwanderung) hinzu, liegt das Bevölkerungswachstum bei insgesamt ca. 470 Einwohnern. Pro Kalenderjahr sei damit ein durchschnittlicher Bevölkerungsgewinn durch

Zuzug von ca. 35 Einwohnern unterstellt und entspricht damit einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme von etwa 0,3 % der Gesamtbevölkerung jährlich.

**Tabelle 13: Bevölkerungswachstum durch Neubaugebiet und Flächenpotenziale (Variante 1)**

	<b>WE maximal</b>	<b>Belegungsdichte</b>	<b>Faktor Außenwanderung</b>	<b>Zuzug EW</b>
NBG „Aufgehender“	204	2,1	0,65	274
Baulücken	16	2,0	0,65	21
Modernisierungen	57	2,0	0,65	74
Nachverdichtung	80	2,0	0,65	104
<b>Gesamt</b>	<b>290</b>			<b>473</b>

Quelle: eigene Berechnung

Vergleicht man diese Wachstumsrate mit der in den letzten Jahren stattgefundenen Bevölkerungsentwicklung in Rielasingen-Worblingen, wurde diese Bevölkerungszunahme pro Jahr zwischen 2002 und 2011 annähernd und zwischen 2011 und 2013 sogar mehr als erreicht (vgl. Tabelle 1).

Aus diesem Grund erscheint eine Zunahme der Bevölkerung um mehr als 35 Einwohner pro Jahr bei gegebenen demografischen Rahmenbedingungen als realistisch. In der Phase zwischen 2017 und 2022 wären mit Blick auf die Entwicklungen der umliegenden Gemeinden an der Schweizer Grenze auch durchaus höhere Zuwachsraten denkbar, sodass ein zusätzliches Angebot an Wohnfläche vermarktet werden könnte. Es ist darauf hinzuweisen, dass der überwiegende Zuzug vor allem in der Phase bis 2023 stattfinden wird, für den Zeitraum danach wird die Prognose immer unsicherer.

### 1.7.4 Flächenbilanz Variante 2

Bei konstanter Bevölkerungszahl und der Annahme, dass durch das Neubaugebiet weniger Zuwanderung von außerhalb der Gemeinde erfolgt (Bauplätze im Neubaugebiet werden vorrangig nur an bereits in Rielasingen-Worblingen wohnende Personen verkauft), stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

**Tab. 14: Flächenbilanz und Wohnflächenbedarf auf Basis des Jahres 2013 unter Berücksichtigung der Ausweisung des NBG „Aufgehender“ (Variante 2)**

		2016	2018	2020	2022	2024	2026	2028	2030
	Wohnflächenbedarf in WE mit NBG	169	216	263	298	333	363	387	411
Baulücken	WE mittelfristig verfügbar	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16
Modernisierungen	WE kurz- bis mittelfristig	-28	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57
Baugebiet	NBG „Aufgehender“ (WE)	0	-77	-95	-125	-142	-168	-184	-191
	frei werdender Wohnraum d. Binnenwanderung (WE)	0	-27	-33	-44	-50	-59	-64	-67
	<b>Bedarf in WE</b>	<b>125</b>	<b>39</b>	<b>62</b>	<b>56</b>	<b>68</b>	<b>63</b>	<b>66</b>	<b>80</b>
Nachverdichtung	Unterdorf (WE)	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80
	<b>Bedarf in WE</b>	<b>45</b>	<b>-41</b>	<b>-18</b>	<b>-24</b>	<b>-12</b>	<b>-17</b>	<b>-14</b>	<b>0</b>

Quelle: Gemeinde Rielasingen-Worblingen; eigene Berechnung

Mit dem Ziel, die Bevölkerung auf dem gleichen Stand zu halten und weniger Zuwanderung von außen zu haben, überkompensiert das Neubaugebiet bei Berücksichtigung von Baulücken, Innenentwicklungspotenzialen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten den Wohnflächenbedarf. Es ist darauf hinzuweisen, dass ab 2020 das Beibehalten der Bevölkerung bei etwa 12.000 Einwohnern nur noch durch verstärkte Zuwanderung zu erreichen ist. Dieser Umstand wird in der Flächenbilanz für die Variante 2 als gegeben betrachtet.

### **1.7.5 Fazit und Empfehlung**

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ist der Mindestdarf an neuer Wohnfläche in Rielasingen-Worblingen in dem Zeitraum zwischen 2013 und 2030 relativ hoch. Zusätzlicher Wohnflächenbedarf generiert sich aus der Eigenentwicklung und einer weiter anzunehmenden fallenden Belegungsdichte, dem Ersatzbedarf und der latent vorhandenen Nachfrage, welche über ein neues, modernes Angebot auf dem Wohnungsmarkt ausgelöst wird. Dadurch kann in der Zukunft für Rielasingen-Worblingen eine Nachfrage nach neuem Wohnraum unterstellt werden. Abzüglich der zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale weist die Flächenbilanz der Variante 1 weiterhin einen signifikanten Wohnflächenbedarf aus. Diese würde durch die geplante Ausweisung des Neubaugebiets „Aufgehender“ nicht überkompensiert werden.

Neben dem sehr stark auf theoretischen Annahmen und statistischen Schätzungen beruhendem Modell (Wohnflächenbedarfsprognose) sind weitere deduktive Ergebnisse einzubeziehen, um eine Empfehlung aussprechen zu können. Aufgrund der in den Kapiteln 1.2 und 1.3 erwähnten standortspezifischen Voraussetzungen ist weiterhin von einem Zuzug in die Region auszugehen. Um ein moderates Bevölkerungswachstum beizubehalten, kann im Fall von Rielasingen-Worblingen neben der Innenentwicklung auch eine Wohnflächenerweiterung auf der grünen Wiese stattfinden. Je mehr zusätzliche Wohnfläche zur Verfügung stellt wird, desto eher beschleunigt sich das Bevölkerungswachstum innerhalb der nächsten 10 Jahre. Auf der anderen Seite führt die gegenteilige Strategie (keine weitere Wohnfläche) in den nächsten Jahren eher zu einer Stagnation und anschließend zu einem stetigen Rückgang der Bevölkerung.

Bei Beibehaltung des aktuellen Bevölkerungsstands (Variante 2) ist immer noch ein Wohnflächenbedarf vorhanden. Wenn weniger Zuwanderung von außerhalb der Gemeindegrenze erfolgt, reichen bis 2020 die Innenentwicklungspotenziale, Nachverdichtungsmöglichkeiten und eine hinsichtlich der Wohnfläche deutlich reduzierte Version des Neubaugebiets zur Deckung des Wohnflächenbedarfs in Rielasingen-Worblingen aus. Ab 2020 ist die Einwohnerzahl nur noch durch verstärkte Zuwanderung auf diesem Niveau zu halten.

Die Empfehlung hinsichtlich Siedlungsstruktur und Wohnungstypologie wird in Kapitel 2 diskutiert.

## 2 Bedarfsschätzung Wohnformen

Nachfolgende Abschnitte beinhalten die Untersuchung des Bedarfs nach unterschiedlichen Gebäudetypologien in Rielasingen-Worblingen ausgehend von dem prognostizierten zusätzlichen Bedarf an Wohneinheiten. Die Wahl der Wohnform und die Bildung von Wohneigentum werden durch die Gesellschaftsstruktur, sozioökonomische Faktoren sowie die jeweiligen Lebensphasen beeinflusst. Durch Betrachtung unterschiedlicher Altersgruppen und deren Anforderungen an den Wohnraum werden Rückschlüsse auf den möglichen Bedarf von Gebäudetypologien gezogen. Dazu wird ein Demografiemodell ausgehend von dem prognostizierten Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten, der daraus resultierenden Anzahl an Einwohnern und der für Rielasingen-Worblingen vorhandenen und für Neubaugebiete typischen Altersgruppenverteilung abgeleitet.

### 2.1 Nachfragegruppen und Wohnformen

Nachfolgend werden unterschiedliche Nachfragegruppen und deren Bedürfnisse charakterisiert.

#### **„Junge Erwachsene“ (20 bis unter 25 Jahre)**

Aufgrund flexibler und oftmals nicht gefestigter Lebensstile sind in der Altersgruppe der 20 bis unter 25-Jährigen vorrangig kleine Mietwohnungen, vorrangig in Mehrfamilienhäusern, gefragt. Eine finanzielle Verpflichtung zur Bildung von Wohneigentum möchten oder können die jungen, oftmals alleinlebenden Erwachsenen in dieser Phase nicht eingehen.

#### **„Familien-(gründer)“ oder „Paare“ (25 bis unter 50 Jahre zzgl. Kinder unter 20 Jahre)**

Personen dieser Altersgruppe befinden sich i.d.R. in der Phase der Familiengründung oder leben bereits als Familien/ Paare zusammen. Sie haben gefestigte Lebensstile und sind an der Bildung von Wohneigentum interessiert. Aufgrund eines hohen Wohnflächenbedarfs besteht Nachfrage an Bauplätzen für Gebäudetypen mit ein bis zwei Wohneinheiten. Eine Studie des BBSR<sup>18</sup> zu den Trends der Wohneigentumsbildung zeigte, dass in dieser Nachfragegruppe das Einfamilienhaus als familienaffine Gebäudetypologie am stärksten nachgefragt wird.

#### **„Best Ager“/ „Seniors“ (50 Jahre und älter)**

Die Altersgruppe der 50-Jährigen und älter befindet sich in der Phase der Haushaltsverkleinerung. Der Wohnraum wird dem sinkenden Bedarf an Wohnfläche und einer eingeschränkten Mobilität angepasst. Dadurch wird eine Nachfrage an barrierearmen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern generiert. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist von einem steigenden Bedarf dieses Wohnungstyps auszugehen.

---

<sup>18</sup>Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBSR-Bericht KOMPAKT „Trends der Wohneigentumsbildung- Haushalte, Objekte, Finanzierung“, Bonn 2009, S.2

## **2.2 Nachfrageverteilung**

Anhand der möglichen demografischen Struktur werden Rückschlüsse nach der präferierten Wohnform abgeleitet. In einem ersten Schritt erfolgt die Ermittlung der Anzahl der Einwohner durch den zusätzlichen Bedarf an Wohneinheiten. Die Anzahl der Einwohner wird anschließend in unterschiedliche Altersgruppen unterteilt.

### **2.2.1 Ermittlung Anzahl der Einwohner**

Mittels der Anzahl des zusätzlichen Bedarfs an Wohneinheiten (WE) und deren Belegungsdichte (Einwohner/ Wohneinheit) wird die Anzahl der Einwohner (EW) ermittelt. Die durchschnittliche Belegungsdichte in der Gemeinde beträgt 2,05 EW/ WE und wird bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf 1,97 EW/ WE sinken.

### **2.2.2 Verteilung der Altersgruppen**

In der Regel weisen Neubaugebiete mit einem hohen Anteil an Bauplätzen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser während der Aufsiedlung einen im Vergleich zur Kommune überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern/ Jugendlichen und deren Elterngeneration (25 bis unter 50-Jährige) auf. Dies wurde durch eine Untersuchung der Einwohnerstruktur in Neubaugebieten in Mülheim a.d. Ruhr belegt.

Der Annahme folgend, dass in Rielasingen-Worblingen ein Wohnraumangebot geschaffen wird, das sich an einen breiten Interessentenkreis richtet und eine Nachfrage von jungen Familien von außerhalb, aber auch eine Nachfrage aus der Gemeinde bedient, ist neben einer in Neubaugebieten typischen Altersgruppenverteilung auch die demografische Struktur der Gemeinde zu berücksichtigen.

Für die jeweiligen Betrachtungsszenarien (Variante 1: Status Quo, aus Basis Bevölkerungsentwicklung Statistisches Landesamt, Variante 2: Status Quo, konstante Bevölkerungsentwicklung, Variante: Optimierte Wohnflächenbedarfsprognose unter Berücksichtigung von Flächenpotenziale und Neubauland) wurden im folgenden spezifische Altersgruppenverteilungen abgeleitet, welche die in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen sowie die in Neubaugebieten typische Altersgruppenverteilung berücksichtigt. Die prozentualen Angaben fließen als gewichtete Faktoren in die Betrachtung ein.

### 2.3 Variante 1: Nachfrageverteilung bei Status-quo-Wohnflächenbedarf auf Basis der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis 2030

Ausgehend von der Annahme eines geringen Einwohnerzuzugs von außerhalb bis zum Jahr 2030 (rd. 9 %) entsteht die größte Nachfrage nach zusätzlichen WE durch die ansässige Bevölkerung aufgrund deren veränderten Anforderungen an den Wohnraum, sowie des abgängigen Wohnungsbestandes. Bei Ermittlung einer für dieses Szenario typischen Altersgruppenverteilung fließen der Kennwert der Gemeinde zu 91 % und die für Neubaugebiete zu 9 % in den gemittelten Wert ein. Die Ergebnisse sind in Tabelle 15 aufgeführt.

Tab. 15 Anteilige Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde, Neubaugebiet und ermittelter Wert

Altersgruppe	Rielasinge-Worblingen (StaLa Jahr 2013)	Neubaugebiet (fokos <sup>bw</sup> )	Ermittelter Wert (Ermittelt aus Wert Gde Rielasingen-Worblingen, & Neubaugebiet)
unter 3 Jahre	2,6 %	5,0 %	2,8 %
3 bis unter 6 Jahre	2,5 %	5,8 %	2,8 %
6 bis unter 10 Jahre	3,6 %	9,4 %	4,1 %
10 bis unter 15 Jahre	5,0 %	8,8 %	5,3 %
15 bis unter 20 Jahre	5,5 %	3,6 %	5,3 %
20 bis unter 25 Jahre	4,6 %	7,6 %	4,9 %
25 bis unter 50 Jahre	32,3 %	42,9 %	33,2 %
50 Jahre und älter	44,0 %	16,5 %	41,5 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, fokos<sup>bw</sup>, Eigene Berechnung

Der zusätzliche Bedarf an WE bis zum Jahr 2030 wird für dieses Szenario auf 429 (siehe Kap. 1.5.5) geschätzt, bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 EW/WE entspricht dies rd. 858 EW.

Anhand der Anzahl der Einwohner und der prozentualen Altersgruppenverteilung aus Tabelle 15 erfolgen eine Ableitung der Anzahl an Einwohnern in den jeweiligen Altersgruppen sowie die Anzahl der Haushalte/Wohneinheiten. Die Ergebnisse sind in Tabelle 16 als gerundete Werte aufgeführt. Für jede Nachfragegruppe wurde eine typische Belegungsdichte der Wohneinheit (EW/WE) hinterlegt.

**Tab. 16: Ermittlung Anzahl Einwohner und Anzahl Wohneinheiten auf Basis Status Quo Wohnflächenbedarf unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamt Baden-Württemberg**

Nachfragegruppen	Belegung EW/ WE	Bedarf WE und EW		Anteil WE in %	Wohnform *
		Anzahl EW	Anzahl WE		
„Junge Erwachsene“ 20 bis unter 25 Jahre	1,3	42	32	7 %	WE in MFH
„Familien/ Paare“ (inkl. Kinder)	3,3	460	139	33 %	WE in EFH / DHH/ RH
...unter 3 Jahre		24			
...3 bis unter 6 Jahre		24			
...6 bis unter 10 Jahre		35			
...10 bis unter 15 Jahre		46			
...15 bis unter 20 Jahre		46			
25 bis unter 50 Jahre		285			
„Best Ager, Seniors“ 50 Jahre und älter	1,4	356	255	60 %	WE in MFH
Gesamt	2	858	426	100	

Quelle: Eigene Berechnung, fokus<sup>bw</sup>

\*Abkürzung Wohnform: MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = Einfamilienhaus, DHH = Doppelhaushälfte, RH = Reihenhaus

Aufgrund eines geringen Einwohnerzuzugs, insbesondere von jungen Familien, ist von einem hohen Bedarf an Wohnformen für BestAger/Senioren auszugehen. Der Anteil an WE in Mehrfamilienhäusern beträgt mit rd. 287 WE rd. 67 % an dem Gesamtbedarf an zusätzlichen WE.

## 2.4 Variante 2: Nachfrageverteilung bei Status-quo-Wohnflächenbedarf bei konstanter Bevölkerungszahl

Dieses Szenario unterscheidet sich geringfügig von den unter Kap. 2.3 aufgeführten Rahmenbedingungen. Unterschiede bestehen in der Anzahl des prognostizierten Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten (ca. 410 anstatt ca. 429) und der daraus resultierenden Einwohnerzahl (ca. 822 anstatt ca. 858). Die Verteilung der Altersgruppen bleibt gleich.

Die Unterschiede auf die Nachfrageverteilung sind marginal und aufgrund des langfristigen Betrachtungshorizonts mit Unsicherheiten verbunden. Die Verteilung der WE auf Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäuser ist fast identisch mit den Ergebnissen für das Betrachtungsszenario Variante 1.

**Tab.17: Ermittlung Anzahl Einwohner und Anzahl Wohneinheiten auf Basis Status Quo Wohnflächenbedarf, konstante Bevölkerungszahl**

Nachfragegruppen	Belegung EW/ WE*	Bedarf WE und EW		Anteil WE in %	Wohnform *
		Anzahl EW	Anzahl WE		
„Junge Erwachsene“ 20 bis unter 25 Jahre	1,3	40	31	7 %	WE in MFH
„Familien/ Paare“ (inkl. Kinder)	3,3	440	133	33 %	WE in EFH / DHH/ RH
...unter 3 Jahre		23			
...3 bis unter 6 Jahre		23			
...6 bis unter 10 Jahre		34			
...10 bis unter 15 Jahre		44			
...15 bis unter 20 Jahre		40			
25 bis unter 50 Jahre		273			
„Best Ager, Seniors“ 50 Jahre und älter	1,4	341	244	60 %	WE in MFH
Gesamt	2	822	408	100	

Quelle: Eigene Berechnung, fokus<sup>bw</sup>

\*Abkürzung Wohnform: MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = Einfamilienhaus, DHH = Doppelhaushälfte, RH = Reihenhäuser

Sofern diese zusätzlichen WE ausschließlich in Neubauten realisiert werden, ergibt sich ein Bedarf an Nettobauland (NBL) für Einfamilien-/ Doppelhäuser von ca. 6,0 ha bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 450 m<sup>2</sup>, für Mehrfamilienhäuser von ca. 2,4 ha bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 800 m<sup>2</sup>. Ausgehend von einem Zuschlag für öffentliche Flächen (Verkehr, Grün) von 35 % ergibt sich ein Bedarf von ca. 11,4 ha Bruttobauland (BBL).

**Tab.18: Ermittlung zusätzlicher Bedarf Wohnbauflächen**

<b>Bedarf Bauplatzfläche abzgl. Baugebiet „Aufgehender“</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>Einfamilien-/ Doppelhäuser</b>
Bedarf Anzahl WE	275 WE	133 WE
∞ Anzahl WE je Gebäudetypologie	9	1
∞ Anzahl WE Anzahl Bauplätze	31	133
∞ Größe Bauplatz (NBL) in m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Bedarf in m <sup>2</sup> NBL	rd. 24.800 m <sup>2</sup>	rd. 59.850 m <sup>2</sup>
Bedarf in m <sup>2</sup> BBL*	rd. 33.500 m <sup>2</sup>	rd. 80.800 m <sup>2</sup>

\*Berücksichtigt wird ein Flächenzuschlag zur Umwandlung von NBL zu BBL in Höhe von 35%  
 Quelle: Eigene Berechnung

Der kalkulierte Bedarf an BBL zeigt, dass die prognostizierte Nachfrage fast vollständig durch das Baugebiet „Aufgehender“ mit ca. 10,4 ha BBL oder durch Entwicklung der Gebiete „Im Zelgle“, „Zwischen den Wegen“, „Unterdorf“ gedeckt werden könnte. Der darüber hinausgehende Bedarf könnte ggf. durch Aktivierung von Baulücken und Modernisierung von Bestandsimmobilien kompensiert werden.

**Tab.19: Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarf und Wohnbauflächenpotenziale**

<b>Wohnbauflächenpotenzial</b>	<b>Fläche BBL in ha</b>
„Aufgehender“	ca. 10,4 ha
„Im Zelgle“	ca. 3,1 ha
„Zwischen den Wegen“	ca. 2,8 ha
„Unterdorf“	ca. 2,0 ha
Aktivierung Baulücken (16 x 600 m <sup>2</sup> NBL; bzw. 16 x 810 m <sup>2</sup> BBL)	ca. 1,3 ha
Summe Wohnbauflächenpotenziale	ca. 19,6 ha
Summe Wohnflächenbedarf	ca. 11,4 ha
<b>Differenz Bedarf und Flächenpotenzial</b>	<b>ca. 8,2 ha</b>

## 2.5 Variante: Nachfrageverteilung optimierte Wohnflächenbedarfsprognose unter Berücksichtigung von Flächenpotenzialen und Neubauland

Unter Berücksichtigung des Baugebietes „Aufgehender“ besteht bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an rd. 550 WE. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,0 EW/ WE einer Einwohneranzahl von 1.100 Personen. Da davon auszugehen ist, dass 65 % der Einwohner in die Gemeinde zuziehen (Binnenwanderungsquote 35 %), fließen die Kennwerte aus Neubaugebieten zu 65 % in die gemittelten Werte der Altersgruppenverteilung ein. Die Verteilung der Altersgruppen ist in Tabelle 20 aufgeführt.

Tab. 20 Anteilige Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde, Neubaugebiet und ermittelter Wert

Altersgruppe	Rielasinge- Worblingen (StaLa Jahr 2013)	Neubaugebiet (fokos <sup>bw</sup> )	Ermittelter Wert (Ermittelt aus Wert Gde Rielasingen-Worblingen, & Neubaugebiet)
unter 3 Jahre	2,6 %	5,0 %	4,2 %
3 bis unter 6 Jahre	2,5 %	5,8 %	4,6 %
6 bis unter 10 Jahre	3,6 %	9,4 %	7,7 %
10 bis unter 15 Jahre	5,0 %	8,8 %	7,4 %
15 bis unter 20 Jahre	5,5 %	3,6 %	4,3 %
20 bis unter 25 Jahre	4,6 %	7,6 %	6,5 %
25 bis unter 50 Jahre	32,3 %	42,9 %	39,2 %
50 Jahre und älter	44,0 %	16,5 %	26,1 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, fokos<sup>bw</sup>, Eigene Berechnung

Anhand der Anzahl der Einwohner und der prozentualen Altersgruppenverteilung aus Tabelle 20 erfolgen eine Ableitung der Anzahl an Einwohnern in den jeweiligen Altersgruppen sowie die Anzahl der Haushalte/Wohneinheiten. Die Ergebnisse sind in Tabelle 21 als gerundete Werte aufgeführt. Für jede Nachfragegruppe wurde eine typische Belegungsdichte der Wohneinheit (EW/ WE) hinterlegt. In Familienhaushalten ist diese i.d.R. deutlich höher als in Haushalten von „Jungen Erwachsenen“ oder „Best Ager/ Seniors“. Aufgrund eines stärkeren Zuzugs von Außerhalb ist davon auszugehen, dass es sich dabei um Personen handelt, die aus beruflichen Gründen einen Zweitwohnsitz in der Gemeinde haben oder seltener in Partnerschaften verwurzelt sind. Aus diesen Gründen wurde für dieses Szenario eine geringere Belegungsdichte für die WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) angenommen.

**Tab. 21: Ermittlung Anzahl Einwohner und Anzahl Wohneinheiten auf Basis optimierter Wohnflächenbedarfsprognose**

Nachfragegruppen	Belegung EW/ WE	Bedarf WE und EW mit NBG		Anteil WE in %	Wohnform *
		Anzahl EW	Anzahl WE		
„Junge Erwachsene“ 20 bis unter 25 Jahre	1,1	72	65	12 %	WE in MFH
„Familien/ Paare“ (inkl. Kinder)	3,3	738	224	41 %	WE in EFH/ DHH/ RH
...unter 3 Jahre		46			
...3 bis unter 6 Jahre		51			
...6 bis unter 10 Jahre		81			
...10 bis unter 15 Jahre		82			
...15 bis unter 20 Jahre		47			
25 bis unter 50 Jahre		431			
„Best Ager, Seniors“ 50 Jahre und älter	1,1	287	261	47 %	WE in MFH
Gesamt	2	1097	550	100 %	

Quelle: Eigene Berechnung, fokos<sup>bw</sup>

\*Abkürzung Wohnform: MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = Einfamilienhaus, DHH = Doppelhaushälfte, RH = Reihenhaus

Basierend auf der Annahme, dass die Altersgruppen eine der jeweiligen Altersphase typische Wohnform wählen, lässt sich ableiten, dass ein starker Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besteht. Rd. 60 % der Nachfrager stammen aus der Gruppe „Junge Erwachsene“ und „Best Ager/ Seniors“ und bilden einen kalkulierten Bedarf von rd. 325 WE in Mehrfamilienhäusern bis zum Jahr 2030. Dabei bilden die Bewohner ab 50 Jahren und älter den höchsten Anteil der Nachfrager.

Der kalkulierte Bedarf an familienaffinen Gebäudetypologien (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern) beträgt mit rd. 224 Wohneinheiten rd. 40% an dem Gesamtbedarf der zusätzlichen Wohneinheiten.

### **Baugebiet „Aufgehender“**

Die Gemeindeverwaltung geht von einer Realisierung von ca. 204 WE im Baugebiet „Aufgehender“ (ca. 10,4 ha Bruttobauland) aus. Dies entspricht einer städtebaulichen Dichte von rd. 20 WE/ha BBL und einem Gebietscharakter mit offener Bauweise, einem mittleren Anteil an privaten Grünflächen und einem hohen Anteil an Grundstücken für Einfamilienhäuser. Eine Überprüfung der maximalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser zeigt, dass eine höhere städtebauliche Dichte im Gebiet erzielbar ist. Ausgehend von ei-

ner maximalen baulichen Ausnutzung der Mehrfamilienhausgrundstücke (GRZ 0,4/ GFZ 1,2) und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup>, beträgt die max. Anzahl an WE in Mehrfamilienhäusern 126. Zusammen mit 105 Bauplätzen für Einfamilien-/ Doppelhaushälften (ein Bauplatz entspricht einer Wohneinheit) könnten im Baugebiet theoretisch ca. 230 Wohneinheiten realisiert werden. Die Möglichkeit einer Verdichtung des Baugebietes sollte jedoch keine Verringerung der städtebaulichen Qualität zur Folge haben, da die Grundstücke/ Wohnungen andernfalls nicht oder nur schwer zu vermarkten sind. Dies ist insbesondere bei der baulichen Ausnutzung der Mehrfamilienhausgrundstücke zu berücksichtigen.

Eine Gegenüberstellung der im Baugebiet „Aufgehender“ geplanten Gebäudetypologie mit der geschätzten Nachfrageverteilung zeigt, dass der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern unter der geschätzten Nachfrage liegt, während der Anteil an Wohneinheiten in Einfamilienhäuser/ Doppelhäusern die kalkulierte Nachfrage übersteigt. Die entsprechenden Kennwerte sind in Tabelle 22 aufgeführt.

**Tab.22: Gegenüberstellung Nachfrageverteilung und Angebot im Baugebiet „Aufgehender“**

Wohnform	Geschätzte Nachfrage		Angebot Baugebiet „Aufgehender“			
	Anzahl WE	% Anteil WE	Anzahl WE bei		% Anteil WE bei	
			204 WE	230 WE	204 WE	230 WE
WE in Mehrfamilienhaus	325	59 %	99	125	49 %	54 %
WE in Einfamilien-/ Doppelhaus	224	41 %	105	105	51 %	46 %
Gesamt	550	100 %	204 WE	230 WE	100 %	100 %

Quelle: Eigene Berechnung

Aufgrund der Lage des Neubaugebietes nahe der Ortsmitte von Rielasingen sollte aus Sicht der STEG eine Erhöhung des Angebots an Bauplatzflächen für Mehrfamilienhäuser im Zuge einer Fortschreibung der Planung geprüft werden.

Ausgehend von einer Anzahl von 204 WE im Baugebiet „Aufgehender“ könnte rd. 37 % der prognostizierten Nachfrage nach WE bis zum Jahr 2030 gedeckt werden. Die Nachfrage nach Einfamilien-/ Doppelhäusern könnte bis zu 47 %, die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann zu 30 % gedeckt werden.

Durch das Baugebiet „Aufgehender“ kann die Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten allein nicht gedeckt werden. Abzüglich der im Gebiet derzeit geplanten Wohnformen ergibt sich ein weiterer Bedarf von ca. 230 WE in Mehrfamilienhäuser und ca. 120 WE in Einfamilien-/ Doppelhäusern. Der Annahme folgend, dass die Nachfrage ausschließlich durch Neubebauung realisiert wird, ergibt sich ein Bedarf an Nettobauland (NBL) für Einfamilien-/ Doppelhäuser von ca. 5,3 ha bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 450 m<sup>2</sup>, für Mehrfamilienhäuser von ca. 2,0 ha bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 800 m<sup>2</sup>. Ausgehend von einem Zuschlag für öffentliche Flächen (Verkehr, Grün) von 35 % ergibt sich ein Bedarf von ca. 9,9 ha Bruttobauland (BBL).

**Tab.23: Ermittlung zusätzlicher Bedarf Wohnbauflächen**

Bedarf Bauplatzfläche abzgl. Baugebiet „Aufgehender“	Mehrfamilienhäuser	Einfamilien-/ Doppelhäuser
Bedarf Anzahl WE	228 WE	119 WE
☞ Anzahl WE je Gebäudetypologie	9	1
☞ Anzahl WE Anzahl Bauplätze	25	119
☞ Größe Bauplatz (NBL) in m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Bedarf in m <sup>2</sup> NBL	rd. 20.000 m <sup>2</sup>	rd. 53.550 m <sup>2</sup>
Bedarf in m <sup>2</sup> BBL*	rd. 27.000 m <sup>2</sup>	rd. 72.300 m <sup>2</sup>

\*Berücksichtigt wird ein Flächenzuschlag zur Umwandlung von NBL zu BBL in Höhe von 35%

Quelle: Eigene Berechnung

Der kalkulierte Bedarf an BBL zeigt, dass die prognostizierte Nachfrage auch nicht durch die Entwicklung der Baugebiete „Im Zelgle“ (ca. 3,1 ha BBL), „Zwischen den Wegen“ (ca. 2,8 ha BBL) und die Nachverdichtung „Unterdorf“ (ca. 2,0 ha BBL) gedeckt werden kann, sondern auch die Aktivierung innerörtlicher Potenzialflächen, Modernisierung von Wohnungen im Bestand und Schließung von Baulücken wichtige Maßnahmen sind, um eine Deckung der Nachfrage zu erzielen.

**Tab.24: Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarf und Wohnbauflächenpotenziale**

Wohnbauflächenpotenzial	Fläche BBL in ha
„Im Zelgle“	ca. 3,1 ha
„Zwischen den Wegen“	ca. 2,8 ha
„Unterdorf“	ca. 2,0 ha
Aktivierung Baulücken (16 x 600 m <sup>2</sup> NBL; bzw. 16 x 810 m <sup>2</sup> BBL)	ca. 1,3 ha
Summe Wohnbauflächenpotenziale	ca. 9,2 ha
Summe Wohnflächenbedarf	ca. 9,9 ha
<b>Differenz Bedarf und Flächenpotenzial</b>	<b>ca.- 0,7 ha</b>

Dichtere Bauform (z.B. Reihen- anstelle von Einfamilienhäusern) sowie eine Reduzierung an öffentlichen Flächen bei Siedlungsentwicklungen tragen dazu bei, den kalkulierten Bedarf an Bruttobauland zu reduzieren.

Weiter kann durch Aktivierung von Baulücken die Erfordernis neue Siedlungsflächen auszuweisen reduziert werden. Der Annahme folgend, dass jede Baulücke über eine Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> NBL verfügt, stünde ein Flächenpotenzial von ca. 6,3 ha NBL zu Verfügung.

## 2.6 Fazit und Empfehlung

In den Betrachtungsszenarien 1 und 2 wird der zusätzliche Wohnflächenbedarf auf ca. 410 – 430 WE geschätzt. Der Zuzug von außerhalb ist in dieser Betrachtung sehr gering, sodass angenommen wird, dass die zusätzliche Nachfrage zu ca. 91 % aus der Bevölkerung und deren veränderten Anforderungen an den Wohnraum sowie durch Ersatz von abgängiger Bausubstanz entsteht. Da ein geringer Zuzug von jungen Familien angenommen wird, ist von einer starken Nachfrage (ca. 67 %) nach WE in Mehrfamilienhäuser auszugehen. Der Anteil an Bauplätzen für Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern für Familien mit Kindern ist mit ca. 33 % gering. Wird der zusätzliche Bedarf an WE durch Neubebauung realisiert, wird der dafür erforderliche Bedarf an Bruttobauland auf ca. 11,4 ha geschätzt. Dieser Bedarf könnte durch das Baugebiet „Aufgehender“ sowie Aktivierung von Baulücken im Bestand, oder durch Entwicklung von Siedlungsergänzungsflächen („Unterdorf“, „Im Zelgle“, „Zwischen den Wegen“) und Aktivierung von Baulücken und Modernisierung von Wohnraum im Bestand gedeckt werden. Zur Umsetzung dieser Entwicklungsvariante bedarf es eines strategischen Flächenmanagements um die Flächen bedarfsgerecht entwickeln zu können.

Ausgehend von der Annahme einer optimierten Wohnflächenbedarfsprognose unter Berücksichtigung von Flächenpotenzialen und Neubauland wird die zusätzliche Nachfrage auf ca. 550 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 geschätzt. Daraus resultiert eine geschätzte Nachfrage nach rd. 325 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 224 Wohneinheiten in „familienaffinen Gebäudetypologien“. Das Baugebiet „Aufgehender“ weist, bezogen auf die Nachfrage ein geringes Angebot an Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser auf. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird auf ca. 59 % geschätzt, im Baugebiet „Aufgehender“ beträgt der Anteil an WE in Mehrfamilienhäusern ausschließlich ca. 49 % (ausgehend von ca. 204 WE insgesamt). Eine Angebotserweiterung sollte an dem Standort geprüft werden.

Die prognostizierte Nachfrage nach Wohneinheiten wird durch das Baugebiet „Aufgehender“ nur zu ca. 40% abgedeckt. Darüber hinaus besteht weiterer Flächenbedarf für ca. 228 WE in Mehrfamilienhäusern und ca. 119 WE in Einfamilien-/ Doppelhäusern. Dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 9,9 ha BBL bzw. ca. 7,4 ha NBL. Der Flächenbedarf für Einfamilien-/ Doppelhäuser bildet mit ca. 5,3 ha NBL den größten Anteil am Bedarf. Auch durch Entwicklung der Flächenpotenziale „Im Zelgle“, „Zwischen den Wegen“ und „Mitteldorf“ kann der theoretisch ermittelte Wohnbauflächenbedarf nicht vollständig gedeckt werden.

Die 105 Baulücken verfügen über ein theoretisches Flächenpotenzial von ca. 6,3 ha. Allein durch Aktivierung dieser Potenziale könnte die Nachfrage nach Einfamilien-/ Doppelhausgrundstücken zu ca. 89 % gedeckt werden. Werden diese Flächen zusammen mit den Siedlungsergänzungen im „Zelgle“, „Zwischen den Wegen“ und „Mitteldorf“ und dem Neubaugebiet „Aufgehender“ aktiviert, entsteht ein Überangebot, das sich nachteilig auf die Baulandpreise auswirken kann.

Für die künftige Siedlungsentwicklung wird empfohlen, Flächenpotenziale hinsichtlich ihrer Standortpotenziale und ihrer möglichen baulichen Ausnutzung zu prüfen. Auf Flächen im Innenbereich mit Anbindung an Infrastruktureinrichtungen sollte vorrangig eine Bebauung mit

Mehrfamilienhäusern forciert werden. Insbesondere Senioren entscheiden sich für zentrale Standorte mit einem fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebot.

Des Weiteren wird empfohlen, den Wohnbauflächenbedarf durch Erhöhung der städtebaulichen Dichte zu verringern. Maßnahmen hierfür sind folgende:

- Möglichst geringer Anteil an öffentlichen Flächen in neuen Siedlungsbereichen
- Dichtere Wohnformen z.B. in Form von Reihen-/ Kettenhäusern, Mehrfamilienhäuser

## 3 ENTWICKLUNG VON STRATEGIEN FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

### 3.1 Strategisches Flächenmanagement als Grundlage

Der Bedarf einer integrierten und an strategischen Zielen ausgerichteten Gemeindeentwicklung in Rielasingen-Worblingen ist hoch. Die nachfolgend genannten aktuellen Herausforderungen für die Gemeinde weisen alle einen Flächenbezug auf und skizzieren damit das Spannungsfeld, in dem die zukünftige Gemeindeentwicklung sich bewegt:

- Hoher Investitionsbedarf in den Bereichen Bildung (v.a. Schulen) und Freizeit (v.a. Sportstätten)
- Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt
- Sozialgerechte Wohnraumversorgung (Mietniveau Neubau 7 bis 8 €/qm, Bestand 5 bis 7 €/qm)
- Demografischer Wandel (u.a. Alterung, Grenzgänger durch die Schweiz)
- Verändertes Mobilitätsverhalten der Bürger
- Anpassung an den Klimawandel, Erreichung energiepolitischer Ziele
- Städtebauliche Innenentwicklung inkl. Mobilisierung von Brachflächen versus Außenentwicklung
- Wachsender Anspruch der Bürger nach Beteiligungsmöglichkeiten

**Strategisches Flächenmanagement** ist ein integraler Handlungs- und Steuerungsansatz für sämtliche Flächen und Flächenarten in einer Gemeinde zur Optimierung der Bereitstellung und Verteilung der Flächen im Sinne der Daseinsvorsorge und der Flächenkreislaufwirtschaft (Deutscher Städtetag).

Erfolgreiche Strategien der Siedlungsentwicklung erfordern den zielorientierten Einsatz und die sachgerechte Handhabung passender **bodenpolitischer Instrumente**, denn Stadtplanung vollzieht sich überwiegend auf privaten und lediglich in geringerem Umfang auf öffentlichen Grundstücken.

Da die Gemeinde Rielasingen-Worblingen für die Einwohner und potenzielle Zuwanderer attraktiv ist und über eine sehr gute Infrastruktur verfügt, eröffnen sich hier neue Handlungsspielräume und Möglichkeiten der Gemeindeentwicklung, die es zu nutzen gilt.

Gemeinden wie Rielasingen-Worblingen mit hohem Nachfragedruck sind gehalten bodenpolitische Instrumente so zu entwickeln, dass ein tragbarer Ausgleich zwischen Innen- und Außenentwicklung, aber auch zwischen wohnungspolitischem Nutzen für die Gemeinde und wohnungswirtschaftlichem Gewinn für die privaten Investoren geschaffen wird. Hierzu zählen z.B. folgende Instrumente: städtebauliche Verträge bei Neuplanungen und beabsichtigten Planänderungen; Festlegungen von Bindungen z.B. für die Bereitstellung von Wohnraum für geförderte Mietwohnungen, Förderung von Baugemeinschaften bzw. Projekten zum generationenübergreifenden Wohnen, Festlegung von städtebaulichen Sanierungsgebieten.

Um künftige Handlungsbedarfe für die Bodenpolitik darstellen zu können, bedarf es zunächst verlässlicher Aussagen über die zukünftig zu erwartende Boden- bzw. Wohnungsmarktentwicklung und den hieraus resultierenden Neubaubedarf (vgl. hierzu die Abschnitte 1 und 2 dieser Studie). In der Gemeinde existiert eine Baulückenerfassung (sog. Baulückenkataster), die im Sommer 2015 mit einer Befragung der betroffenen Eigentümer zu Ihrer Verkaufsbereitschaft ergänzt wurde. Das Befragungsergebnis, aber auch Erfahrungen in anderen Gemeinden, zeigt, dass eine Aktivierung der Brachflächen nur im Einzelfall gelingt. Ob ein Grundstückseigentümer sein Grundstück bebaut, entscheidet er allein – als unmittelbare Folge eines Baurechts, das auf Angebotsplanung und Umlegung ohne Bauverpflichtung fußt.

### **3.2 Bodenpolitisches Instrumentarium**

Im Folgenden sollen diejenigen bodenpolitischen Instrumente kurz vorgestellt und bewertet werden, die in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen zur Entlastung des Wohnungsmarktes und zur Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes zur Anwendung kommen können. Bei den zunächst aufgeführten Rechtsinstrumenten handelt es sich um bodenpolitische Instrumente „im engeren Sinne“, die im Wesentlichen im Baugesetzbuch geregelt sind.

#### **Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB**

Durch städtebauliche Verträge kann sich die Gemeinde Leistungen Privater zusichern lassen. Häufig geht es um die Übernahme von Planungsleistungen und Bodenordnungsmaßnahmen, sonstiger Maßnahmen zur Grundstücksherrichtung, die unentgeltliche Übertragung von Grundstücken, die Durchführung der Erschließung, die Übernahme von städtebaulichen Folgekosten auch für nicht beitragsfähige städtebauliche Infrastrukturanlagen und -einrichtungen, die Bindungen der Eigentümer hinsichtlich der Grundstücksnutzung und Bebauung sowie um die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. § 11 BauGB enthält eine beispielhafte Aufzählung der potenziellen Vertragsgegenstände für Kooperationen im Städtebau.

Städtebauliche Verträge sind von erheblicher bodenpolitischer Bedeutung, erweitern sie doch die Handlungsspielräume der Gemeinde für die Bauland- und Gemeindeentwicklung: Sie können ihre Finanz- und Personalressourcen entlasten, das wirtschaftliche Risiko städtebaulicher Projekte abwälzen und deren Verwirklichung in zeitlicher und qualitativer Hinsicht besser steuern. In Verbindung mit der gemeindlichen Planungshoheit lassen sich durch solche Verträge städtebauliche Projekte daher wie geschlossene Gesamtmaßnahmen durchführen. Davon unbenommen ist allerdings ihre Möglichkeit, das Planungsrecht als solches als Verhandlungsmacht mit zu nutzen. Nur durch die Nutzung der Planungshoheit als Druckmittel ist es möglich, Investoren und Eigentümer durch städtebauliche Verträge zur Übernahme von Kosten und Maßnahmen zu verpflichten.

### **Vorkaufsrechte gemäß §§ 24 und 25 BauGB**

Der Gemeinde steht nach dem BauGB ein Vorkaufsrecht für die Verwirklichung städtebaulicher Ziele, z.B. der Umsetzung von bedeutsamen Vorhaben der Innenentwicklung, zu. Unter Ausnutzung des Vorkaufsrechts kann sie in bestehende Kaufverhandlungen zu den ausgehandelten Konditionen als Erwerber einsteigen. Vorkaufsrechte werden damit allerdings nur dann ausgelöst, wenn ein realer Verkaufsvorgang zwischen dem bisherigen Eigentümer des Grundstücks und einem Dritten rechtswirksam geschlossen wird.

Es wird zwischen dem "allgemeinen" (§ 24 BauGB) und dem durch Ortssatzung begründeten "besonderen" Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) unterschieden. In jedem Fall darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. § 27 a BauGB begründet die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts auch zugunsten eines Dritten.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Rielasingen Ortsmitte II“ hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB, das im Einzelfall die (erleichterte) Umsetzung der Sanierungsziele ermöglichen kann. Zu prüfen ist, ob der Einsatz des Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB in bestimmten Gebietstypen in Frage kommt. Das Vorkaufsrecht nach Abs. 1 S. 1 Nr. 2 besteht für die bebauten und unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich einer von der Gemeinde beschlossenen Satzung. Es ermöglicht eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik zur Sicherung einer langfristigen geordneten Planung und Entwicklung.

### **Bodenordnung nach §§ 45ff. BauGB**

Bodenordnung wird als zusammenfassender Begriff für ein Bündel konkreter Maßnahmen verstanden, die dazu dienen, die Eigentums-, Besitz- und Nutzungsverhältnisse von Grundstücken (subjektive Rechtsverhältnisse) möglichst ohne Zwang mit den in der Raumplanung manifestierten privaten und öffentlichen Ansprüchen an die Grundstücksnutzung (objektive Planungsziele) in Übereinstimmung zu bringen und störende Effekte in der planungskonformen Nutzung zu eliminieren.

In Rielasingen-Worblingen als Gemeinde mit vorhandenem Wohnflächenbedarf spielen Verfahren der Bodenordnung im Zuge der Innenentwicklung, aber auch bei der Baulandbereitstellung auf der „grünen Wiese“ eine große Rolle.

Die Notwendigkeit einer Bodenordnung ergibt sich beispielsweise im Gebiet „Mitteldorf“ im Ortsteil Worblingen, zumindest sofern die Genehmigungsbehörde die mögliche Wohnbaunutzung wegen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs (Immissionsbelastung) nicht untersagt.

Für die Baulandbereitstellung im Außenbereich, beispielsweise für das Baugebiet „Aufgehender“, sind grundsätzlich nachfolgende Strategietypen anwendbar:

1. Baulandentwicklung durch reine Angebotsplanung
2. Baulandentwicklung durch Baulandumlegung nach BauGB
3. Baulandentwicklung durch freiwillige Umlegungen
4. Baulandentwicklung durch private Investoren/Eigentümer durch Städtebauliche Verträge

5. Baulandbereitstellung durch kommunalen Zwischenerwerb (Bodenvorratspolitik)
6. Baulandbereitstellung durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (vgl. hierzu die noch folgenden Ausführungen)

Entscheidend ist, mit welchen dieser Strategien die Gemeinde Rielasingen-Worblingen ihren Bodenmarkt und damit auch den nachgelagerten Wohnungsmarkt am maßgeblichsten beeinflussen kann. Bei der kommunalen Angebotsplanung wie auch bei der amtlichen Umlegung hat die Gemeinde keinen Einfluss darauf, wie der Alteigentümer das erworbene bzw. zugeteilte Grundstück verwertet. Gleichwohl können bei der Umlegung die umlegungsbedingten Wertvorteile abgeschöpft, also eine finanzielle Beteiligung der Eigentümer an der Baulandproduktion erreicht werden. Städtebauliche Verträge setzen freiwillige Lösungen zwischen Gemeinde und Investor bzw. Eigentümer voraus und können damit nur begrenzt bodenpolitisch steuern. Bei der freiwilligen Umlegung hat die Gemeinde die Möglichkeit, die bereits beschriebenen Vorteile von städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB zu nutzen und Vergünstigungen gegenüber der amtlichen Umlegung auszuhandeln. Die Gemeinde kann beispielsweise Flächen zur eigenen Vermarktung, etwa für den sozialen Wohnungsbau, für einen verminderten Kaufpreis erwerben. Da die Freiwilligkeit auch zu einem Scheitern des gesamten Verfahrens führen kann, haben sich daneben „Mischverfahren“ bewährt (vereinbarte amtliche Umlegung).

Vorteilhaft in Bezug auf die Steuerungsintensität des Boden- bzw. Wohnungsmarktes stellt sich auch die Baulandbereitstellung der Zwischenerwerb durch die Gemeinde, einen kommunalen Eigenbetrieb oder durch eine privatrechtliche Gesellschaft, an der die Gemeinde mehrheitlich beteiligt ist, dar. Sofern die Gemeinde die Grundstücke möglichst früh erwirbt, im günstigsten Fall noch vor der Darstellung im Flächennutzungsplan, profitiert sie in vollem Maße von der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Weiterhin liegen Planung, Erschließung in der Hand der Gemeinde, bei der Vermarktung können Vergabekriterien definiert werden (u.a. Bauverpflichtung, Energie- und Qualitätsstandards).

### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 136ff. BauGB**

Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung stärken die Innenentwicklung der Gemeinde und können in einem förmlichen Verfahren nach §§ 136 ff. BauGB durchgeführt werden. Ziel ist die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes zur Behebung städtebaulicher Missstände. Bei den Missständen lassen sich Substanzschwächen, die zur Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder zu einer Gefährdung der dort wohnenden und arbeitenden Bevölkerung führen, sowie Funktionsschwächen eines Gebietes aufgrund der Verkehrssituation, fehlender Grünflächenanlagen oder Gemeinbedarfsanlagen unterscheiden.

In Rielasingen ist derzeit ein Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ förmlich festgelegt, bei dem der Bewilligungszeitraum zum 31.12.2015 ausläuft. Durch den gebietsbezogenen Einsatz von Städtebaufördermitteln ergibt sich von Seiten der Gemeinde die Möglichkeit,

bei vielen Maßnahmen nur einen Eigenanteil von 40% aufbringen zu müssen (u.a. für Grunderwerbe, Abbrüche, Erschließungsmaßnahmen, Sanierungsmaßnahmen).

Es ist beabsichtigt, ein Anschlussgebiet „Ortsmitte II“ mit geänderter Abgrenzung zu beantragen, die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung könnte im besten Fall noch im Frühjahr 2016 erfolgen.

Für den Ortsteil Worblingen, in dem städtebauliche Missstände bereits erkennbar sind, kommt ggf. ein kommunales Sanierungsgebiet in Betracht, in dem private Eigentümer den Vorteil einer erhöhten steuerlichen Abschreibung gemäß § 7h EStG (Einkommensteuergesetz) geltend machen könnten.

### **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß §§ 165ff. BauGB**

Mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht können Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden (z. B. Brachflächen). In der Regel erwirbt die Gemeinde alle Grundstücke des Plangebietes zum Bodenwert ohne Aussicht auf Entwicklung und erschließt und vermarktet anschließend den Entwicklungsbereich.

Die Festsetzung eines Entwicklungsbereichs durch Satzung setzt das Wohl der Allgemeinheit voraus und ist neben anderen Festlegungsvoraussetzungen nur zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten zulässig. Ein erster Nachweis hierzu liefert die vorliegende Studie. Untersuchungen in jüngster Zeit kommen zu dem Ergebnis, dass auch ökologische, ökonomische und soziale Ziele der Innenentwicklung das Allgemeinwohl für den Maßnahmeneinsatz begründen können. Folglich kann das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung durchaus auch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen.

Um hinreichende Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen zu gewinnen, insbesondere über die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer, die Gewährleistung der Zügigkeit und Darstellung der Finanzierbarkeit (Kosten- und Finanzierungsübersicht) sowie die Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 141 BauGB erforderlich.

Empfehlenswert ist die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen und ggf. die anschließende Durchführung der Entwicklungsmaßnahme allerdings nur dann, wenn die politischen Gremien der Gemeinde den Einsatz des Instrumentariums mit breiter Mehrheit beschließen und auch die damit verbundene Möglichkeit der Enteignung mit einbeziehen. Da Entwicklungsmaßnahmen einen langen Atem benötigen, ist die Politik von Anfang an kontinuierlich einzubinden und sie sollte die Maßnahme aktiv unterstützen.

### **Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB**

Es gibt nur wenige kommunale Instrumente, um auf den freien Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen. Eine Möglichkeit ist der Erlass einer Erhaltungssatzung. Daher ist es ratsam, zunächst im Rahmen einer Voruntersuchung prüfen zu lassen, ob und in welchen Bereichen der Gemeinde soziale Veränderungsprozesse mit negativen städtebaulichen Folgen zu erwarten sind, die den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 BauGB ff. ermöglichen würden.

Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung hat die Gemeinde Rielasingen-Worblingen die Möglichkeit Veränderungen im Bestand, wie Modernisierungsmaßnahmen und Abrisse unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen und so zum Schutz der Wohnbevölkerung in den Wohnungsmarkt einzugreifen.

Nach erster Einschätzung der STEG bedarf es bei der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt (noch) keines Erlasses einer Erhaltungssatzung im Sinne von § 172 BauGB.

### **Städtebauliche Gebote gemäß §§ 175 ff. BauGB**

Die planmäßige Nutzung der privaten Grundstücke herbeizuführen bleibt grundsätzlich dem Eigentümer überlassen. Allerdings hat die Gemeinde nach dem BauGB ausnahmsweise die Befugnis, die planmäßige Nutzung zu gebieten. Indes sind alle diese Gebote an einschränkende Bedingungen gebunden.

Am bedeutsamsten ist das Gebot, ein Grundstück entsprechend der zulässigen baulichen Nutzbarkeit zu bebauen. Nach Anordnung dieses Baugebotes (§ 176 BauGB) kann der betroffene Eigentümer die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er zum Vollzug des Gebotes wirtschaftlich nicht in der Lage ist. Erfüllt der Eigentümer das Baugebot nicht, so kann die Gemeinde zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen die Enteignung beantragen.

Für bestehende bauliche Anlagen kann die Gemeinde zur Beseitigung von Missständen oder von Mängeln dem Eigentümer die Modernisierung oder Instandsetzung gebieten (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, § 177 BauGB). Die Gemeinde kann auch verfügen, dass bauliche Anlagen ganz oder teilweise beseitigt werden (Rückbau- und Entsiegelungsgebot, § 179 BauGB).

Zahlreiche Fallbeispiele zeigen, dass die Androhung und Vorbereitung des Einsatzes des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots einen wichtigen Stellenwert im Umgang mit verwahrlosten und/oder leer stehenden Gebäuden erlangen können. Nach allerdings intensiven und zeitaufwändigen Bemühungen der Verwaltung veräußerten die zunächst modernisierungs- und instandsetzungsunwilligen sowie nicht verkaufsbereiten Eigentümer bzw. Erben ihre Grundstücke, wodurch eine Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude ermöglicht werden kann. In städtebaulichen Sanierungsgebieten besteht die Chance, statt der Anwendung eines Gebots gemäß § 177 BauGB mit dem Eigentümer eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen, die ihm Städtebaufördermittel und eine erhöhte steuerliche Abschreibung gemäß § 7h EStG zugesteht.

### **3.3 Weitere Instrumente zur Steuerung des Boden- und Wohnungsmarktes**

Bei den bodenpolitischen Instrumenten im weiteren Sinne handelt es sich zum einen um Instrumente und Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnungsangebotes und zum anderen um Regulierungsansätze für den Wohnungsmarkt durch rechtliche Instrumente und fiskalische Anreize.

#### **Mietpreisbremse**

Die Länder haben am 27. März 2015 das Gesetz zur Einführung der Mietpreisbremse und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Maklercourtage gebilligt, es ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Das jüngst verabschiedete Gesetz soll den Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten dämpfen. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf künftig die zulässige Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 - für höchstens fünf Jahre - Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt. Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden, fallen nicht unter die Beschränkung. Gleiches gilt für die erste Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung.

Die Mietpreisbremse soll auch in Baden-Württemberg umgesetzt werden. Insgesamt 68 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg wurden von der Landesregierung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert, in denen die Mietpreisbremse zum Tragen kommen soll. Hierunter fällt auch die Gemeinde Rielasingen-Worblingen, die bis zum 10. August 2015 Gelegenheit hat, zum Entwurf der Rechtsverordnung Stellung zu nehmen.

Sollte die Mietpreisbremse in der Gemeinde zur Anwendung kommen, können sprunghafte Mieterhöhungen künftig vermieden werden. Dass Neumieter bisher in zahlreichen Fällen oft deutlich mehr für eine Wohnung zahlen mussten als ihre Vormieter, ist soweit ersichtlich nicht feststellbar. Voraussetzung hierfür ist u.a. ein (qualifizierter) Mietspiegel, der in Rielasingen-Worblingen bisher nicht vorliegt.

Vor dem Hintergrund des ermittelten Wohnflächenbedarfs in der Gemeinde ist zu konstatieren, dass durch die Mietpreisbremse keine zusätzlichen Wohnungen gebaut werden und somit andere wohnungspolitische Instrumente greifen müssen.

#### **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Das Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum ist ein wirksames wohnungspolitisches Instrument, um einen städtebaulich nicht gewünschten Wohnraumverlust zu unterbinden bzw. unter den Vorbehalt der Beschaffung von Ersatzwohnraum zu stellen. Demnach sind die Nutzungsänderung von Wohn- in Gewerberaum oder Ferienwohnungen, der Abbruch, das Leerstehenlassen von Wohnraum sowie das bewusste Unbrauchbarmachen von Wohnraum unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt. In Baden-Württemberg lief eine entsprechende Verordnung im Jahr 2006 aus, wurde vom Landtag am 18. Dezember 2013 aber erneut beschlossen (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZWEG).



### 3.4 Fazit und Empfehlung

Mit der in Kapitel 3 vorgestellten Auswahl an bodenrechtlichen Instrumenten kann eine Beschleunigung der Bodenmobilisierung für Wohnbauzwecke, eine Erhöhung verfügbarer Flächen und eine zielgerichtete Wohnungsversorgung erreicht werden. Weitergehende Vermarktungs- und Vergabekriterien dienen z. B. als Grundlage für die Schaffung sozial gemischter Stadtteilstrukturen. Durch Wohnbauförderquoten können beispielsweise der Neubau geförderter Wohnungen und der Geschoss- und Mietwohnungsbau, etwa die Vielfalt an Wohnungsgrößen und -typen, gesteuert werden.

Die meisten Instrumente und damit verbundenen Maßnahmen werden zu keiner kurzfristigen Entlastung führen, sondern sind auf eine langfristige Verbesserung der gemeindlichen Handlungsoptionen angelegt. Im Hinblick auf den voraussichtlich noch mehrere Jahre bis Jahrzehnte anhaltenden Bedarf an Wohnraum in Rielasingen-Worblingen sind diese Möglichkeiten zur Erreichung eines nachhaltigen Flächenmanagements auszuschöpfen.

Ein langfristiges und vorausschauendes Flächenmanagement gliedert sich in die Phasen 1. Bestandserhebung, Analyse und Bewertung (hierbei stellt die vorliegende Bedarfsanalyse ein wichtiger Baustein dar); 2. Planung, Strategieentwicklung und Beschluss sowie 3. Umsetzung konkreter Maßnahmen (z.B. Revitalisierung einer Brachfläche oder Ausweisung eines neuen Baugebietes).

Grundlage kann ein **Grundsatzbeschluss** zum kommunalen Flächenmanagement sein, also eine bestimmte Kombination ausgewählter bodenrechtlicher Instrumente, die in Rielasingen-Worblingen zukünftig zum Einsatz kommen sollen. Hierbei handelt es sich um hoheitliche, marktwirtschaftliche und konsensuale Steuerungsinstrumente, die in der richtigen Zusammensetzung und Gewichtung zu einer erfolgreichen Innenentwicklung und behutsamen Außenentwicklung der Gemeinde führen können.

Für den Einsatz dieser Instrumente sind klare Ziele und Vorgaben des Gemeinderates, z.B. in Form von Gemeindeentwicklungsplänen, einem Baulandbeschluss oder Konzepten zum bedarfsgerechten Wohnungsbau in den Ortsteilen erforderlich. Im Zusammenhang mit einer kombinierten Strategie aus Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung und gemäßigter Baulandentwicklung in Rielasingen-Worblingen erhält auch die Sicherung von Grün- und Freiflächen eine wachsende Bedeutung. Voraussetzung für den langfristigen bis dauerhaften Schutz dieser Flächen könnte ein gemeindeweites Grün- und Freiflächenkonzept sein, das auch langfristig mögliche Flächenbedarfe für Wohnungen und Gewerbe berücksichtigt.

Als Daueraufgabe ist das strategische Flächenmanagement umsetzungsorientiert, d.h. es stellt die Realisierung der geplanten Flächennutzung im Innen- und Außenbereich sicher.