

Überlingen: Wohnbedarfsanalyse und Handlungskonzept Wohnen

Auftraggeber:
Stadt Überlingen

Ansprechpartner:
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier und Philipp Schwede

Projektnummer:
2018036

Datum:
Oktober2019

Büro:
Bonn

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und methodisches Vorgehen	1
2.	Wirtschaftliche Entwicklung.....	4
2.1	Entwicklung der Beschäftigten.....	4
2.2	Pendlerverflechtungen.....	7
2.3	Kaufkraftniveau	10
3.	Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.....	11
3.1	Einwohnerentwicklung.....	11
3.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	13
3.3	Haushalte	23
3.4	Altersstruktur	24
3.5	Sozialstruktur	25
3.6	Haushalte mit niedrigem Einkommen	26
4.	Angebote auf dem Wohnungsmarkt.....	28
4.1	Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	28
4.2	Bautätigkeit.....	29
4.3	Immobilienpreise	32
4.4	Preisgünstiges Segment	34
5.	Zukünftige Wohnungsnachfrage in Überlingen	35
5.1	Vorbemerkung.....	35
5.2	Einwohnerentwicklung in Überlingen.....	35
5.3	Neubaunachfrage bis 2030	36
6.	Flächenpotenziale in Überlingen.....	41
6.1	Überblick.....	41
6.2	Quantitative Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Wohnbaulandpotenzial.....	41
7.	Fazit und Empfehlungen	43
7.1	Fazit und Ziele für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Überlingen.....	43
7.2	Neubautätigkeit	44
7.3	Zielgruppenadäquate Angebote	45
7.3.1	Angebote für untere und mittlere Einkommensgruppen.....	45
7.3.2	Angebote für ältere Haushalte.....	45
7.3.3	Angebote für Familien.....	47

7.3.4	Angebote für junge und mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte	49
7.4	Mehrgenerationenwohnen in Bestandsquartieren.....	49
7.4.1	Bestandsveränderungen	49
7.4.2	Integration von ambulant betreuten Wohngemeinschaften in Mehrgenerationennachbarschaften	49
7.4.3	Bauliche Empfehlungen und landeseigene Fördermöglichkeiten für ambulant betreute Wohngemeinschaften	50
7.4.4	Bundesweite Förderung von ambulant betreuten Wohngemeinschaften und Wohnangeboten für Pflegebedürftige, die zu Hause leben	50
7.5	Leuchtturmprojekt für Überlingen	51
7.5.1	Integration eines Quartierspflegekerns.....	51
7.5.2	Bauliche Empfehlungen und Fördermöglichkeiten für den Servicestützpunkt	54
7.5.3	Bauliche Empfehlungen und Fördermöglichkeiten für die Pflegewohnungen.....	55
7.5.4	Bauliche Empfehlung und Fördermöglichkeiten für das Nachbarschaftcafé.....	55
7.6	Einschätzung der Flächenpotenziale	55
8.	Anhang	64
8.1	Experten, mit denen Gespräche geführt wurden	64
8.2	Methodik der empirica-Prognosen	65
8.2.1	Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage	65
8.2.2	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte	65
8.2.3	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote.....	66
8.2.4	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite	66
8.2.5	Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf	67
8.2.6	Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand	67
8.2.7	Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze	68

1. Hintergrund und methodisches Vorgehen

Es gibt in Überlingen eine hohe Nachfrage nach Wohnungen. In der Kernstadt gibt es kaum größere, zusammenhängende Freiflächen für eine weitere Entwicklung. Die in den Ortsteil entwickelten Baugebiete bestehen fast ausschließlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Die Wohnbedarfsanalyse soll der Stadt Informationen zu Angebot und Nachfrage auf dem Überlinger Wohnungsmarkt liefern, um darauf basierend, Aussagen zu zukünftiger Nachfrageentwicklung zu treffen. Die abgeleiteten Handlungsempfehlungen sollen der Stadt Überlingen als fundierte Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Steuerung des Wohnungsmarktes dienen.

Analyse der Rahmenbedingungen

Zum grundlegenden Verständnis des Wohnungsmarktes wurde eine Analyse der relevanten Rahmenbedingungen durchgeführt. Zur Einordnung Überlingens in die Region wurden die Umlandgemeinden sowie die räumlich übergeordneten Ebenen (Region Bodensee-Oberschwaben, Land Baden-Württemberg) analysiert. Die wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmarktverflechtungen sind wichtige Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, da sie die Zuwanderung in die Region beeinflussen. Hierzu wurden folgende Daten analysiert:

- Demografie: Einwohnerentwicklung
- Wirtschaft: Entwicklung des sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (auch im Regionalvergleich)
- Verflechtung: Ein- und Auspendler nach Quelle/Ziel

Analyse von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Die Bestandsanalyse auf dem Wohnungsmarkt bezieht sich auf die vergangene und aktuelle Entwicklung. Dabei wird unterschieden zwischen der Nachfrage- und Angebotsseite.

Nachfrageanalyse

Im Rahmen der Nachfrageanalyse wurden Nachfragestruktur und die aktuellen Nachfragetrends unter Berücksichtigung besonderer Nachfragegruppen (z. B. ältere Haushalte, Familien, Niedrigeinkommensbezieher) analysiert. Es wurden folgende Daten und Informationen erhoben und analysiert:

- Einwohnerentwicklung
 - Natürliche Bevölkerungsentwicklung,
 - Wanderungsanalyse: Wanderungen nach Ziel/Herkunft und Alter
- Altersstruktur
- Sozio-demografische Merkmale (z. B. Migrationshintergrund, Staatsangehörigkeit, Leistungsbezieher nach SGB II, III und XII)

- Haushaltsentwicklung und Haushaltsstruktur (Haushaltsgröße, Haushaltstyp¹ und Seniorenhaushalte²)

Was die Präferenzen der verschiedenen Nachfragegruppen betrifft, so kann empirica auf eine über 25-jährige Erfahrung zurückgreifen. Bei den verschiedenen Zielgruppen gibt es, trotz ähnlicher Präferenzen, regionale Unterschiede. Um diese regionalen Unterschiede zu identifizieren, wurden 15 Gespräche mit Experten geführt (vgl. Anhang 8.1). Nicht nur, was die Präferenzen betrifft, sondern auch, was die adäquaten Angebote betrifft, kann empirica auf Erfahrungen zurückgreifen. Vor diesem Hintergrundwissen wurden bei den Empfehlungen passende Angebote, für die Nachfragegruppen formuliert, die man gewinnen bzw. halten will.

Angebotsanalyse

Auf der Angebotsseite wurden die Wohnungsangebote in Überlingen quantitativ und qualitativ analysiert. Zum einen wurden Daten zum Wohnungsbestand sowie zur Bautätigkeit und zur Preisentwicklung ausgewertet. Zusätzlich wurden die Aspekte im Rahmen der Experteninterviews thematisiert (Wohnzufriedenheit, Wohnpräferenzen, Nachfragestrukturen etc.).

Im Einzelnen ging es um folgende Aspekte:

- Bautätigkeit/Neubautätigkeit (Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, differenziert nach Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern)
- Leerstand
- Miet- und Kaufpreisentwicklung
- Gebäude und Wohnungsbestand - Bebauungsstruktur (insgesamt und nach Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, Eigentumsverhältnisse, Baualtersklassen)
- Preisgebundene Mietwohnung/bezahlbarer Wohnraum

empirica verfügt über eigene Datenbanken, welche z. B. Auswertungen zu Immobilienpreisen, Leerstand und Gebäudebestand ermöglichen (empirica-Preisdatenbank, empirica-Leerstandsindex, empirica-Regionaldatenbank). Weitere Daten wurden z. B. von der kommunalen Statistikstelle und dem statistischen Landesamt bezogen.

¹ Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte), Paare ohne Kind(er), Paare mit Kind(ern), Alleinerziehende Elternteile, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie

² Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen, Haushalte mit Senioren/-innen und Jüngeren, Haushalte ohne Senioren/-innen; Senioren/-innen sind Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben.

Prognose der Wohnungsnachfrage

Als Grundlage für die Prognose wurden die Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg gewählt. Darauf aufbauend wurde für die Wohnungsmarktnachfrage entscheidende Entwicklung der Haushaltszahl prognostiziert.

Abgleich mit vorhandenem Wohnbauflächenpotenzial

Es erfolgte eine Analyse der Wohnbauflächenpotenziale, wobei unterschieden wurde zwischen den kurz-, mittel- und längerfristigen Potenzialen (z. B. Baulücken u. a. in bestehenden Baugebieten, mit B-Plan gesicherte Flächen, Potenziale aus dem bisherigen Regionalplan und FNP). Was die Flächenpotenziale betrifft, so wurde analysiert:

- Flächenpotenzial (in ha) differenziert nach kurz-, mittel- und längerfristiger Verfügbarkeit, Fokus auf den Innenstadtbereich
- Eignung der (größeren) Standorte für bestimmte Zielgruppen
- Möglichkeit, die Flächen zu mobilisieren (Eigentümerstruktur)
- Umrechnung in Potenzial an Wohneinheiten (WE) differenziert nach Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH) Mehrfamilienhäuser (MFH)

Neben der reinen Erfassung der mengenmäßigen Potenziale wurden diese auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Qualitäten und die Möglichkeiten, bestimmte Zielgruppen anzusprechen, analysiert. Die Analysen in diesem Arbeitsschritt basieren auf:

- Angaben zu Wohnbauflächenpotenzialen der Stadt
- Vor-Ort-Begehungen der größeren Wohnbaupotenziale und Bewertung der Qualitäten
- Auswertung der vorherigen Arbeitsschritte im Hinblick auf Wohnpräferenzen von Zielgruppen

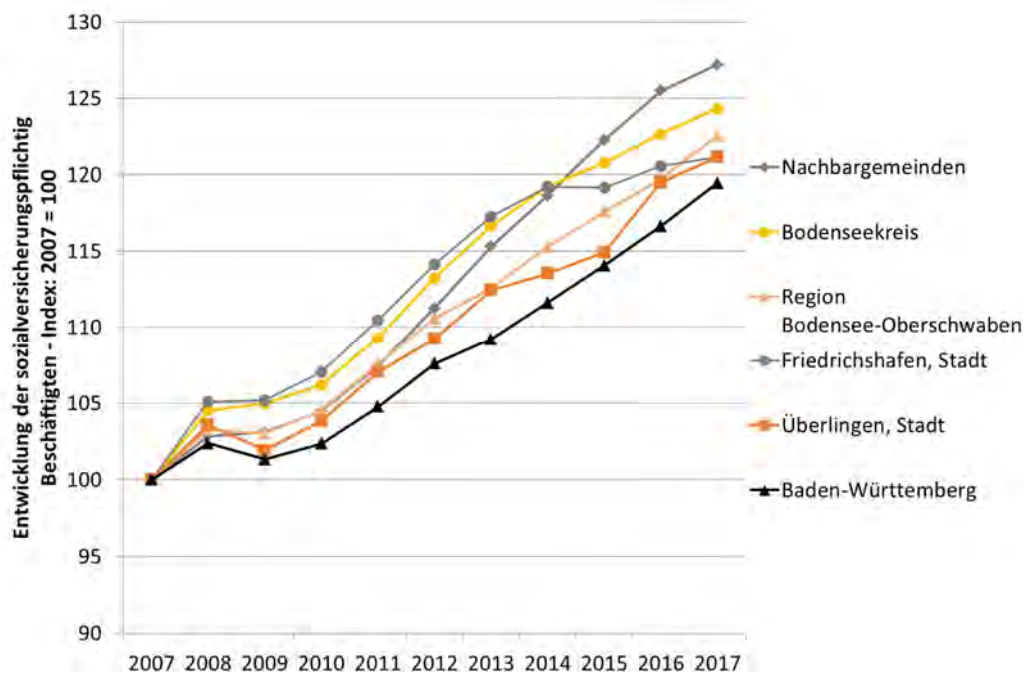
Die Ergebnisse wurden mit dem berechneten Wohnbauflächenbedarf abgeglichen und es wurde geprüft, ob die Wohnbauflächenpotenziale der Stadt in mengenmäßiger Hinsicht ausreichen, oder ob noch Flächen mobilisiert werden müssen (z. B. Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan). Die Information zur Qualität der Flächen (Zielgruppen) ist Basis für die Einschätzungen im Handlungskonzept.

2. Wirtschaftliche Entwicklung

2.1 Entwicklung der Beschäftigten

In der Stadt Überlingen arbeiteten 2017 insgesamt rund 10.300 sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigte (SVP-Beschäftigte). Die Beschäftigungsentwicklung verlief in den letzten Jahren sehr positiv. Zwischen 2007 und 2017 stieg die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort Überlingen um 21% (vgl. Abbildung 1). Dies entspricht rund 1.800 Beschäftigten. Die Zahl der Beschäftigten in Überlingen und der Region stieg noch stärker an als in Baden-Württemberg insgesamt.

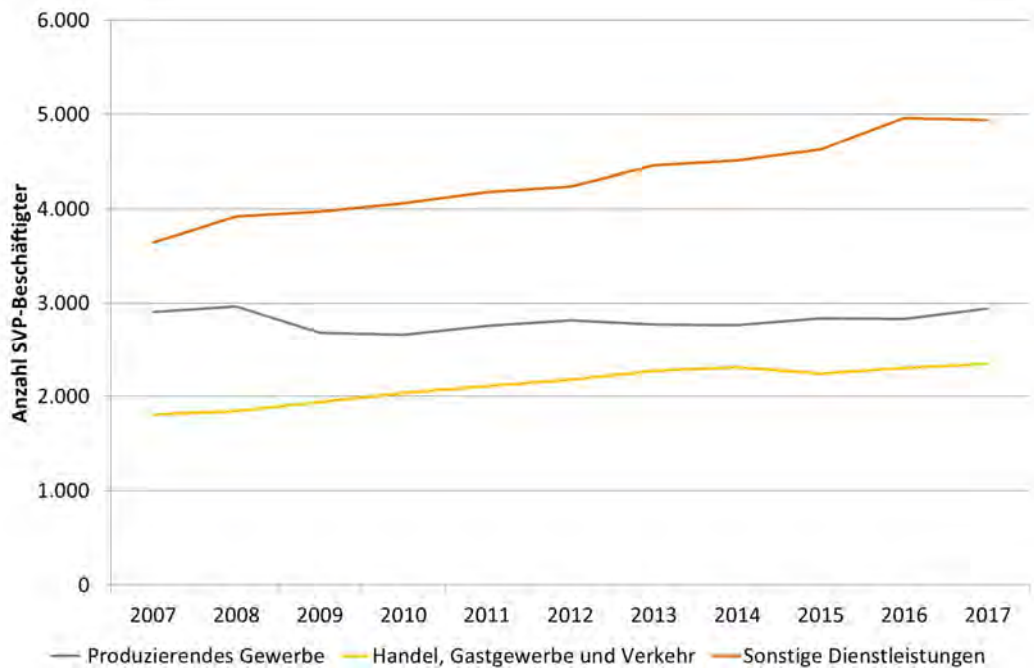
Abbildung 1: Entwicklung der SVP-Beschäftigten in Überlingen und der Region



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

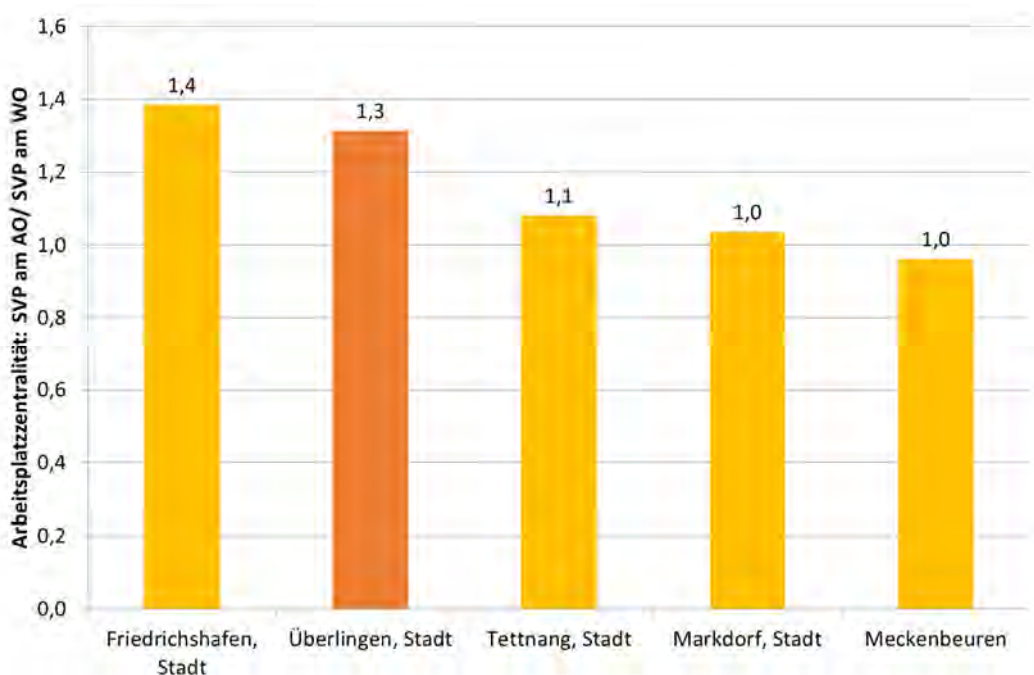
Besonders stark wuchs die Zahl der Beschäftigten in Überlingen im sogenannten sonstigen Dienstleistungsbereich an (+36%) und im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ (+30%). Im Produzierenden Gewerbe stagnierte die Zahl der Beschäftigten (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: SVP-Beschäftigte in Überlingen nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Überlingen hat als Arbeitsplatzzentrum eine bedeutende Rolle (vgl. Abbildung 3). In Überlingen arbeiten mehr Beschäftigte als dort SVP-Beschäftigte wohnen (Arbeitsplatzzentralität: SVP am AO/SVP am WO >1).

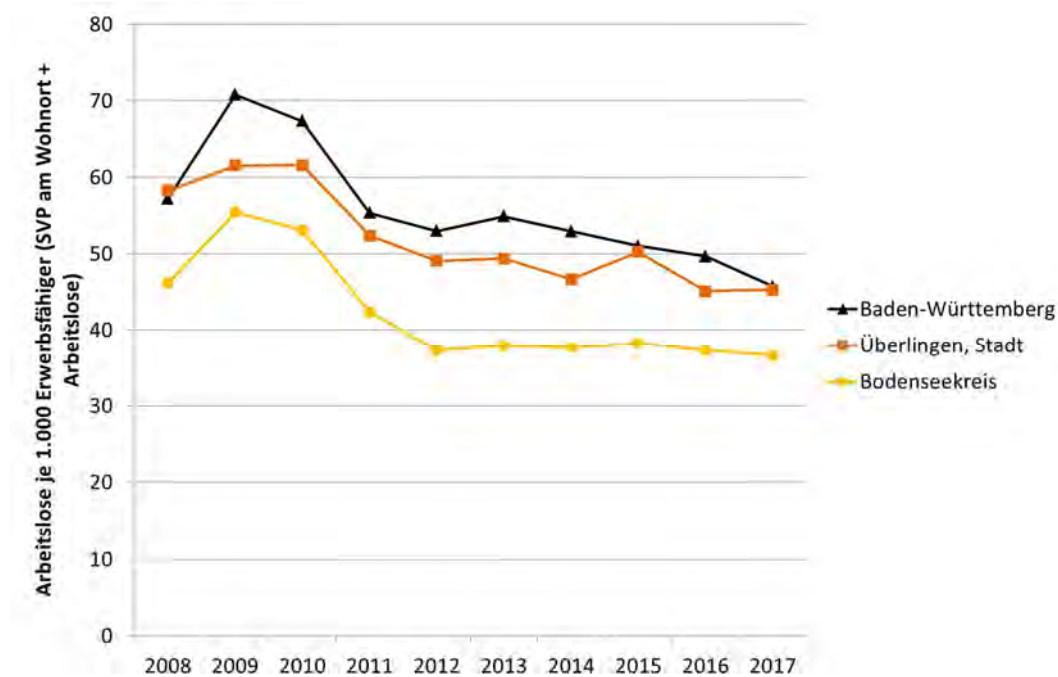
Abbildung 3: Arbeitsplatzzentralität von Überlingen im Vergleich (2017)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Im Jahr 2017 gab es in Überlingen rund 370 arbeitslos gemeldete Personen, die Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) beziehen. Bezogen auf die erwerbsfähige Bevölkerung entspricht das einer Quote von 4,5 % (45 Arbeitslose je 1.000 Erwerbsfähiger, d. h. SVP-Beschäftigte am Wohnort + Arbeitslose). Die Arbeitslosigkeit liegt damit auf Landesniveau (4,6%), jedoch über der Arbeitslosigkeit im gesamten Bodenseekreis (3,7%). Nach der Finanzkrise 2009 ist die Arbeitslosigkeit bis 2014 gesunken. Nach einem leichten Anstieg 2015 ging die Arbeitslosigkeit 2016 wieder zurück und verblieb 2017 auf diesem Niveau (vgl. Abbildung 4).

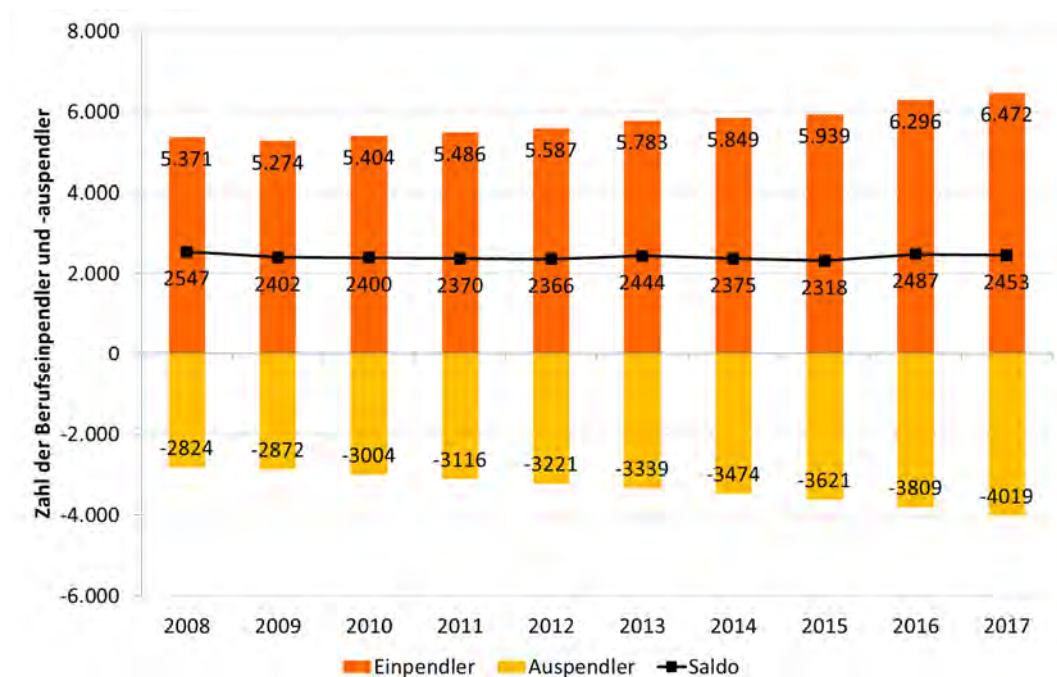
Abbildung 4: Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Vergleich



2.2 Pendlerverflechtungen

Die Stadt Überlingen hat Pendlerüberschüsse: Während im Jahr 2017 rund 6.500 SVP-Beschäftigte zur Arbeit nach Überlingen einpendelten, verließen rund 4.000 SVP-Beschäftigte Überlingen, um an einem anderen Ort zu arbeiten. Der Pendlersaldo lag damit bei fast 2.500 Beschäftigten und ist in den letzten Jahren relativ konstant geblieben (vgl. Abbildung 5).

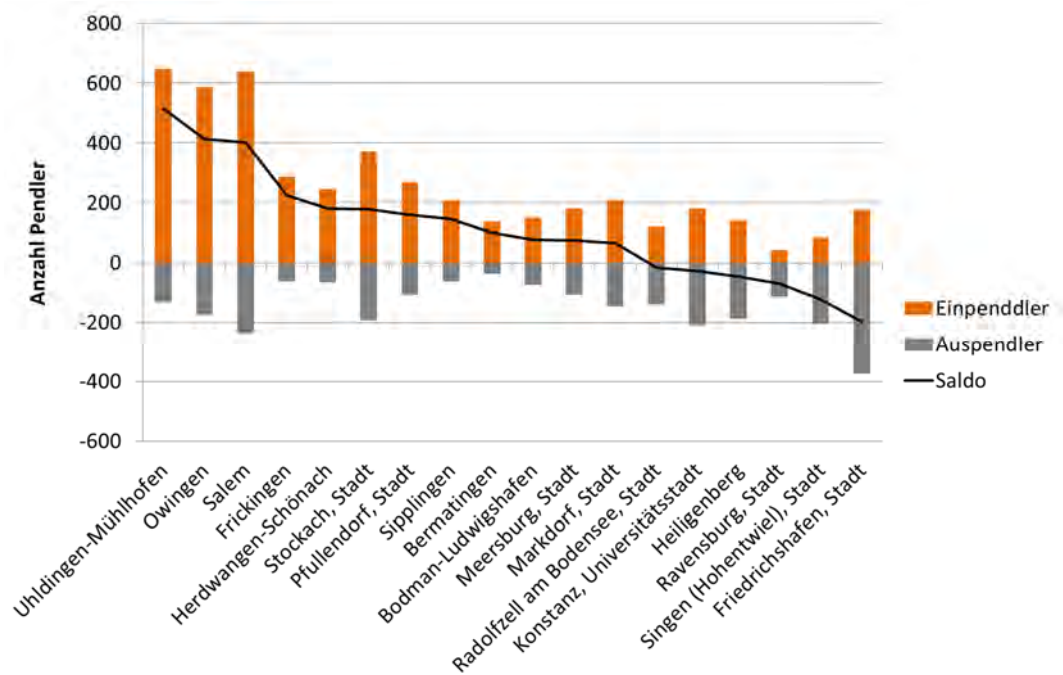
Abbildung 5: Ein- und Auspendler in Überlingen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Die intensivsten Pendlerverflechtungen gibt es mit den Städten und Gemeinden im näheren Umfeld: Uhldingen-Mühlhofen, Owingen und Salem (vgl. Abbildung 6). Es gibt auch relativ große Pendlerverluste mit den Städten Ravensburg, Singen sowie der Kreisstadt Friedrichshafen.

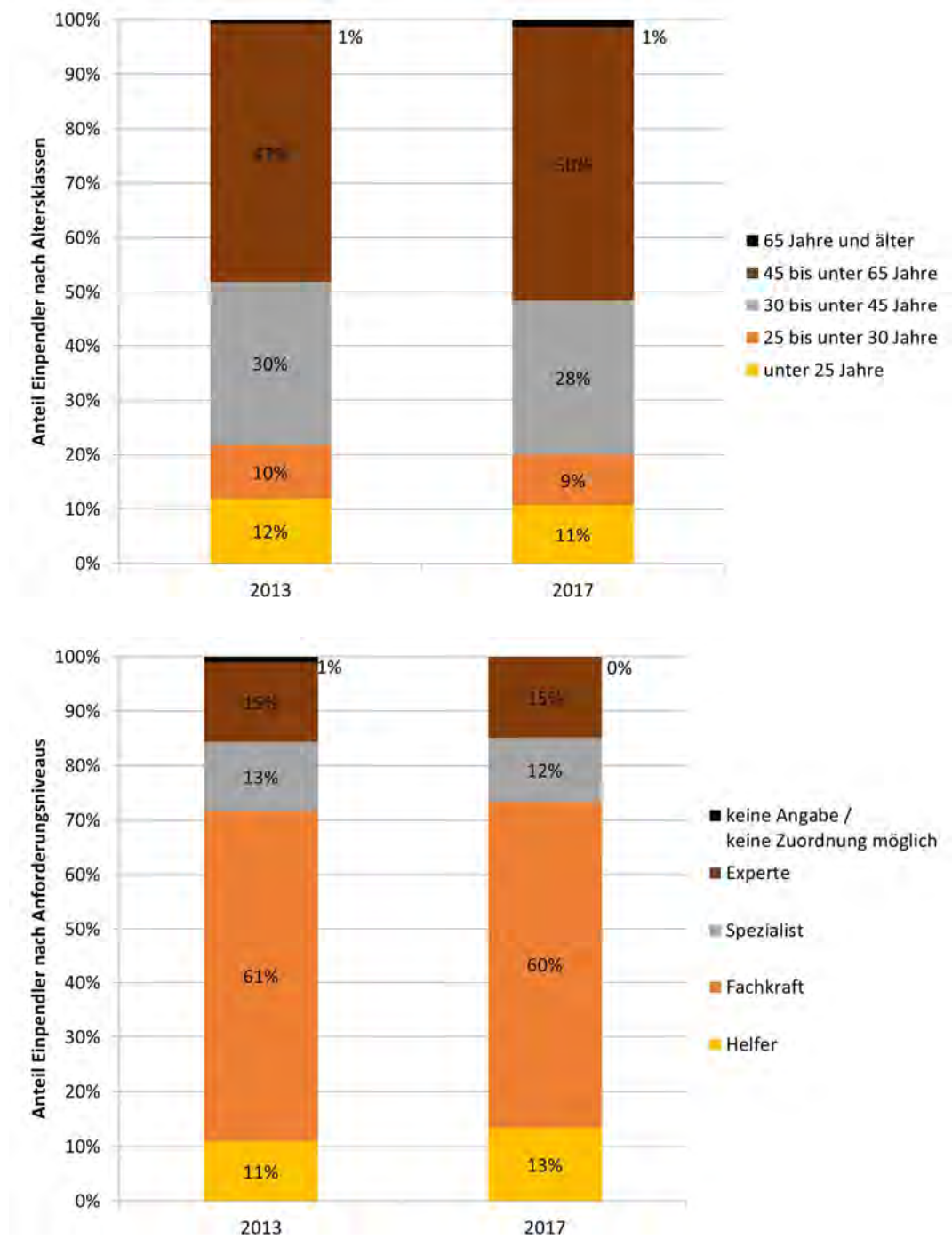
Abbildung 6: Pendlerverflechtungen von Überlingen (2017)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Die Hälfte der Einpendler nach Überlingen ist zwischen 45 und 65 Jahre alt (vgl. Abbildung 7). Der Anteil dieser Altersklasse an den Einpendlern hat sich in den letzten Jahren erhöht. Der Anteil der jüngeren Einpendler ist demgegenüber zurückgegangen. Fast zwei Drittel der Einpendler hat den Status einer Fachkraft (61%). Den zweithöchsten Anteil an den Einpendlern nach Anforderungsniveau sind Experten (15%), gefolgt von Helfern (13%) sowie Spezialisten (12%). Während der Anteil der Helfer an den Einpendlern in den letzten Jahren gewachsen ist, ging der Anteil der übrigen Anforderungsniveaus zurück bzw. blieb konstant.

Abbildung 7: Einpendler nach Überlingen nach Altersgruppen und Anforderungsniveau



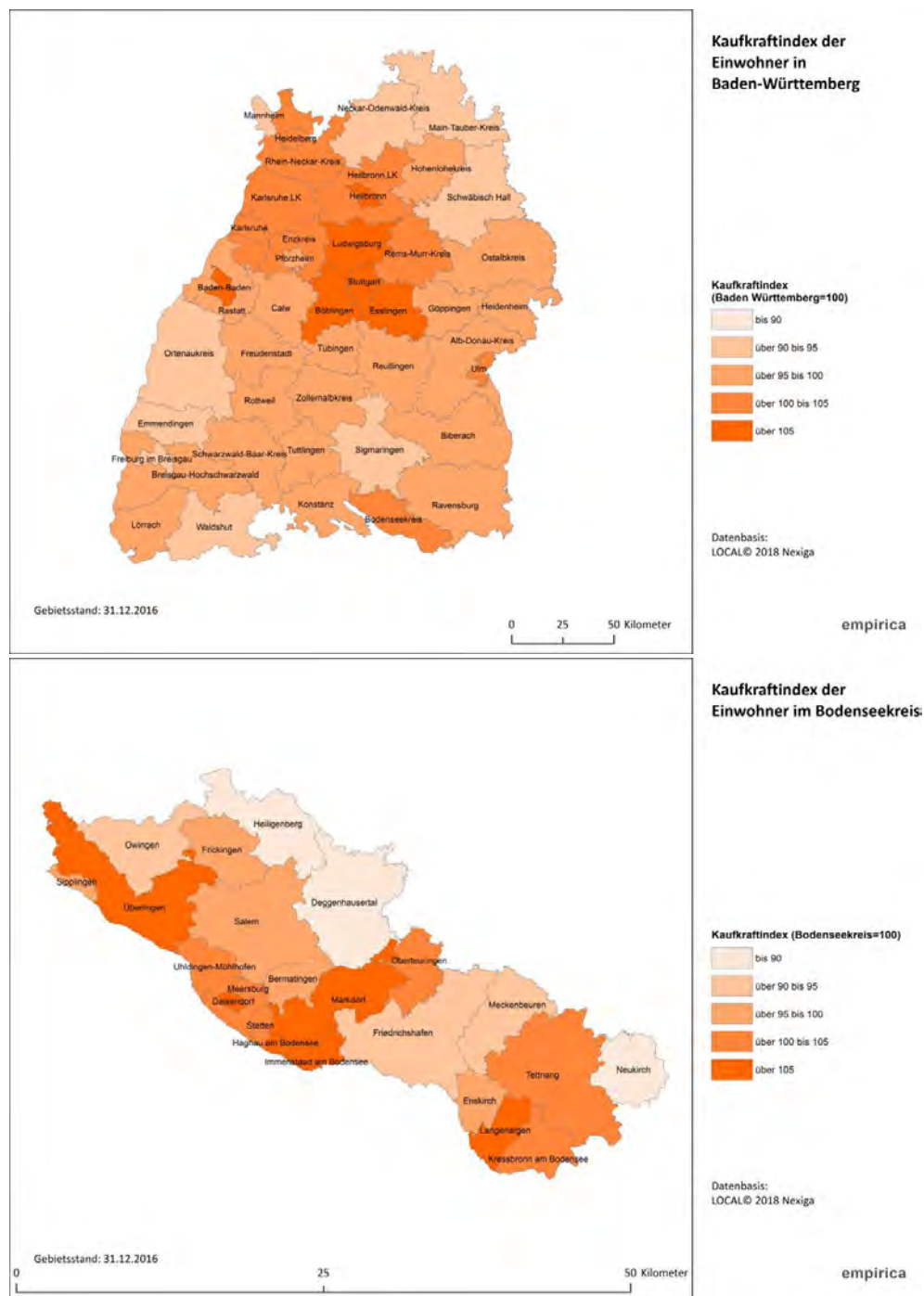
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

2.3 Kaufkraftniveau

Die Kaufkraft der Einwohner im Bodenseekreis ist im Vergleich zu allen Stadt- und Landkreisen in Baden-Württemberg sehr hoch. Nur in der Region Stuttgart, Baden-Baden und Heilbronn ist die Kaufkraft noch höher. Innerhalb des Bodenseekreises zählt Überlingen zu den Orten mit der höchsten Kaufkraft (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Kaufkraft in Stadt- und Landkreisen in Baden-Württemberg und in den Kommunen des Bodenseekreises (Index)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

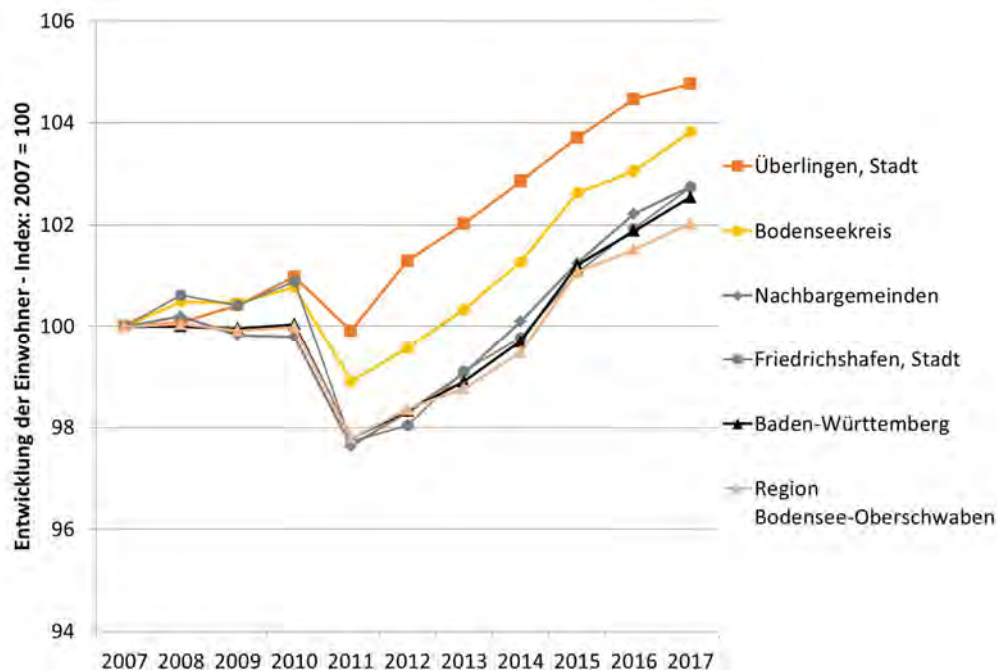
empirica

3. Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

3.1 Einwohnerentwicklung

Im Jahr 2017 lebten in Überlingen 22.636 Einwohner. Die Einwohnerzahl stieg in den letzten Jahren stark an. Gegenüber 2007 nahm die Zahl der Einwohner um insgesamt 4,8% zu. Die entspricht einem Zuwachs von rund 1.000 Einwohnern. Die Einwohnerzahl stieg dabei kontinuierlich von Jahr zu Jahr. Ausnahme bildet das Jahr 2011. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es 2011 eine Änderung in derhebungsmethode gab (Revision durch den Zensus). Seitdem wächst die Einwohnerzahl kontinuierlich.

Abbildung 9: Entwicklung der Einwohnerzahl in Überlingen und der Region

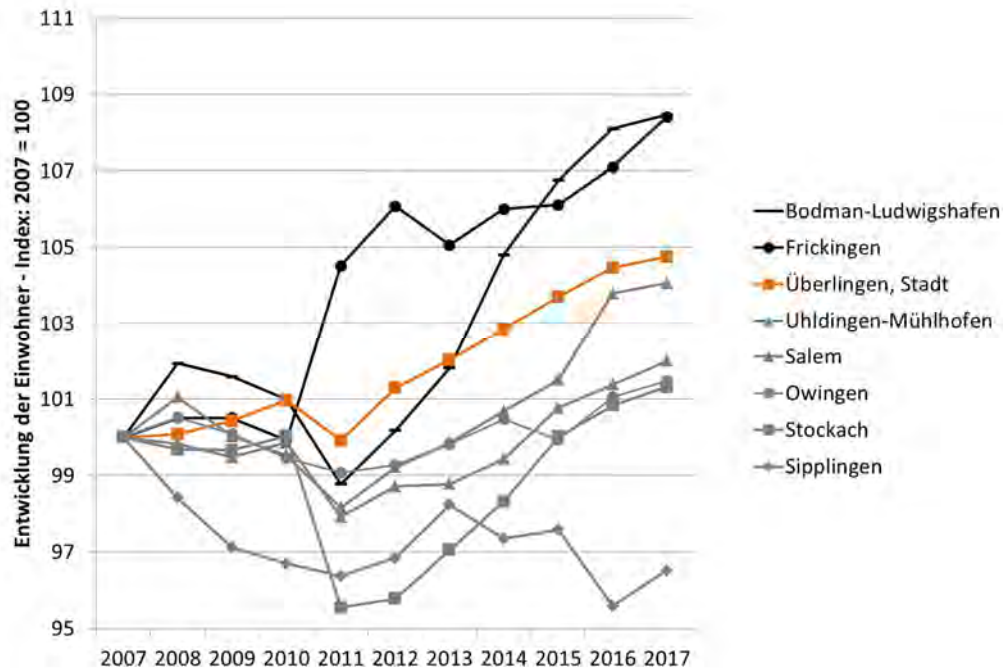


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Die gesamte Region hat in den letzten Jahren an Einwohnern gewonnen (vgl. Abbildung 10). Die Einwohnerentwicklung war in Überlingen in den vergangenen Jahren allerdings noch dynamischer als im Bodenseekreis (+3,8%), der Kreisstadt Friedrichshafen (+2,7%) und den Nachbargemeinden (in Summe +2,7%). Auch die Entwicklung im Land Baden-Württemberg (+2,5%) und der Region Bodensee-Oberschwaben (+2,0%) konnte mit dieser Entwicklung nicht mithalten.

Die kleineren Gemeinden haben zwischen 2007 und 2017 noch stärker an Anwohnern gewonnen, z.B. Bodman-Ludwigshafen (+8,5%) und Frickingen (8,4%). In den anderen Nachbargemeinden war der Einwohnerzuwachs im Vergleich zu Überlingen geringer und in Sipplingen ging die Einwohnerzahl zurück (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Entwicklung der Einwohnerzahl in Überlingen und den Nachbargemeinden

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

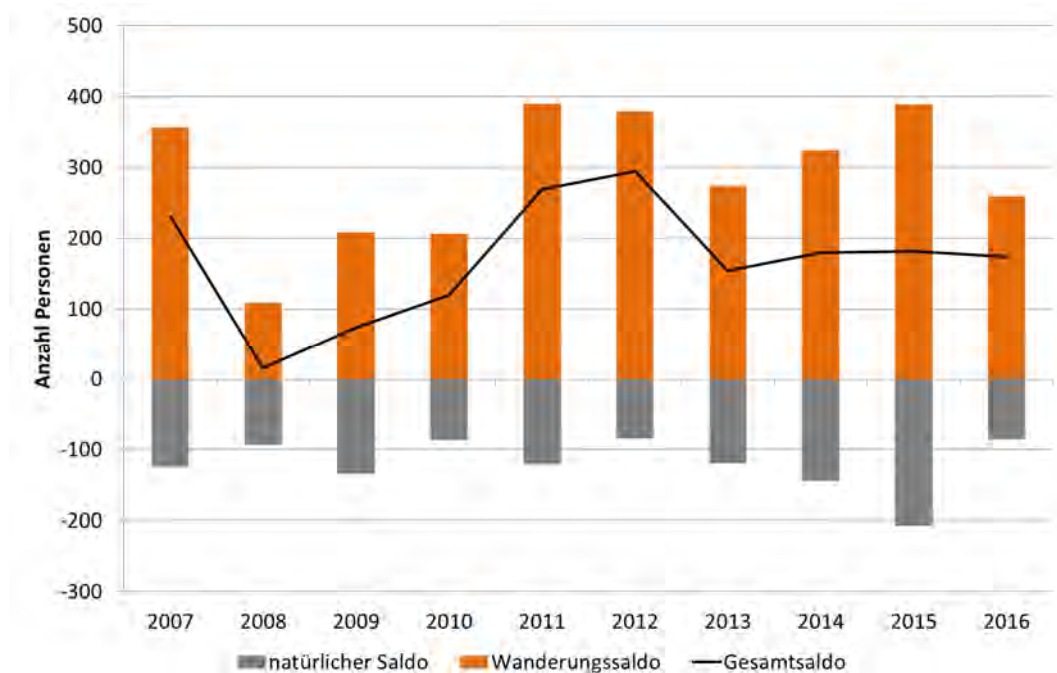
empirica

Nach dem Einwohnermelderegister der Stadt Überlingen lebten im Jahr 2017 insgesamt 24.570 Einwohner in der Stadt, wovon 23.028 Einwohner mit Erstwohnsitz und 1.542 Einwohner mit Zweitwohnsitz in der Stadt gemeldet waren. Der Anteil der Einwohner mit Zweitwohnsitz liegt somit bei rund 6,3% und ist gegenüber 2007 relativ konstant geblieben (6,2%). Eine Auswertung der Einwohner mit Zweitwohnsitz nach Herkunft (Erstwohnsitz) zeigt, dass über die Hälfte (67%) dieser Einwohner aus Baden-Württemberg (PLZ-Gebiet 7) stammt.

3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Die Einwohnerzahl in Überlingen steigt durch Wanderungsgewinne (vgl. Abbildung 11). Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen war in den letzten Jahren negativ. Insbesondere seit 2012 stieg der Wanderungsüberschuss deutlich an. Es gibt Wanderungsgewinne bei Deutschen und bei Ausländern (vgl. Abbildung 12). Mit Ausnahme von 2014 und 2015 wanderten mehr Deutsche als Ausländer zu. In den Jahren 2014 und 2015 gab es wegen der Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland höhere Wanderungsgewinne bei der ausländischen Bevölkerung.

Abbildung 11: Wanderungen und natürliche Entwicklung



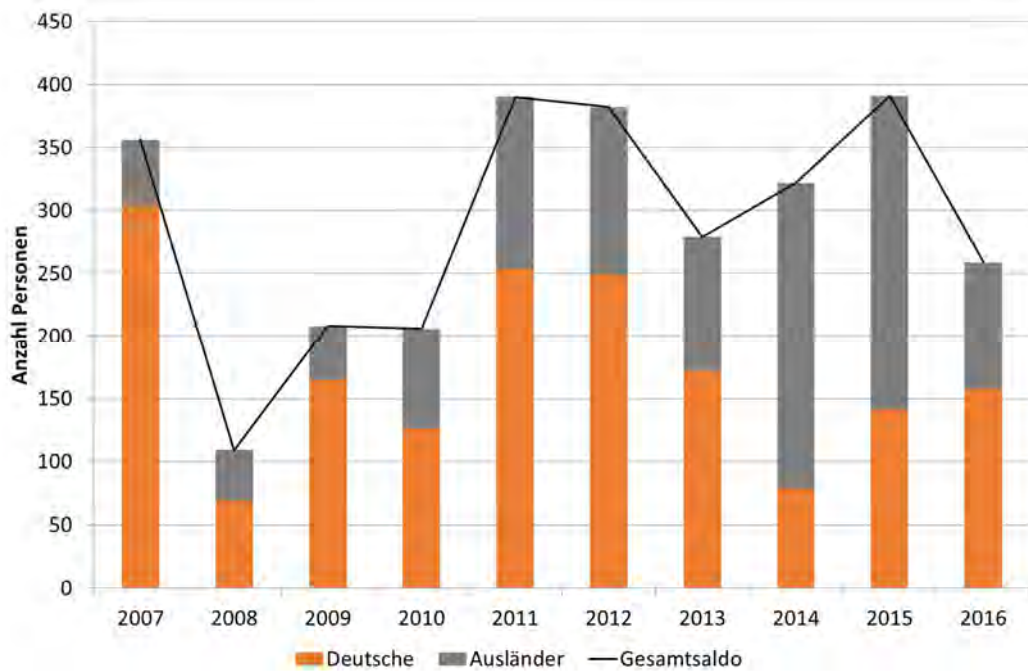
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

In fast allen Altersklassen werden Wanderungsgewinne bei der deutschen Bevölkerung erzielt (vgl. Abbildung 13). Nur der Wanderungssaldo der jungen Erwachsenen zwischen 18 und unter 25 Jahre sowie der 25- bis unter 30-Jährigen ist in den meisten Jahren negativ. Die jungen Erwachsenen wandern zumeist ausbildungsbedingt in größere Städte ab. Wanderungsgewinne gibt es vor allem bei Familien (unter 18 und 30 bis unter 45 Jahre) und im größeren Umfang bei Einwohnern im Alter von 45 Jahren und älter (vgl. Abbildung 13).

Die Zuwanderung von Deutschen ist vor allem überregional (vgl. Abbildung 14). Die meisten kommen aus Baden-Württemberg, gefolgt von dem Zuzug aus anderen Bundesländern. Höhere Wanderungsgewinne gibt es auch durch Zuwanderung aus dem Landkreis. Im geringeren Umfang war zudem auch der Saldo mit dem Landkreis Sigmaringen und dem Landkreis Konstanz positiv. Wanderungsverluste gab es mit dem Landkreis Ravensburg sowie der Schweiz und dem übrigen Ausland.

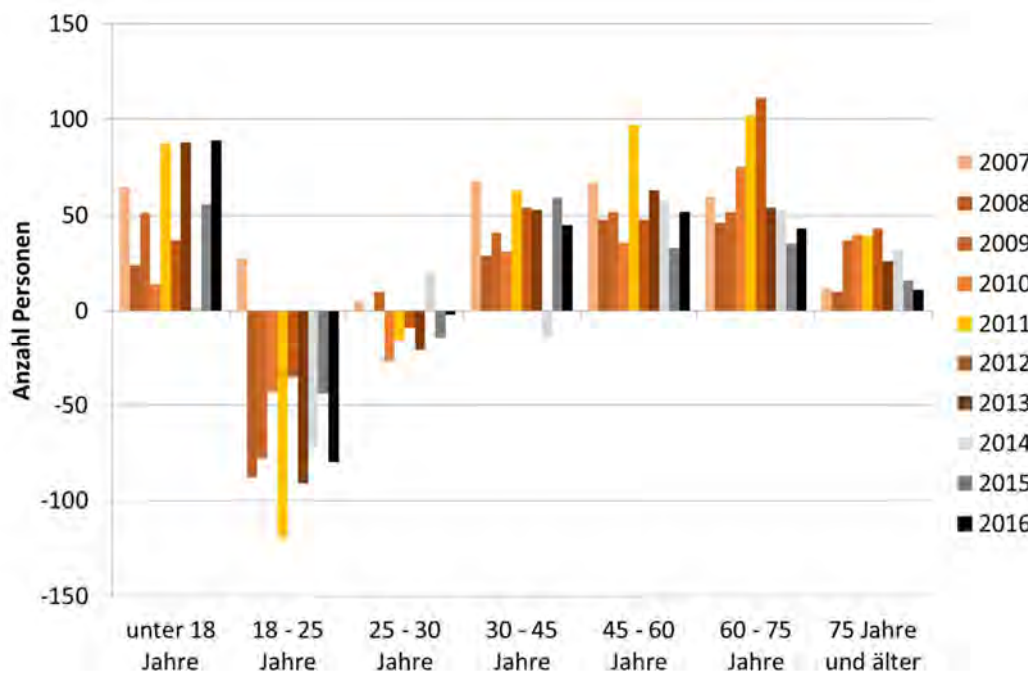
Abbildung 12: Wanderungen von Deutschen und Ausländern



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

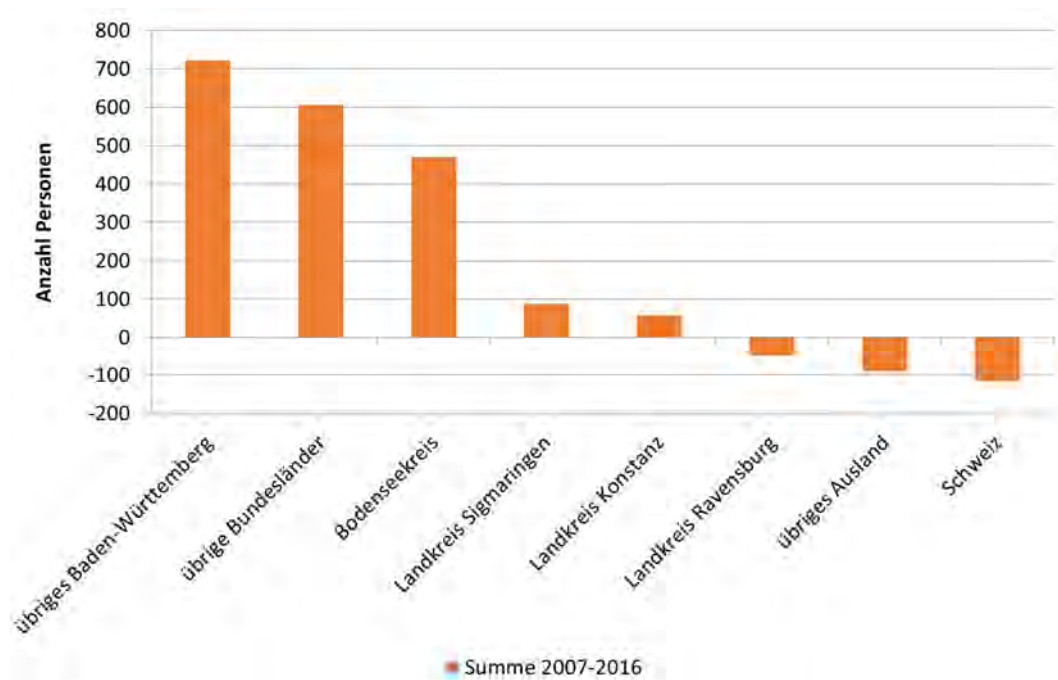
empirica

Abbildung 13: Wanderungen von Deutschen nach Altersklassen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

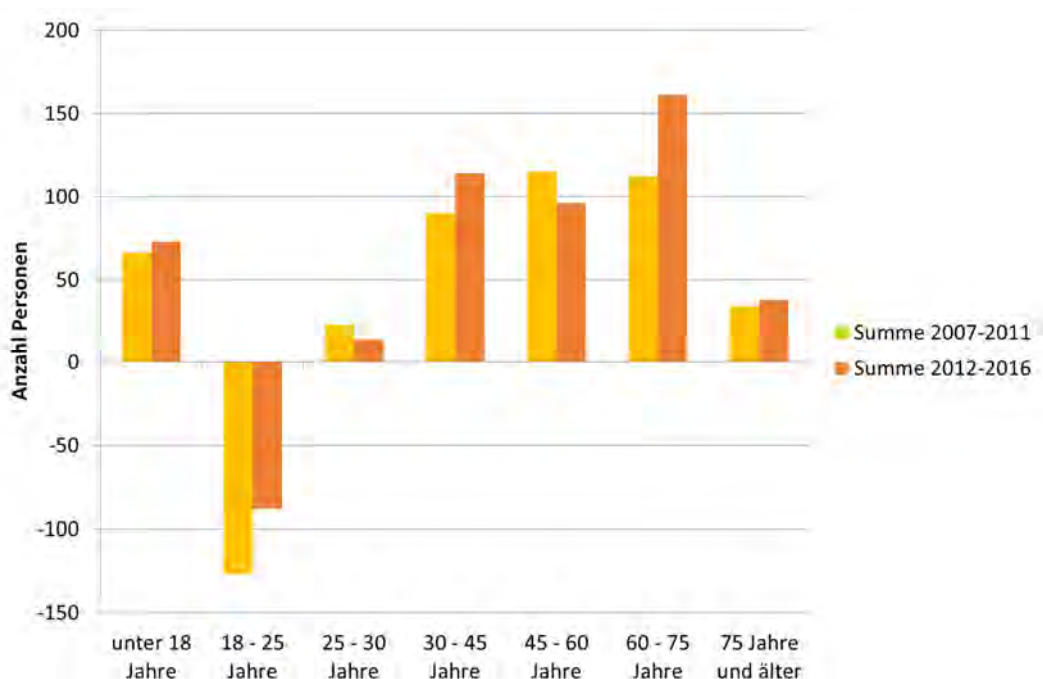
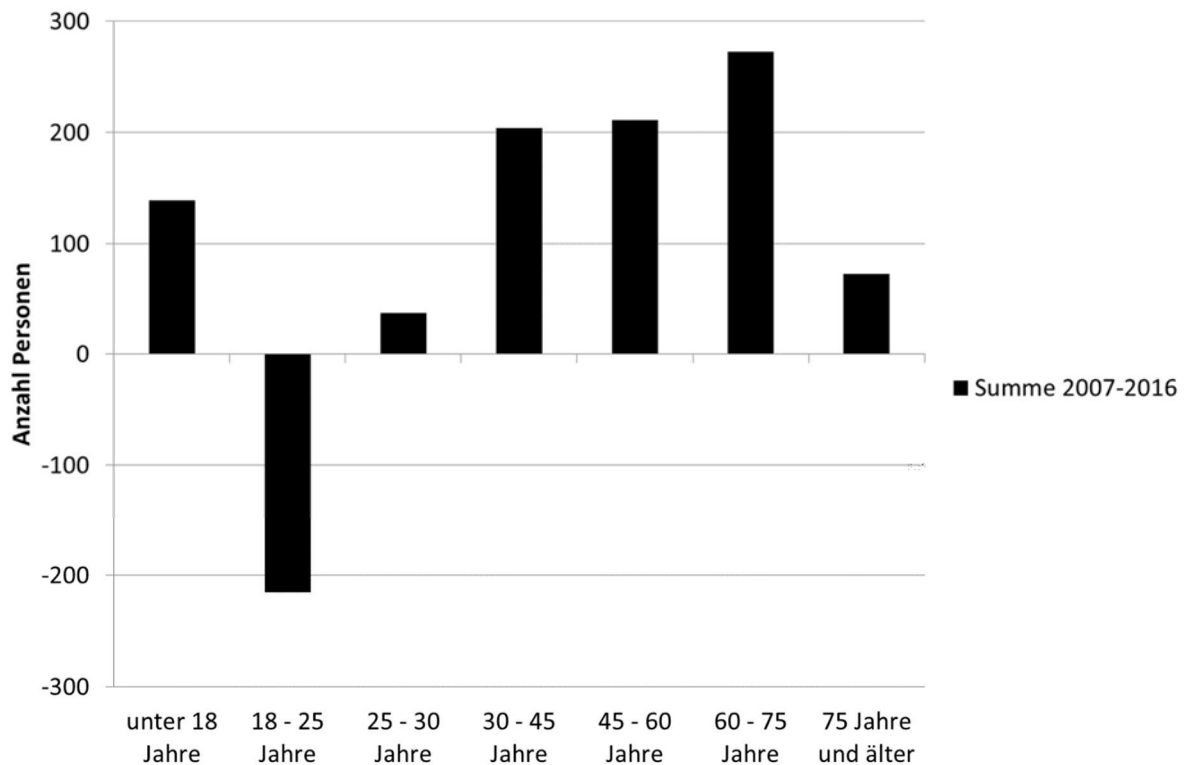
Abbildung 14: Wanderungen von Deutschen nach Regionen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Aus dem übrigen Baden-Württemberg gab es in der Summe der letzten 10 Jahre, mit Ausnahme der jungen Erwachsenen, in allen Altersklassen Wanderungsüberschüsse (vgl. Abbildung 15). Die höchsten Gewinne gibt es bei den älteren Einwohnern (60- bis 75-Jährigen). Der Wanderungsgewinn stieg bei dieser Altersklasse in den letzten 5 Jahren an. Zudem wanderten Familien aus dem übrigen Baden-Württemberg zu.

Abbildung 15: Wanderungen: Überlingen mit dem übrigen Baden-Württemberg – Deutsche nach Altersklassen



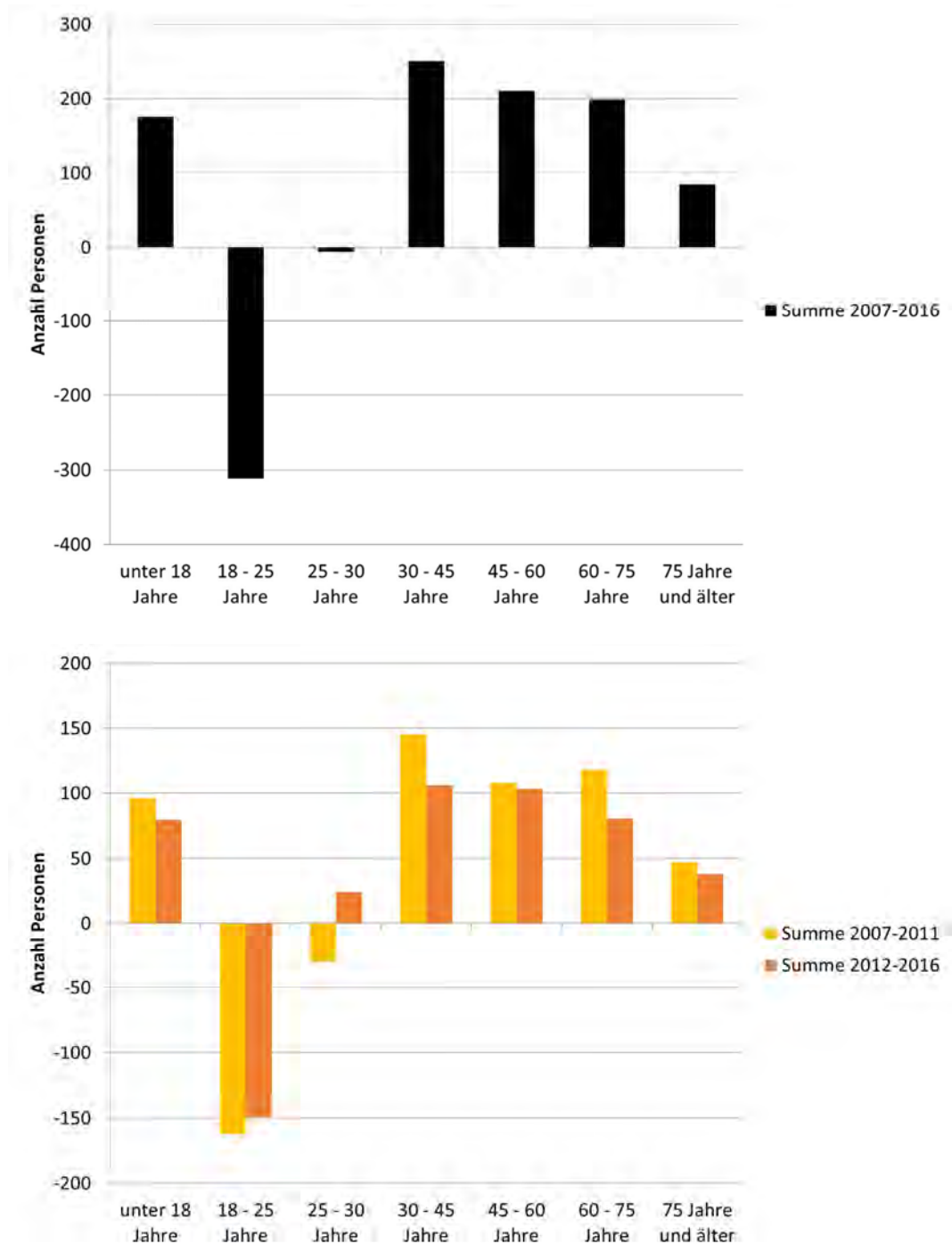
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Aus Überlingen wandern junge Erwachsene mit deutscher Staatsangehörigkeit in andere Bundesländer ab (vgl. Abbildung 16). Diese Wanderungen sind überwiegend ausbildungsorientiert. Der Wanderungssaldo der 25- bis unter 30-Jährigen ist in Summe der Jahre 2007 bis 2016 nahezu ausgeglichen. In den letzten fünf Jahren war

dieser leicht positiv. In allen anderen Altersklassen hat Überlingen in den letzten zehn Jahren durch Zuwanderung gewonnen. In den letzten fünf Jahren gingen die Wanderungsgewinne in diesen Altersklassen jedoch zurück.

Abbildung 16: Wanderungen: Überlingen mit übrigen Bundesländern - Deutsche nach Altersklassen



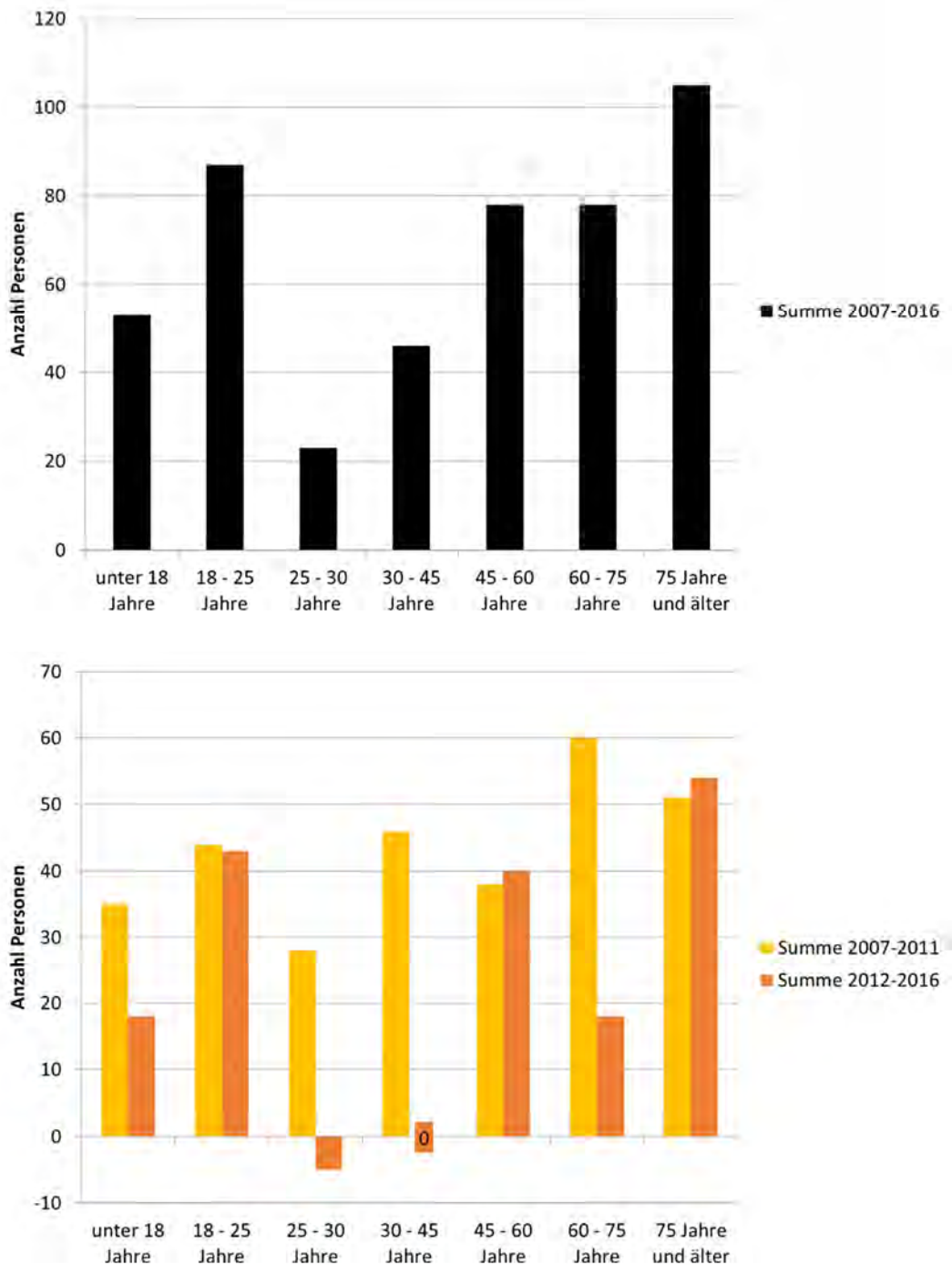
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Bei der deutschen Bevölkerung hat Überlingen in allen Altersklassen aus dem Bodenseekreis Bewohner gewonnen (vgl. Abbildung 17). Besonders hoch waren die

Wanderungsgewinne bei den Älteren, insbesondere im Alter ab 75 Jahren. Aber auch bei den jungen Erwachsenen hat Überlingen Wanderungsüberschüsse mit dem Bodenseekreis. In der zeitlichen Entwicklung zeigt sich eine Veränderung bei der Zuwanderung von Familien aus dem Bodenseekreis. Während in der Phase 2007-2011 noch deutliche Wanderungsgewinne bei den unter 18-Jährigen sowie den 25- bis unter 45-Jährigen erzielt wurden, gingen die Wanderungsgewinne in der Phase 2012-2016 deutlich zurück.

Abbildung 17: Wanderungen: Überlingen mit dem Bodenseekreis – Deutsche nach Altersklassen

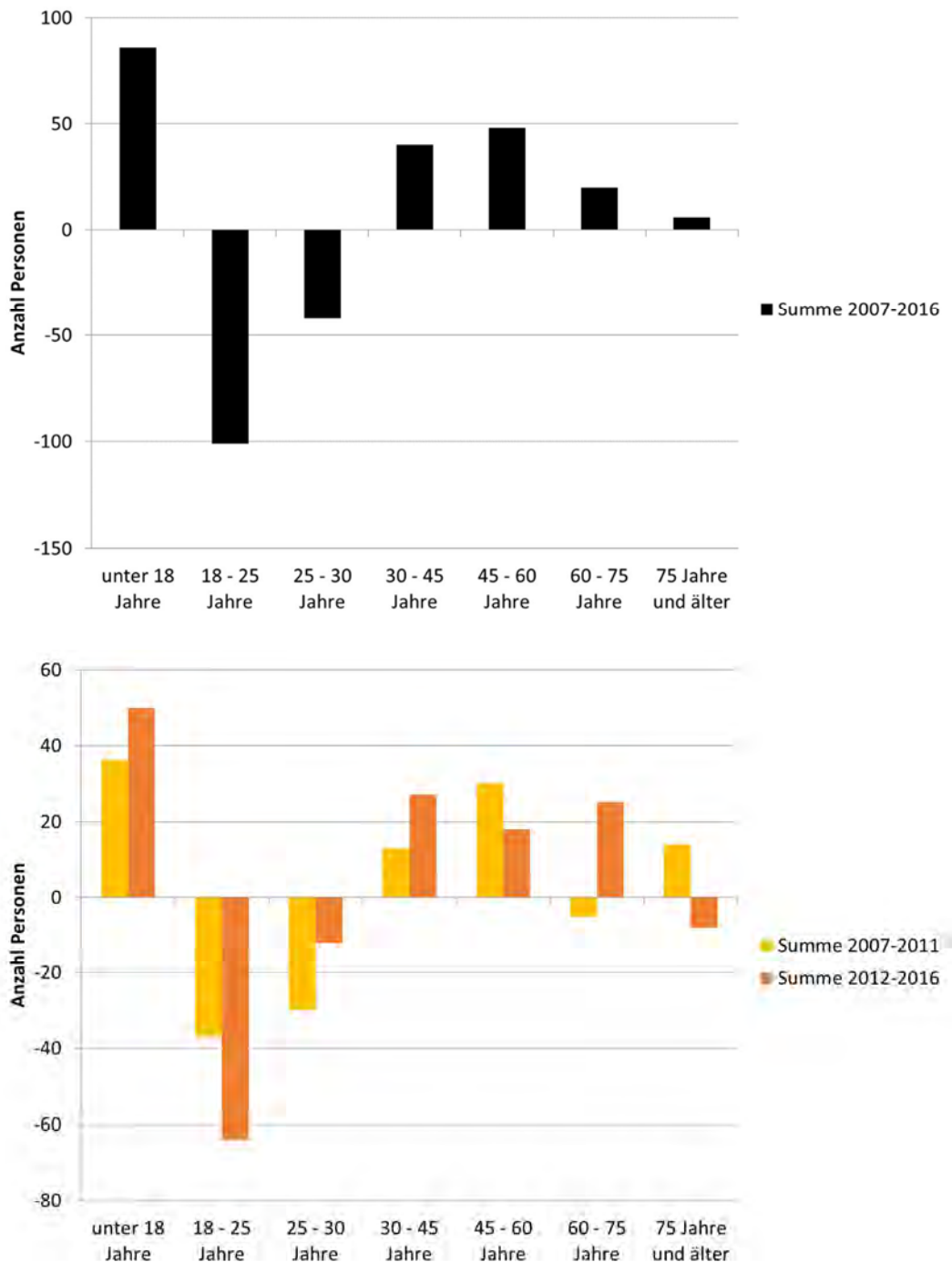


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Aus dem Landkreis Konstanz sind in den letzten zehn Jahren insbesondere deutsche Familien (unter 18 Jahre und 30 bis unter 60 Jahre) zugewandert (vgl. Abbildung 18). Leichte Wanderungsgewinne gab es zudem bei den Personen ab 60 Jahren. Es sind mehr 18- bis 25-Jährige sowie 25- bis 30-Jährige abgewandert. Während der Wanderungsgewinn bei den Familien in den letzten fünf Jahren anstieg, ging der Wanderungsüberschuss bei den 45- bis unter 60-Jährigen zurück.

Abbildung 18: Wanderungen: Überlingen mit dem Landkreis Konstanz – Deutsche nach Altersklassen

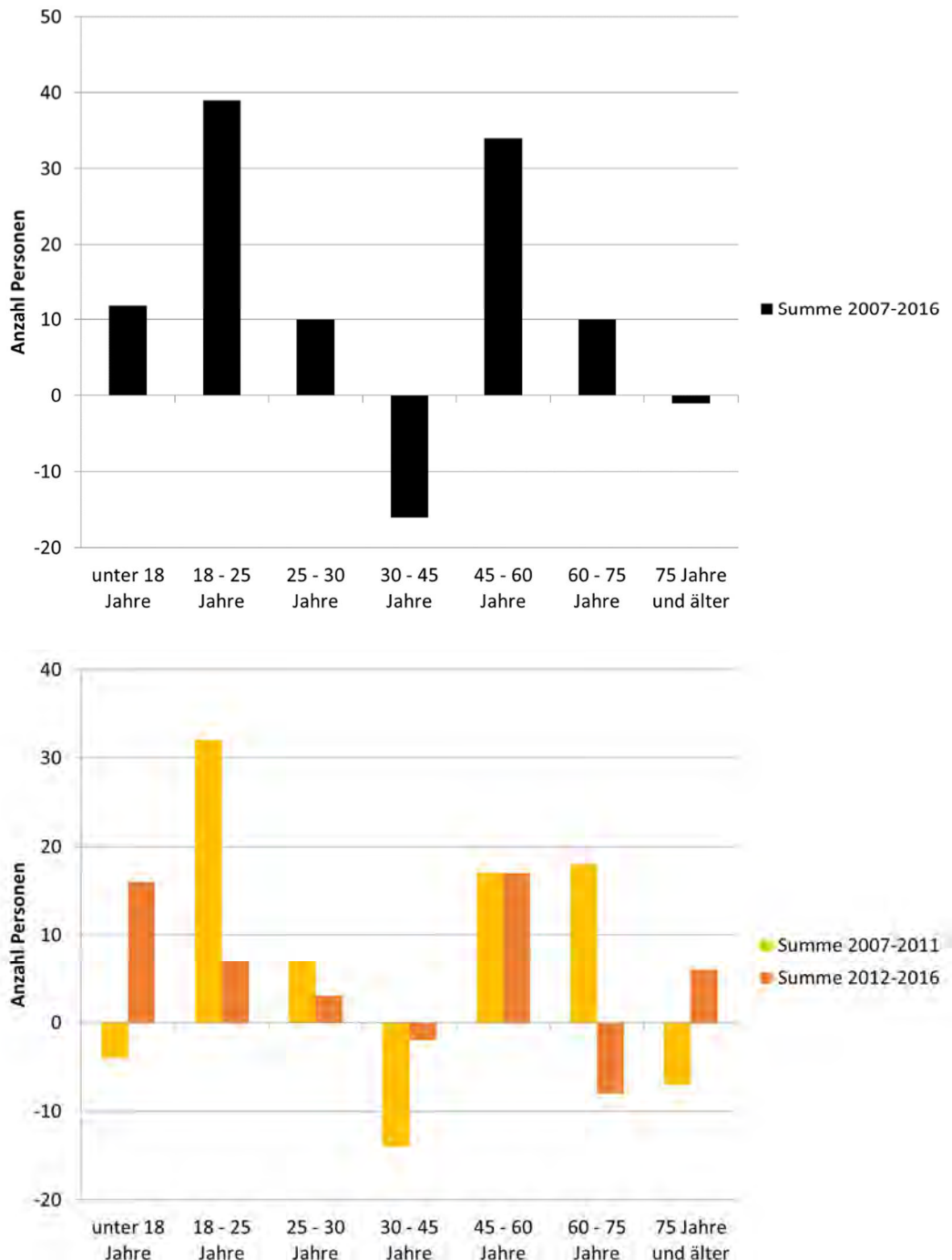


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Aus dem Landkreis Sigmaringen sind in den letzten zehn Jahren insbesondere junge deutsche Erwachsene und die 45-Jährigen bis unter 60-Jährigen zugewandert (vgl. Abbildung 19). Wanderungsverluste gab es bei den 30- bis unter 45-Jährigen.

Abbildung 19: Wanderungen: Überlingen mit dem Landkreis Sigmaringen – Deutsche nach Altersklassen



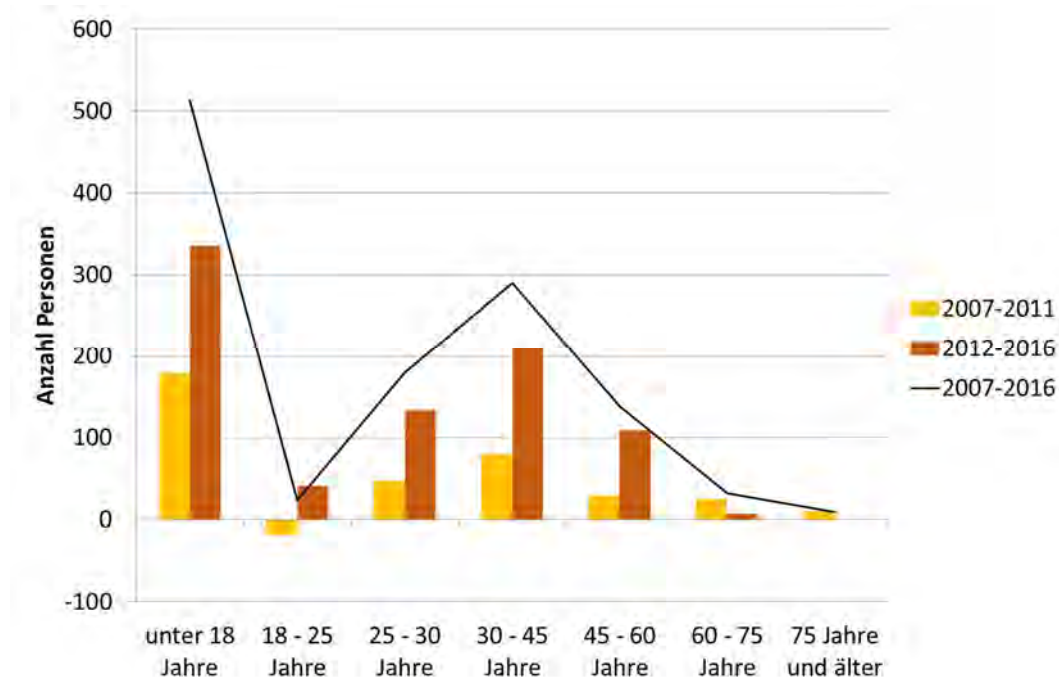
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Bei der ausländischen Bevölkerung hat Überlingen in den letzten zehn Jahren in Summe bei allen Altersklassen Wanderungsüberschüsse (vgl. Abbildung 20). Die

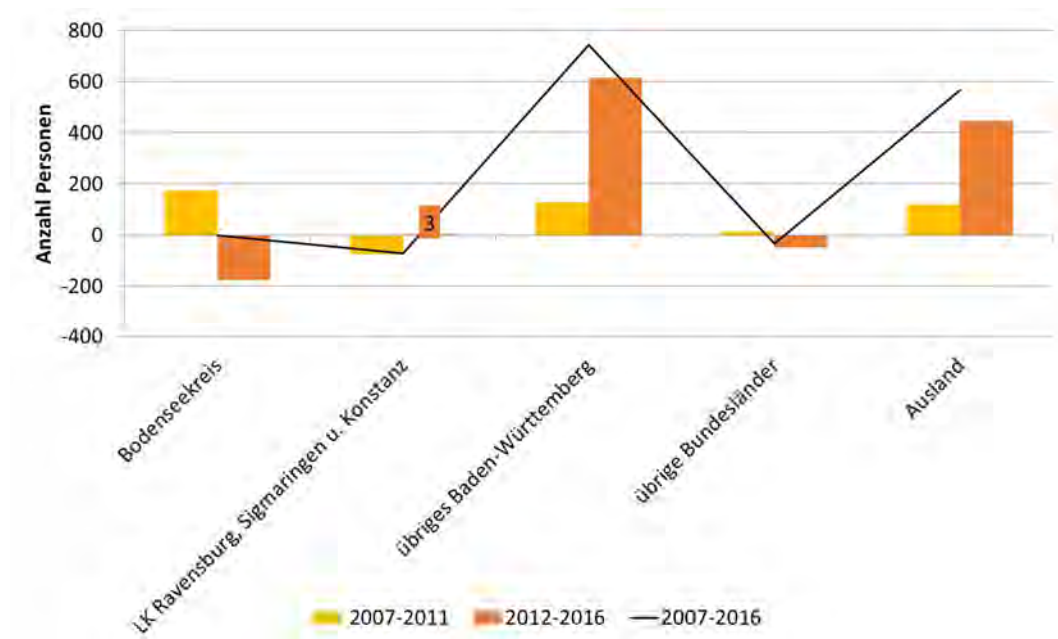
höchsten Wanderungsgewinne wurden bei Familien (unter 18 Jahre und 25 bis unter 45 Jahre) bzw. jüngeren Erwachsenen (25 bis unter 30 Jahre) erzielt. Etwas höhere Wanderungsgewinne gab es zudem noch bei den 45- bis unter 60-Jährigen. In den letzten fünf Jahren sind die Wanderungsüberschüsse in nahezu allen Altersklassen im Zuge der Flüchtlingszuwanderung deutlich angestiegen. Nur bei den älteren ausländischen Einwohnern ging der Wanderungsgewinn zurück. Die Zuwanderung von ausländischen Einwohnern kam in den letzten Jahren vor allem aus dem übrigen Baden-Württemberg und direkt aus dem Ausland (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 20: Wanderungen von Ausländern nach Altersklassen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 21: Wanderungen von Ausländern nach Regionen

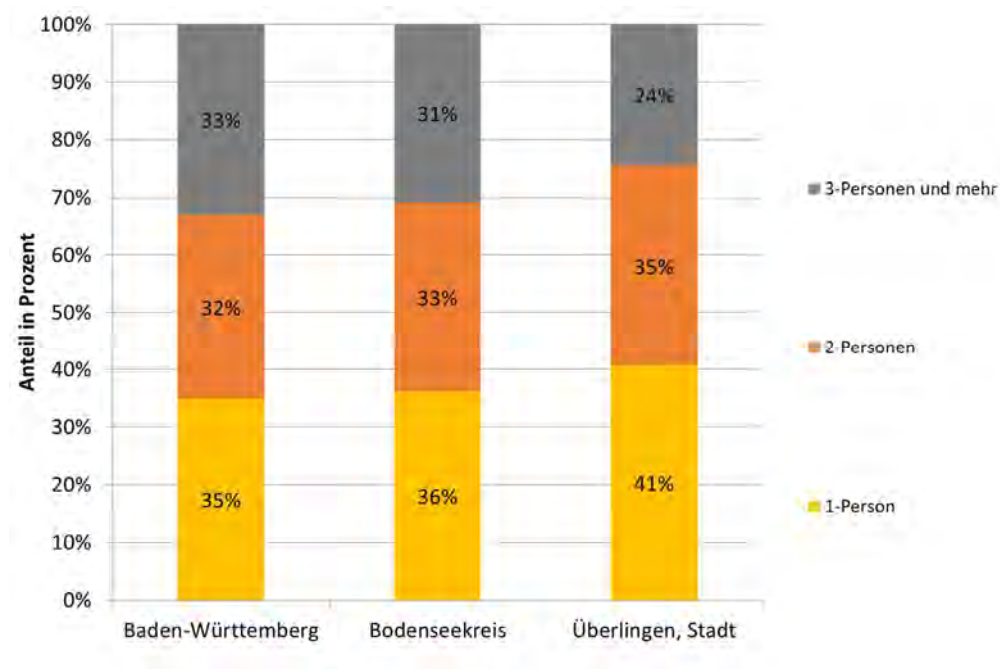
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

3.3 Haushalte

Im Jahr 2017 lebten in Überlingen rund 22.600 Einwohner. Zahlen zu den Haushalten in Überlingen liegen aus dem Zensus 2011 vor. Danach gab es 2011 in Überlingen rund 10.500 Haushalte. Wird unterstellt, dass die Zahl der Haushalte seit 2011 ähnlich stark gewachsen ist wie die Zahl der Einwohner, dürfte es im Jahr 2017 rund 11.000 Haushalte in Überlingen gegeben haben. In Überlingen gibt es anteilig mehr kleine Haushalte (vgl. Abbildung 22). Insbesondere der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt höher als im Bodenseekreis und im Vergleich zum Bundesland. Der höhere Anteil der Einpersonenhaushalte ist auch der Altersstruktur von Überlingen mit einem höheren Anteil an Älteren geschuldet. In Überlingen lebten 2011 in 30% der Haushalte ausschließlich Senioren. Im Bodenseekreis (24%) und dem Bundesland (21%) ist der Anteil wesentlich geringer.

Abbildung 22: Größe der Haushalte im Vergleich



Quelle: Zensus 2011, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen **empirica**

3.4 Altersstruktur

Die Bevölkerung in Überlingen ist im Vergleich älter: Das Durchschnittsalter im Jahr 2017 lag bei 48 Jahren. Im Bodenseekreis (44,6 Jahre) und in Baden-Württemberg (43,4 Jahre) ist das Durchschnittsalter wesentlich geringer. In Überlingen gibt es im Vergleich zum Bodenseekreis und dem Land deutlich weniger Kinder und Jugendliche (vgl. Abbildung 23). Auch die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen ist im Vergleich zum Bodenseekreis und dem Land geringer (vgl. Abbildung 23). Das ist ein Indikator dafür, dass der Anteil der Familien relativ gering ist.

Abbildung 23: Altersstruktur der Einwohner von Überlingen im Vergleich (2017)



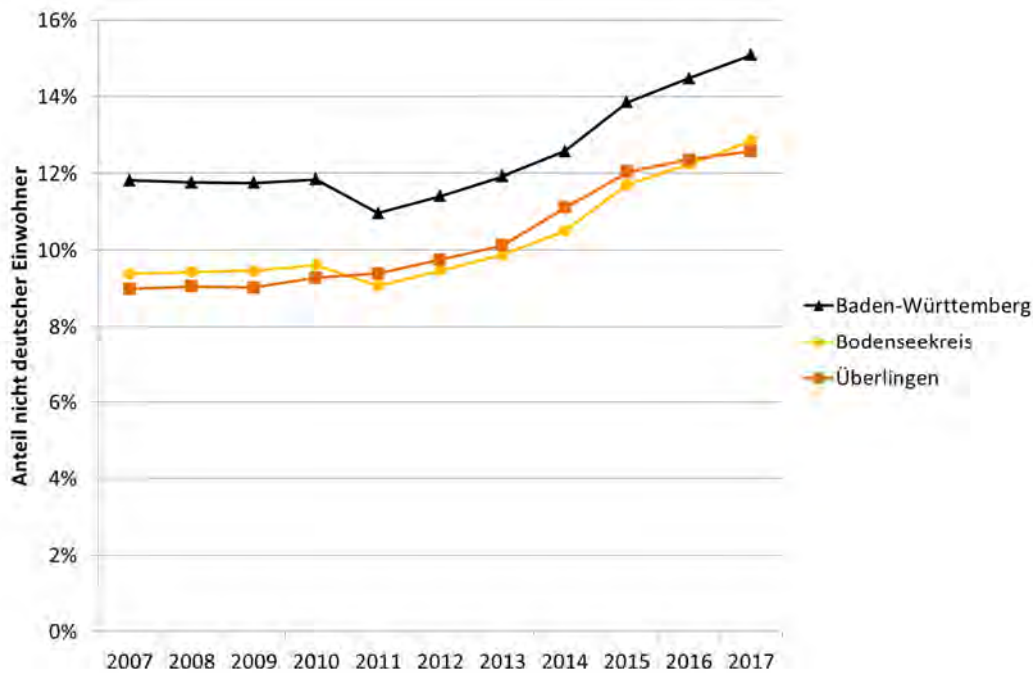
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

3.5 Sozialstruktur

Insgesamt lebten 2017 in Überlingen rund 2.800 Einwohner, die keine deutsche Staatsbürgerschaft hatten, was einem Anteil an allen Einwohnern von 12,6% entspricht (vgl. Abbildung 24). Der Anteil liegt auf dem Niveau des Bodenseekreises (12,9%) und deutlich unter dem Landesschnitt (15,1%). Dem Landestrend entsprechend ist der Anteil in den letzten Jahren gestiegen.

Abbildung 24: Anteil nicht deutscher Einwohner in Überlingen im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Der Anstieg des Ausländeranteils ist auch vor dem Hintergrund der Flüchtlingszuwanderung insbesondere ab 2015 nach Deutschland zu sehen. Die Stadt Überlingen hat 2015 insgesamt 216 Geflüchtete in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Seit 2015 ist die Zahl gesunken. In 2016 wurden insgesamt 159 Geflüchtete in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht, 2017 waren es 71 Geflüchtete und aktuell sind es 47 Geflüchtete, wovon 13 anerkannt sind. In der städtischen Anschlussunterbringung befinden sich 121 Personen und in privater Unterbringung 179 Personen. Zudem sind 37 unbegleitete minderjährige Ausländer in verschiedenen Einrichtungen untergebracht.

3.6 Haushalte mit niedrigem Einkommen

Haushalte mit niedrigem Einkommen sind zur Wohnungsraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen sowie weitere Transferleistungen mit Bezug zum Wohnungsmarkt erhalten. Hierunter fallen Bezieher von Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie Bezieher von Wohngeld. Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

Der Großteil der Haushalte mit Transferleistungen bezieht in Überlingen Leistungen nach dem SGB II. In 2017 gab es insgesamt 333 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II in Überlingen. Der Anteil an den Haushalten mit Transferleistungen liegt bei 46%. Leistungen nach dem SGB XII (Grundsicherung und HLU) erhielten in 2017 insgesamt 261 Haushalte, was einem Anteil von 36% an den Transferleistungshaushalten entspricht. In 2017 bezogen zudem 128 Haushalte Wohngeld (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 25: Haushalte mit Transferleistungen und Wohngeld in Überlingen (2017)

Transferleistung	Anzahl Haushalte	Anteil
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	333	46%
Haushalte mit Leistungen nach dem SGB XII*	261	36%
Wohngeldhaushalte	128	18%
Insgesamt	722	

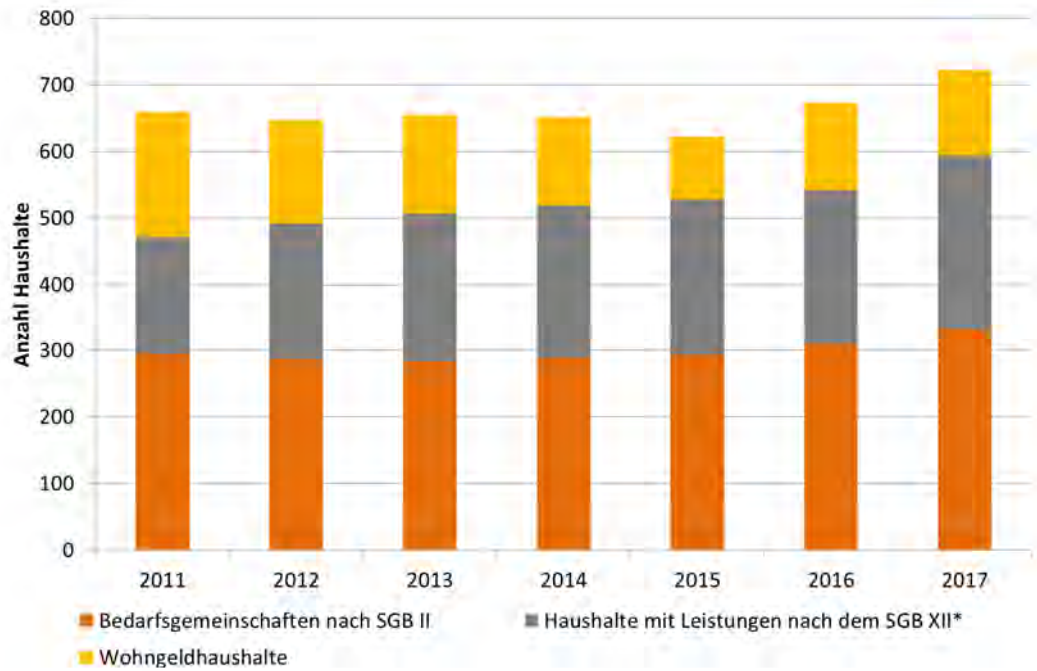
*Grundsicherung u. Hilfe zum Lebensunterhalt

Quelle: Stadt Überlingen, Bundesagentur für Arbeit

empirica

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II ist zwischen 2011 und 2017 gestiegen (+13%), was einer Zunahme von 38 Bedarfsgemeinschaften entspricht (vgl. Abbildung 26). Insbesondere seit 2015 nahm die Zahl der Bedarfsgemeinschaften wieder etwas stärker zu. Seit 2015 stieg vor allem die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften ohne deutsche Staatsbürgerschaft stark an (+80%), während die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften mit deutscher Staatsbürgerschaft nahezu konstant blieb (+1%). Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass ein Teil der Flüchtlinge nach Anerkennung in den SGB-II-Bezug übergegangen ist.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte nahm zwischen 2011 und 2015 kontinuierlich ab. 2016 gab es eine Wohngeldreform, in deren Zuge der potenzielle Empfängerkreis wieder ausgeweitet wurde. In der Folge stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte wieder an. Gegenüber 2011 bezogen 2017 insgesamt jedoch weniger Haushalte Wohngeld (-30%). Die Zahl der Haushalte mit Leistungen nach dem SGB XII ist demgegenüber seit 2011 kontinuierlich gestiegen.

Abbildung 26: Entwicklung der Haushalte mit Transferleistungen und Wohngeld in Überlingen

*Grundsicherung und Hilfe zum Lebensunterhalt
Quelle: Stadt Überlingen, Bundesagentur für Arbeit

empirica

4. Angebote auf dem Wohnungsmarkt

4.1 Eckdaten zum Wohnungsbestand

In Überlingen gab es 2017 rund 12.300 Wohnungen (vgl. Abbildung 27). Über die Hälfte dieser Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern (55%). Der Anteil für eine Stadt dieser Größenordnung ist relativ hoch. Auch im Bodenseekreis ist der Anteil (51%) etwas geringer und im Landesschnitt deutlich geringer (47%). Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt in Überlingen bei 39%. Zudem gibt es noch Wohnungen in sogenannten Nichtwohngebäuden (6%).

Der relativ hohe Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erklärt sich in Teilen auch aus dem im Vergleich zum Land wesentlich höheren Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen in Überlingen (5%). Der Großteil der Ferienwohnungen in Überlingen sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (77%).

Der Großteil des Wohnungsbestandes ist in Überlingen, wie im Landkreis und Land, nach dem Zweiten Weltkrieg und bis Ende der 1970er Jahre entstanden (61%). Im Vergleich zum Landkreis gibt es etwas mehr Wohnungen in Altbaubeständen, die bis 1918 erbaut wurden, und etwas weniger Neubauwohnungen, die nach 1991 errichtet wurden.

Die Größenstruktur der Wohnungen in Überlingen entspricht mehr oder weniger der Struktur des Landkreises und dem Landesschnitt. Der Anteil an großen Wohnungen (17%) ist im Vergleich etwas höher.

In Überlingen werden mehr Wohnungen vermietet (48%) als vom Eigentümer selbst bewohnt (44%). Der Anteil der Mietwohnungen ist im Vergleich zur Region und Baden-Württemberg etwas höher. In der Region und Überlingen gibt es anteilig wesentlich mehr Ferienwohnungen als im Land.

Der weit überwiegende Teil der Wohnungen in Überlingen ist im Besitz von Privatpersonen bzw. Eigentumsgemeinschaften (Eigentumswohnungen). Darüber hinaus sind nach dem Zensus 2011 noch rund 550 Wohnungen im Besitz von Genossenschaften.

Der Wohnungsleerstand nach dem Zensus ist mit 3% in Überlingen unauffällig und liegt im Rahmen einer üblichen Fluktuationsreserve.

Abbildung 27: Eckdaten zum Wohnungsbestand

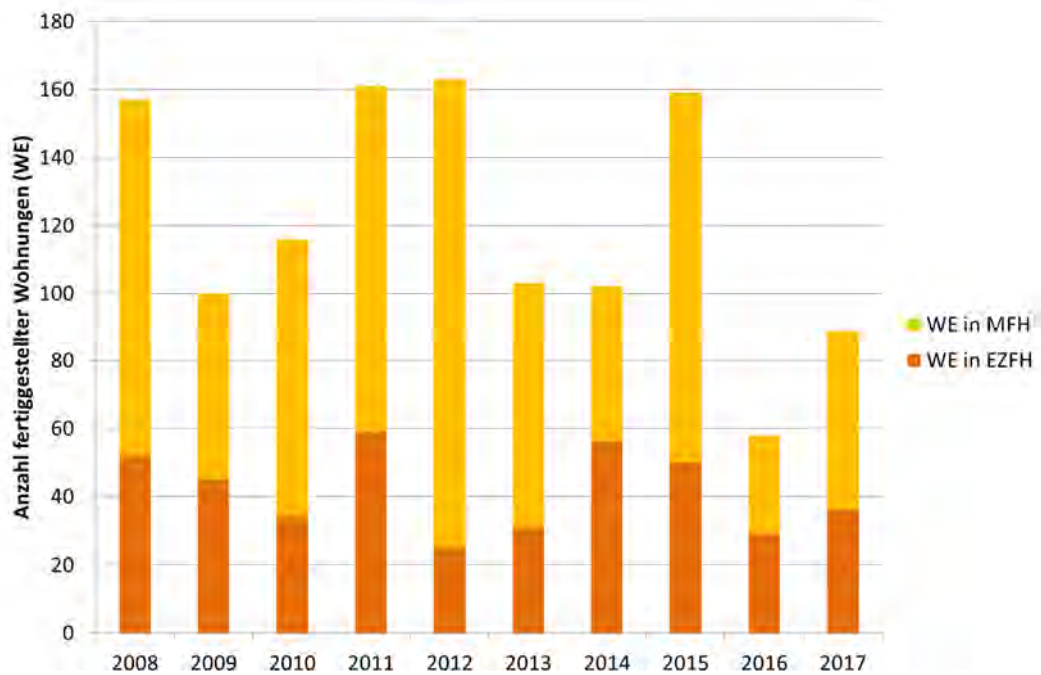
	Überlingen, Stadt		Bodenseekreis	Baden- Württemberg
	absolut	Anteil	Anteil	Anteil
Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur im Jahr 2017				
Ein- und Zweifamilienhäuser (in Wohngebäuden)	4.841	39%	43%	47%
Mehrfamilienhäuser (in Wohngebäuden)	6.703	55%	51%	47%
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	740	6%	6%	5%
Wohnungen insgesamt	12.284	100%	100%	100%
Wohnungsbestand nach Baualter im Jahr 2011				
Altbau				
davon bis 1918	1.109	10%	7%	10%
davon 1919 bis 1948	718	6%	7%	8%
Neubau (ab 1949)				
davon 1949 bis 1990	7.070	61%	61%	59%
ab 1991	2.701	23%	25%	22%
Wohnungen insgesamt	11.598	100%	100%	100%
Wohnungen nach Wohnungsgrößen im Jahr 2011				
nach Fläche der Wohnung (von ... bis ... unter m²)				
Unter 40	549	5%	4%	5%
40 - 59	1.542	13%	13%	13%
60 - 79	2.647	23%	23%	22%
80 - 99	2.272	20%	20%	20%
100 - 119	1.493	13%	14%	14%
120 - 139	1.149	10%	11%	11%
140 und mehr	1.946	17%	15%	15%
Wohnungen insgesamt	11.598	100%	100%	100%
Wohnungen nach Art der Nutzung im Jahr 2011				
vom Eigentümer bewohnt	5.081	44%	48%	50%
Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	5.571	48%	46%	46%
Ferien- und Freizeitwohnungen	544	5%	4%	1%
leer stehend	402	3%	3%	4%
Wohnungen insgesamt	11.598	100%	100%	100%
Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes im Jahr 2011				
Kommune (u.a. städt. Gesellschaften), Land, Bund	144	1%	2%	3%
Genossenschaften	536	5%	2%	3%
Privat / Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	10.659	92%	93%	90%
Sonstige (Wohnungs-/Unternehmen, Org. oh. Erwerbszweck)	259	2%	3%	3%
Wohnungen insgesamt	11.598	100%	100%	100%

Quelle: Statistische Ämter des Landes und des Bundes, eigene Berechnungen

empirica

4.2 Bautätigkeit

In Überlingen wurden in den letzten zehn Jahren (2008-2017) im Durchschnitt pro Jahr rund 120 Wohnungen neugebaut (vgl. Abbildung 28). Bei den Fertigstellungen überwogen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Während im Schnitt der letzten zehn Jahre rund 79 Wohnungen pro Jahr in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden, waren es in Ein- und Zweifamilienhäusern nur rund 42 Wohnungen.

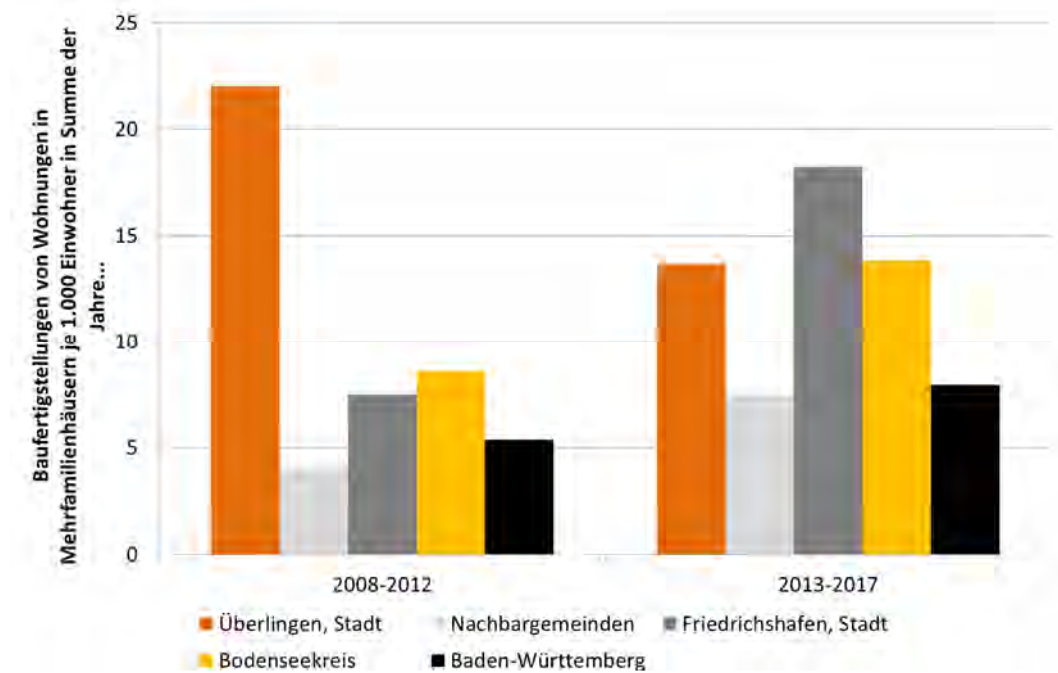
Abbildung 28: Fertiggestellte Wohnungen in Überlingen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

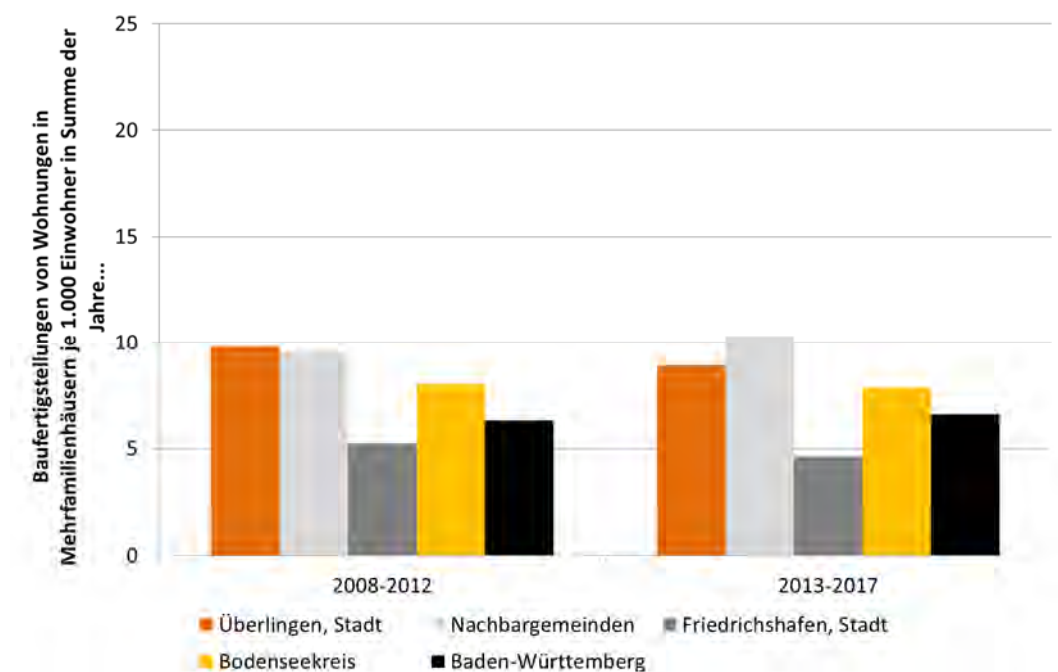
In den letzten fünf Jahren (2013-2017) wurden weniger Wohnungen in Überlingen gebaut als in den fünf Jahren zuvor. Während die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern relativ konstant blieb, ging die Zahl der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich zurück. Wurden in der Phase 2008-2012 rund 43 WE pro Jahr in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet, waren es in den letzten fünf Jahren 40 WE. Im Segment der Mehrfamilienhäuser ging die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen von 96 WE in der Phase 2008 bis 2012 auf 62 WE in der Phase 2013 bis 2017 zurück.

Die Bauintensität – fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner - im Mehrfamilienhaussegment in Überlingen war in der Phase 2008 bis 2012 wesentlich höher als in der Region und Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 29). In den letzten fünf Jahren ging die Bauintensität in Überlingen im Segment der Mehrfamilienhäuser jedoch zurück und gleichzeitig stieg die Bauintensität im gesamten Landkreis im Segment an, womit die Bauintensität in Überlingen auf dem Niveau des Landkreises lag. Insbesondere in Friedrichshafen wurden wesentlich mehr Wohnungen je 1.000 Einwohnern in Mehrfamilienhäusern gebaut. Insgesamt war die Bauintensität im Geschosswohnungsbereich in Überlingen und dem Bodenseekreis noch wesentlich höher als im gesamten Bundesland. Die Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Überlingen und der Region wesentlich geringer, liegt aber über Landesniveau (vgl. Abbildung 30). In den Phasen 2008 bis 2012 und 2013 bis 2014 verblieb die Bauintensität in Überlingen und der Region auf einem relativ gleichen Niveau.

Abbildung 29: Bauintensität von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 30: Bauintensität von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

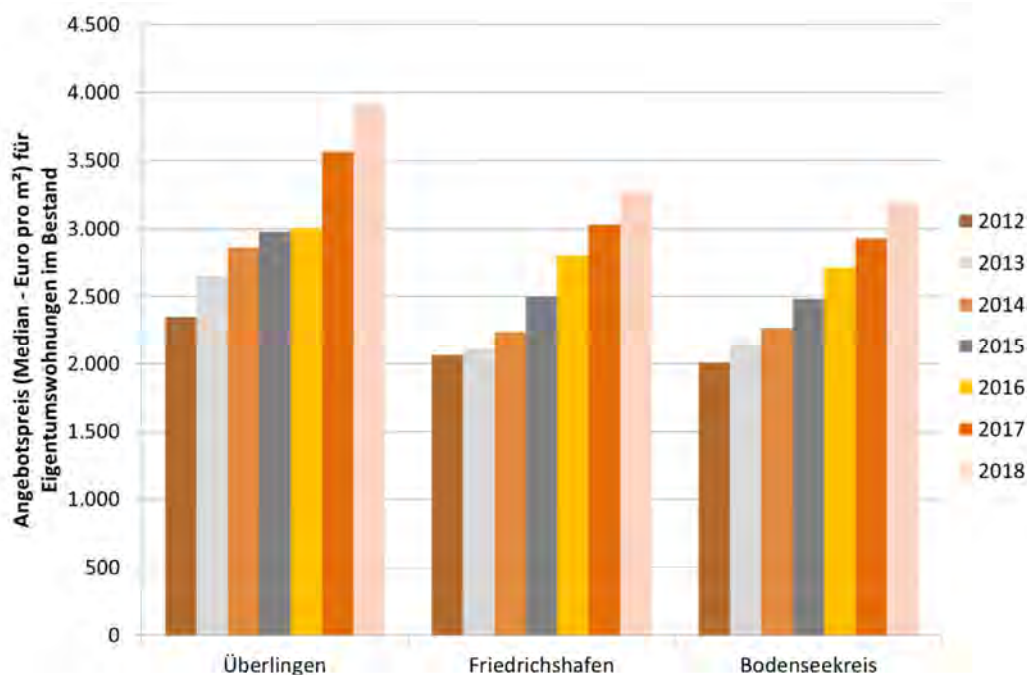
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

4.3 Immobilienpreise

Auch aus den Immobilienpreisen wird ersichtlich, dass Überlingen ein begehrter Wohnstandort ist. Eine gebrauchte Eigentumswohnung wurde im Jahr 2018 in Überlingen im Median für rund 3.900 EURO/m² angeboten. Das heißt 50% der Angebote liegen unter 3.900 EURO und 50% über 3.900 EURO/m². Der Preis liegt deutlich höher als in der Kreisstadt Friedrichshafen (3.400 EURO/m²) und dem Bodenseekreis (3.200 EURO/m²) insgesamt (vgl. Abbildung 31). Zwischen 2012 und 2018 stieg der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen in Überlingen um über 65% und damit stärker als in Friedrichshafen (59%) und dem Kreis insgesamt (59%).

Abbildung 31: Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (Median)

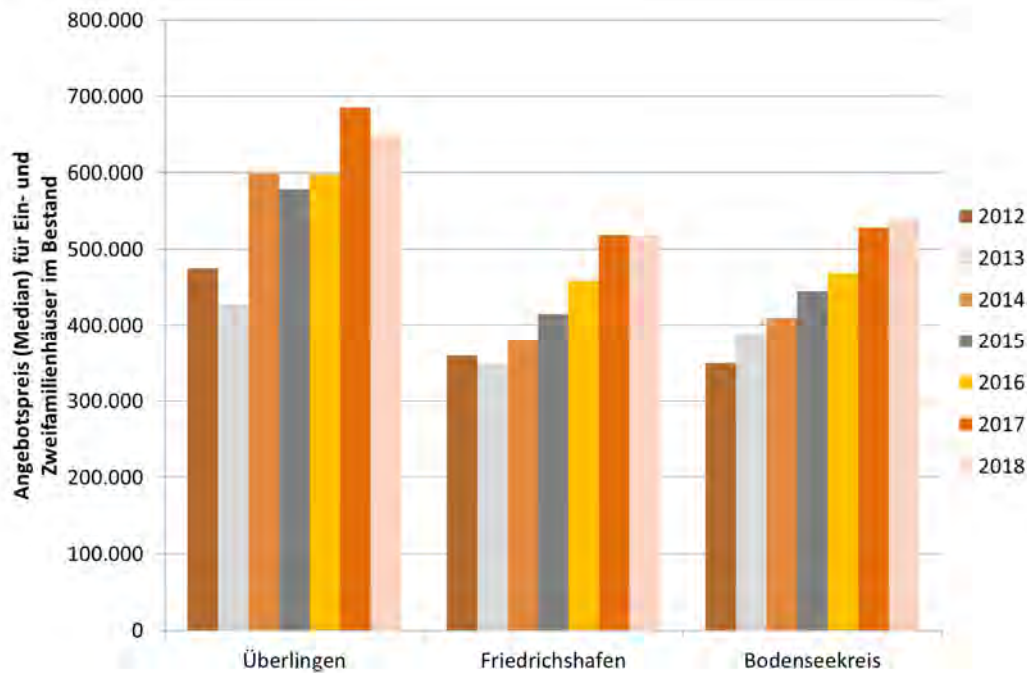


Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

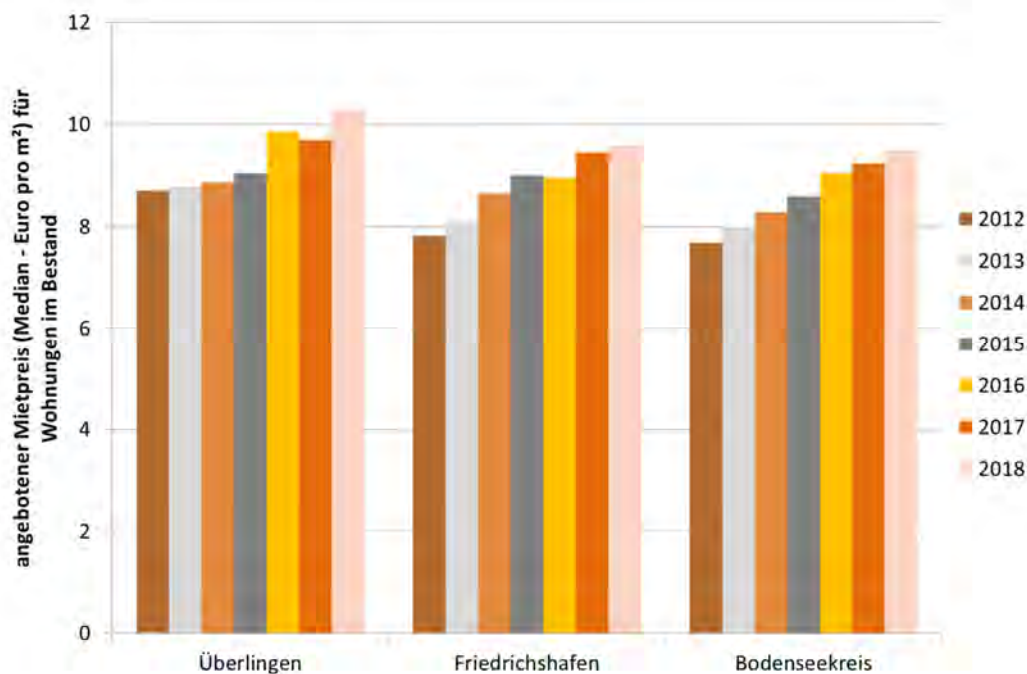
Auch die Preise für angebotene Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Bestand in Überlingen im Median mit rund 650.000 Euro deutlich höher als in Friedrichshafen (520.000 EURO) und dem Bodenseekreis (540.000 EURO). Die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Überlingen seit 2012 gestiegen (vgl. Abbildung 32). Mit +37% stieg der Angebotspreis etwas geringer an als im Bodenseekreis (54%) und Friedrichshafen (44%). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Angebotspreise bereits 2012 in Überlingen im Vergleich relativ hoch waren.

Eine gebrauchte Mietwohnung wurde in Überlingen in 2018 im Median für 10,30 EURO/m² angeboten und war damit teurer als in der Kreisstadt Friedrichshafen (9,60 EURO/m²) und dem Bodenseekreis insgesamt (9,50 EURO/m²). Gegenüber 2012 hat der Mietpreis in Überlingen um rund 18% zugenommen. In der Kreisstadt und dem Bodenseekreis war der Anstieg noch etwas stärker (vgl. Abbildung 33).

Abbildung 32: Angebotspreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (Median)

Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

Abbildung 33: Angebotspreise für gebrauchte Mietwohnungen (Median)

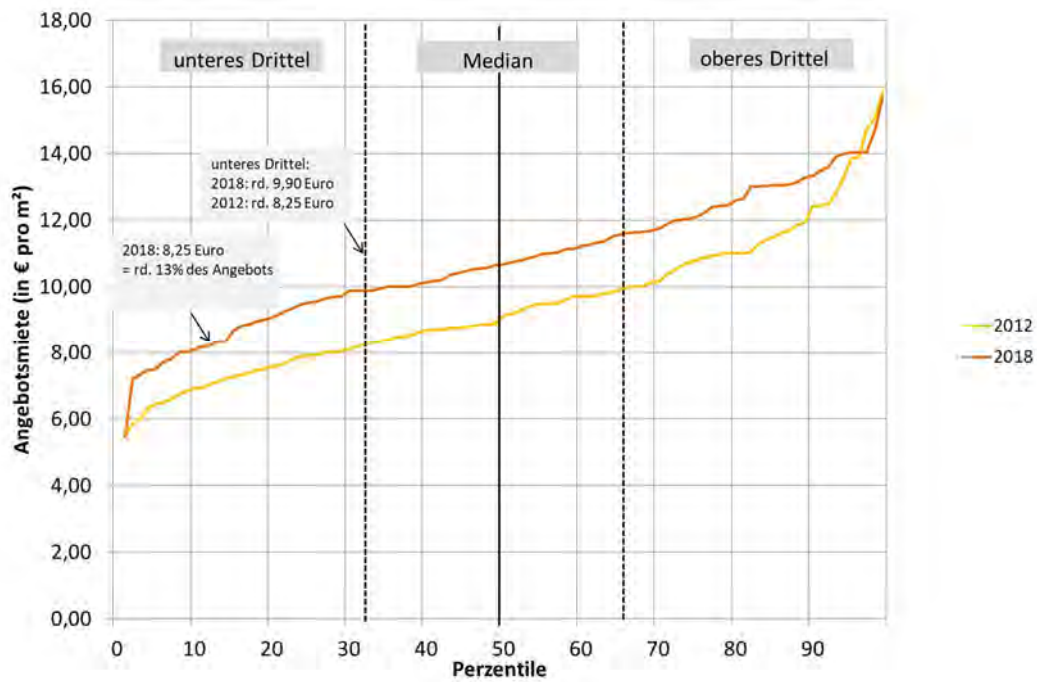
Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

4.4 Preisgünstiges Segment

Im freifinanzierten Segment kann das preisgünstige Segment als das untere Drittel der angebotenen Mietpreise definiert werden. Im Jahr 2018 wurden Wohnungen des unteren Drittels zu einem Preis von 9,90 EURO/m² angeboten. Im Jahr 2012 lag die entsprechende Preisschwelle noch bei 8,25 EURO/m². Zu diesem Preis wurden im Jahr 2018 nur noch 13% aller angebotenen Mietwohnungen inseriert.

Abbildung 34: Angebotspreise für gebrauchte Mietwohnungen (Median)



Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme)

empirica

5. Zukünftige Wohnungsnachfrage in Überlingen

5.1 Vorbemerkung

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg (StaLa BaWü) hat im Jahr 2019 eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2017 vorgelegt³. Auf Grundlage der neuen regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes hat empirica eine Modellrechnung zur zukünftigen Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte erstellt. Die Methodik der empirica-Prognose wird im Anhang (vgl. Kapitel 8.2) erläutert.

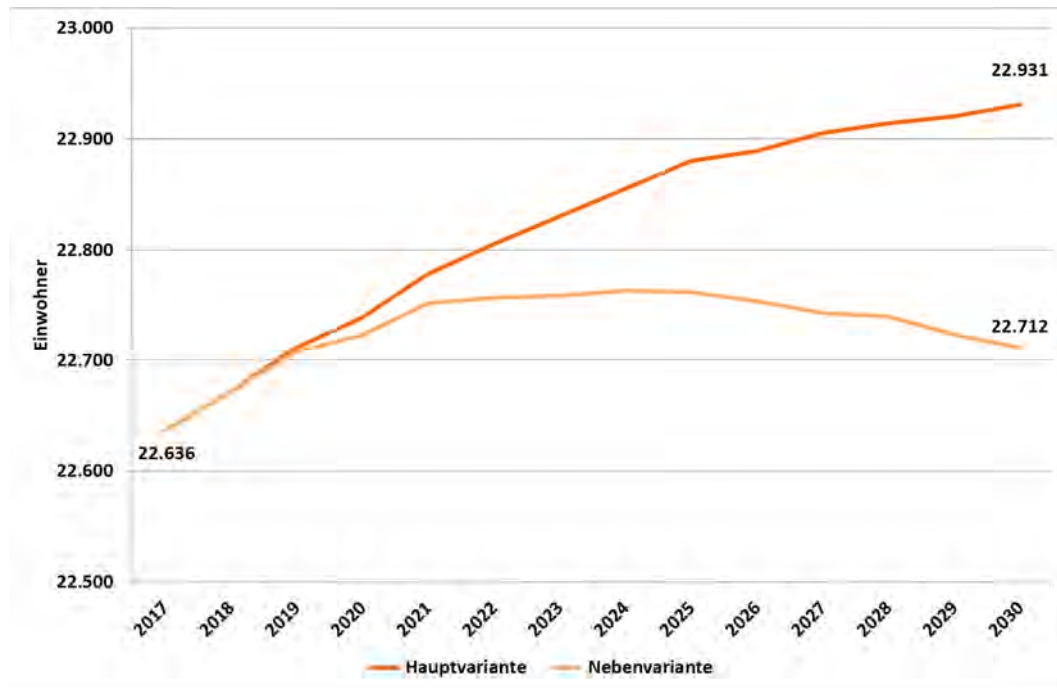
5.2 Einwohnerentwicklung in Überlingen

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg (stellt die Bevölkerungsvorausrechnung als Hauptvariante (differenziert nach 19 Altersgruppen) sowie in einer Nebenvariante zur Verfügung. Diese Nebenvariante unterscheidet sich von der Hauptvariante ausschließlich in einer niedrigeren Geburtenrate ab 2020 von 1,4 Kindern je Frau (gegenüber 1,56 Kindern je Frau in der Hauptvariante).

Ausgehend von der Hauptvariante, steigt die Bevölkerung bis 2030 um etwa 300 Einwohner bzw. um 1,3 % an. Das statistische Landesamt geht von einem stetigen Bevölkerungswachstum bis 2030 aus. Wenn sich die Bevölkerung entsprechend der Hauptvariante entwickelt, dann beträgt die Einwohnerzahl in Überlingen 22.931 Einwohner im Jahr 2030.

Die Nebenvariante geht von einem deutlich geringerem Bevölkerungswachstum bis 2030 aus. In der Nebenvariante wächst die Bevölkerung lediglich um 76 Einwohner, was einem leichten Anstieg von 0,3 % gegenüber 2017 entspricht. Dabei geht das Statistische Landesamt davon aus, dass die Bevölkerung lediglich bis 2025 wächst und sich ab 2026 wieder rückläufig entwickelt, so dass der Bevölkerungsstand im Jahr 2030 22.712 Einwohner beträgt (vgl. Abbildung 35).

³ Eine detaillierte Beschreibung zur Methodik der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes ist unter: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/Methode.jsp> abrufbar.

Abbildung 35: Entwicklungskorridore der Bevölkerungsvorausrechnung in Überlingen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Basis 2017)

empirica

5.3 Neubaunachfrage bis 2030

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ergibt sich aus zwei Komponenten. Zum einen macht die steigende Wohnungsnachfrage Neubau erforderlich. Daneben gibt es aber auch eine exogene, qualitative Neubaunachfrage. Wohnungssuchende suchen Qualitäten, die der aktuelle Wohnungsbestand nicht (mehr) bietet. Das heißt, es besteht eine qualitative Zusatznachfrage, obwohl rein mengenmäßig ausreichend Wohnungen vorhanden sind, diese allerdings nicht mehr den qualitativen Ansprüchen der Wohnungssuchenden entsprechen. In „klassischen“ Wohnungsmarktmodellen hat man diesem Umstand durch eine Ersatzquote Rechnung getragen, die üblicherweise bei Werten zwischen 0,1 % und 0,3 % des Bestandes liegt. Diese normative Setzung hat empirica durch ein verbessertes Modell ersetzt. Dabei wird auf empirischer Basis - unter Berücksichtigung der verfügbaren Wohnungsqualitäten - eine so genannte „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Diese Zusatznachfrage fällt umso größer aus, je weniger die lokale Wohnungsnachfrage wächst. Denn je weniger Neubau durch mengenmäßiges Wachstum hinzukommt, desto mehr fehlen die neuen Qualitäten.⁴

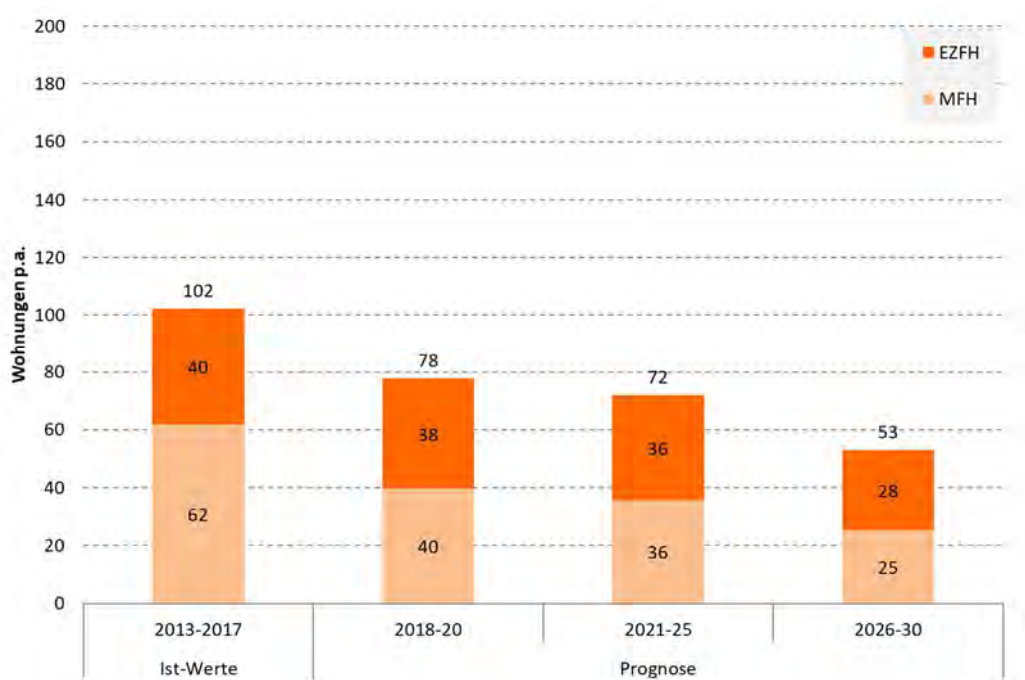
Die verhaltene Bevölkerungsentwicklung, entsprechend dem Entwicklungspfad der Nebenvariante der Bevölkerungsvorausberechnung in Überlingen bis 2030 macht sich bei der Prognose der Neubaunachfrage bemerkbar. Kurzfristig d. h. bis 2020

⁴ empirica hat eine entsprechende Studie für die GKV entwickelt: https://www.gkvspitzenverband.de/pflegeversicherung/forschung/modellprojekte/45f/d_projekte/ambulanz_demenz.jsp. Die implizite Ersatzquote für die Stadt Überlingen liegt bei 0,28 % und steigt mit rückläufiger quantitativer Zusatznachfrage nach 2020 auf 0,45 % an.

müssen entsprechend dem Pfad jährlich 78 Wohnungen neu geschaffen werden, um die Wohnungsnachfrage zu decken. Damit liegt die kurzfristige Neubaunachfrage unter der mittleren Bautätigkeit der letzten Jahre. Hier lag die Fertigstellung bei jährlich etwa 100 Wohnungen. Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage nochmals leicht und liegt bei 72 neu zu schaffenden Wohnungen. Zwischen 2026 und 2030 wird eine Neubaunachfrage von 53 Wohnungen erwartet (vgl. Abbildung 36).

Kurzfristig werden mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) als in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) nachgefragt. Bis 2020 sind dies 40 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 38 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ab 2021 gleicht sich das Verhältnis zwischen MFH-Nachfrage und EZFH-Nachfrage an. In der Phase werden 36 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in 36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgefragt. In der langfristigen Betrachtung zwischen 2026 und 2030 steigt der Anteil der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen leicht an und beträgt in dieser Phase etwa 53 % bzw. jährlich 28 Wohnungen der gesamten Nachfrage (vgl. Abbildung 36).

Abbildung 36: Prognose der Neubaunachfrage nach Wohnungen entsprechend der Entwicklung „Nebenvariante“



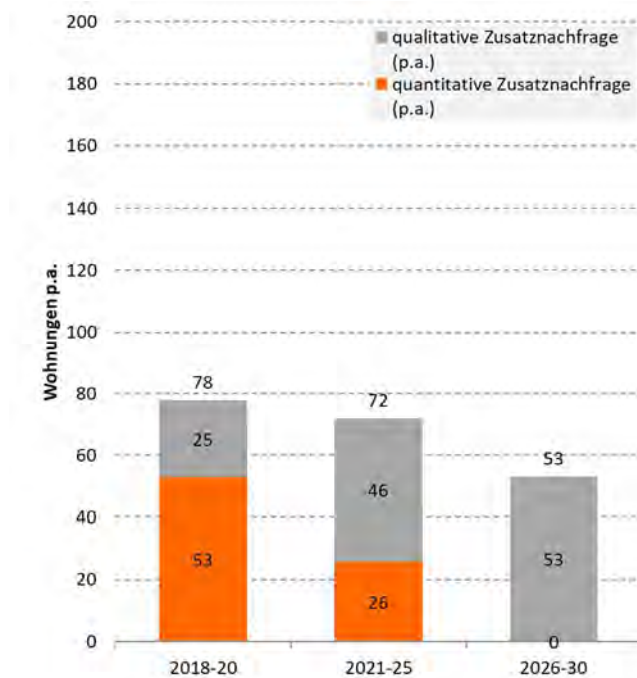
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Basis 2017), eigene Berechnung

empirica

Bis zum Jahr 2020 entfällt, aufgrund der noch steigenden Einwohnerzahl, das Gros der Neubaunachfrage auf die quantitative, demografisch bedingte Nachfrage. Bis 2020 macht die quantitative Nachfrage etwa 68% der gesamten Nachfrage aus. Ab 2021 wächst die Bevölkerung nur noch leicht, so dass die qualitative Zusatznachfrage an Bedeutung gewinnt. Sie macht in der Phase 2021 bis 2025 etwa 64 % der gesamten Nachfrage aus. In der letzten Phase zwischen 2026 und 2030 schrumpft die

Bevölkerung, so dass die gesamte Nachfrage auf die qualitative Zusatznachfrage entfällt (vgl. Abbildung 37).

Abbildung 37: Qualitative und quantitative Zusatznachfrage in Überlingen entsprechend der Entwicklung „Nebenvariante“



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Basis 2017), eigene Berechnung

empirica

Der Entwicklungspfad der Hauptvariante geht von einem stärkeren Bevölkerungswachstum aus. Dies macht sich in einer höheren, kurzfristigen Neubaunachfrage bemerkbar. Kurzfristig, d. h. bis 2020, müssen entsprechend dem Pfad jährlich etwa 80 Wohnungen neu geschaffen werden, um die Wohnungsnachfrage zu decken. Damit liegt die kurzfristige Neubaunachfrage ebenfalls unter der mittleren Bautätigkeit der letzten Jahre. Da die Bevölkerung zwischen 2021 und 2025 weiterhin wächst, verändert sich die Neubaunachfrage in dieser Phase auch nur marginal gegenüber der kurzfristigen Betrachtung bis 2020. Die jährliche Neubaunachfrage ab 2021 liegt bei 77 neu zu schaffenden Wohnungen. Zwischen 2026 und 2030 fällt das Bevölkerungswachstum wieder geringer aus, so dass auch eine geringere Neubaunachfrage von rund 60 Wohnungen erwartet wird (vgl. Abbildung 38).

Ausgehend von dem Entwicklungspfad der Hauptvariante werden kurzfristig Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in etwa zu gleichen Teilen nachgefragt, wie Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bis 2020 sind dies 40 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 39 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Verhältnis zwischen MFH-Nachfrage und EZFH-Nachfrage ändert sich ab 2021 nur unwesentlich. In der mittelfristigen Betrachtung werden ebenfalls 39 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 38 in Mehrfamilienhäusern nachgefragt. Auch im Zeitraum 2026 bis 2030 bleibt der Anteil der nachgefragten Wohnungen in EZFH und MFH etwa konstant, allerdings werden, aufgrund der geringer ausfallenden Bevölkerungszunahme, insgesamt weniger Wohnungen nachgefragt. Ab 2026 werden demnach

jährlich nur noch 31 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 27 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 38).

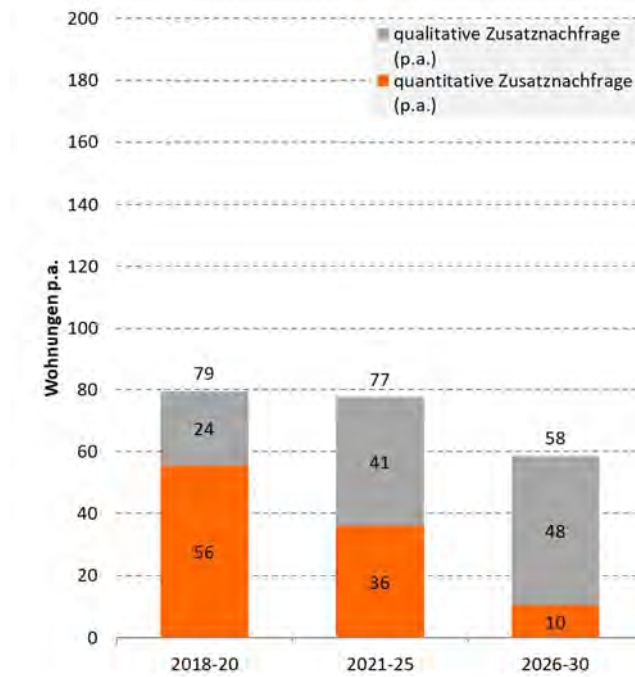
Abbildung 38: Prognose der Neubaunachfrage nach Wohnungen entsprechend der Entwicklung „Hauptvariante“



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Basis 2017), eigene Berechnung

empirica

Aufgrund des Bevölkerungszuwachses bis 2020 überwiegt in der kurzfristigen Betrachtung entsprechend der Entwicklung der Hauptvariante die quantitative Zusatznachfrage. Insgesamt entfallen 68 % der gesamten Nachfrage bzw. 53 Wohnungen auf die quantitative Nachfrage. Erst in der mittelfristigen Betrachtung gewinnt die qualitative Zusatznachfrage an Bedeutung. Zwischen 2021 und 2025 werden 46 der insgesamt 72 nachgefragten Wohnungen, aufgrund geänderter Wohnpräferenzen, qualitativ nachgefragt. In der Phase 2025 bis 2030 wächst die Bevölkerung nicht mehr, so dass die qualitative Zusatznachfrage der gesamten Nachfrage entspricht (vgl. Abbildung 39).

**Abbildung 39: Qualitative und quantitative Zusatznachfrage in Überlingen
entsprechend der Entwicklung „Hauptvariante“**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Basis 2017), eigene Berechnung

empirica

6. Flächenpotenziale in Überlingen

6.1 Überblick

In der Stadt Überlingen gibt es ein Wohnbauflächenpotenzial von rund 29 Hektar (vgl. Abbildung 39). In dem Wohnbauflächenpotenzial ist die Fläche „Schättlisberg“ mit einer Fläche von rund 2,4 Hektar enthalten. Zu berücksichtigen ist, dass diese Fläche derzeit schon entwickelt wird. Die Baugenossenschaft Überlingen (BGÜ) und ein privater Investor werden auf der Fläche insgesamt rund 190 Wohnungen bauen. Mit der Bebauung (1. Bauabschnitt) wurde bereits begonnen.

Abbildung 40: Wohnbauflächenpotenziale in Überlingen

Bezeichnung	Lage	Größe	Darstellung im FNP
Südlich Härten	Kernstadt	4,6 ha	geplante Wohnbaufläche geplante Sonderbaufläche Krankenhaus Fläche zum Schutz / Pflege / Entwicklung von Natur und Landschaft
Schättlisberg	Kernstadt	2,4 ha	Bebauungsplan
Flinkern	Kernstadt	7,8 ha	geplante Wohnbaufläche
Grafenholzweg	Kernstadt	3,0 ha	geplante Gemeinbedarfsfläche (Schule) Fläche für die Landwirtschaft
Obere St. Leonhardsstraße	Kernstadt	2,5 ha	geplante Grünfläche Park
Kramerareal	Kernstadt	4,8 ha	Gemischt genutztes Gebiet
Flurstück 100	Bonndorf	0,85 ha	Fläche für die Landwirtschaft
Südlicher Ortsrand	Nesselwangen	1,2 ha	geplante Wohnbaufläche
Lehen Ost	Bambergen	1,8 ha	geplante Wohnbaufläche Fläche für die Landwirtschaft
Flächenpotenzial insgesamt (in ha)		28,95	

Quelle: Stadt Überlingen

empirica

6.2 Quantitative Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Wohnbaulandpotenzial

Aus der Prognose der Neubaunachfrage (Nebenvariante und Hauptvariante) ergibt sich eine Nachfrage von rund 430 bis 470 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie eine Nachfrage nach rund 425 bis 450 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis zum Jahr 2030. Für diese Nachfrage werden Dichtekennwerte zugrunde gelegt, um den Wohnbauflächenbedarf bestimmen zu können. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben legt für Überlingen eine Bruttowohndicht von 80 Einwohnern pro Hektar zu Grunde. Geht man von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Einwohnern je Haushalt aus, ergibt sich ein Dichtekennwert von 40 Wohnungen

je Hektar (Bruttobauland). Dieser Dichtekennwert differenziert nicht nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungen. Die städtebaulichen Kennwerte für Geschosswohnungen gehen von 70 WE (2 Vollgeschossen) bis 130 WE (4 Vollgeschosse) aus. Hieran orientiert, werden folgende Dichtekennwerte zugrunde gelegt, um den Wohnbauflächenbedarf abschätzen zu können.

- Ein- und Zweifamilienhäuser: 25 Wohnungen je Hektar (Bruttobauland)
- Mehrfamilienhäuser:
 - 70 Wohnungen je Hektar (Bruttobauland)
 - 130 Wohnungen je Hektar (Bruttobauland)

Je nach Variante und Dichtekennwert ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 17 bis 19 Hektar für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Flächenbedarf von 3 bis 6 Hektar für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt beläuft sich der Wohnbauflächenbedarf damit auf 21 bis 25 Hektar (gerundet).

Abbildung 41: Wohnbauflächenbedarf in Überlingen

Wohnungsbedarf insgesamt (2018-2030) in WE			Wohnbauflächenbedarf insgesamt (2018-2030) in Hektar		
	Neben- variante	Haupt- variante		Neben- variante	Haupt- variante
EZFH	433	468	25 WE je Hektar	17	19
MFH	425	449	70 WE je Hektar	6	6
			130 WE je Hektar	3	3
insgesamt	858	917	25/70 WE je Hektar	23	25
			25/130 WE je Hektar	21	22

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Dem errechneten Wohnbauflächenbedarf von rund 21 bis 25 Hektar steht ein Wohnbauflächenpotenzial von rund 29 Hektar gegenüber. Die Wohnbauflächenpotenziale reichen also aus. Zusätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Mobilisierbarkeit der Flächen unberücksichtigt ist.

7. Fazit und Empfehlungen

7.1 Fazit und Ziele für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Überlingen

Überlingen ist ein sehr begehrter Wohnstandort mit stetig wachsender Nachfrage. In den letzten zehn Jahren gab es immer Wanderungsgewinne, wobei die Einwohnerzahl seit 2011 besonders stark ansteigt. Die Bewohnerentwicklung ist in Überlingen dynamischer als im Bodenseekreis, der Stadt Friedrichshafen sowie dem Land Baden-Württemberg. Der Zuzug aus anderen Bundesländern ist höher als aus den benachbarten Landkreisen. Die höchsten Bewohnergewinne gibt es bei den älteren deutschen Einwohnern (60 bis 75 Jahre).

Auch die Beschäftigungsentwicklung läuft sehr positiv und ist in Überlingen dynamischer als in der Region und dem Land Baden-Württemberg. Da die Wohnungsmarktpreise im Vergleich zur Region sehr hoch sind, gibt es einen deutlichen Einpendlerüberschuss. Der größte Anteil der Einpendler ist zwischen 45 und 65 Jahre alt. In Überlingen arbeiten mehr Beschäftigte als dort SVP-Beschäftigte wohnen. Die intensivsten Pendlerverflechtungen gibt es mit dem näheren Umfeld, hier insbesondere mit Kommunen, bei denen die Preise auf dem Wohnungsmarkt deutlich geringer sind (z. B. Salem, Owingen und Uhldingen-Mühlhof).

Der Anteil an Familien ist in Überlingen im Vergleich zum Bodenseekreis und Baden-Württemberg sehr gering. Dies drückt sich auch in dem geringen Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen aus. Allerdings gibt es ein großes Interesse von Familien nach Überlingen zu ziehen. Da die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Überlingen deutlich höher sind als im Bodenseekreis und in Friedrichshafen, können die meisten Familien kein Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Überlingen finanzieren. Das Gleiche betrifft die Eigentumswohnungen, weil auch diese Preise in Überlingen deutlich höher sind als im Bodenseekreis und in der Stadt Friedrichshafen. Lt. Experten-aussage gibt es allerdings auch Familienhaushalte, in der Kernstadt eine Bestands- bzw. Neubauimmobilie für ein bis eineinhalb Million EURO erwerben. Es handelt sich um Erbenhaushalte, die genügend Eigenkapital mitbringen. Sie sind bereit eine teure Immobilie in Überlingen zu finanzieren, weil sie die Wertbeständigkeit bzw. Wertsteigerung, die in der Vergangenheit immer eine Rolle gespielt hat, schätzen.

Alle Fraktionsvertreter, mit denen Gespräche geführt wurden, und auch sonstige Experten, sind der Auffassung, dass sich Überlingen familienfreundlich orientieren und auch Angebote für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen bieten soll. Einstimmig sind die Experten und die Bewohner, die an der Bürgerveranstaltung (25.10.2018) teilgenommen haben, der Auffassung, dass es nicht möglich ist in der zentralen Kernstadt freistehende Einfamilienhäuser mit niedrigem und mittlerem Einkommen anzubieten (hohe Grundstückspreise). Das Thema Geschosswohnungen mit Einfamilienhausqualität in der Kernstadt (vgl. Kapitel 7.3.3) stößt in Überlingen durchaus auf eine breite Akzeptanz (bezahlbar für Haushalte mit mittlerem Einkommen).

Für familienfreundliche und bezahlbare Geschosswohnungen (mittleres Einkommen) kommen die Flächen Flinkern und Grafenholzweg infrage. Allerdings gibt es bei der Fläche „Flinkern“ eine Vielzahl von privaten Eigentümern, wodurch die Mobilisierung der Fläche aktuell nicht ansteht. Die Fläche Grafenholzweg ist für Familien geeignet, weil Schule und Kindergarten in der Nachbarschaft bereits vorhanden sind. Auch wenn diese beiden Flächen im mittleren Marktsegment (Preise für Grundstücke) angesiedelt sind, werden Einfamilienhäuser, die hier gebaut werden, in dem Preissegment um 400.000 EURO und höher liegen.

Die ländlich geprägten Ortsteile Bonndorf, Nesselwangen, Bambergen und Ernatsreute eignen sich für Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Ortsteile kommen auch für Familien mit niedrigem Einkommen, die kein Eigentum finanzieren können infrage, wenn hier im Geschoss einfamilienhausähnliche Qualität zur Miete angeboten wird. Da diese Ortsteile ländlich geprägt sind und Einfamilienhäuser dominieren, kommen nur Mehrfamilienhäuser mit wenigen Wohneinheiten (max. sechs) in Betracht. Wegen der Nähe zur Waldorfschule ist der Ortsteil Ernatsreute besonders bei Familien beliebt. Zum Teil sind die Busverbindungen gut bzw. man müsste strategisch die Neubaugebiete, die in den Ortsteilen neu erschlossen werden, mit einer günstigen Busverbindung erschließen (z.B. den Schulzeiten anpassen, etc.).

Da in den dörflichen Ortsteilen viele Ältere leben, die mit einschränkender Mobilität auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind, sollten barrierefreie Wohnungen im Geschoss mit Aufzug angeboten werden. Auch hier ist darauf zu achten, dass nicht mehr als sechs Wohnungen in einem Haus sind. Für Ältere, die zunehmend hilfs- und pflegedürftig sind, reichen barrierefreie Wohnungen allein nicht aus. Ergänzende Angebote sind notwendig (vgl. Kapitel 7.3.2, 7.4 und 7.5).

7.2 Neubautätigkeit

Das Wohnbauflächenpotenzial reicht aus. Da sowohl bei der unteren Variante wie auch bei der Hauptvariante die höchste Nachfrage bis 2020 ist, müssen Flächenpotenziale vor allem kurzfristig mobilisiert werden. Die schnelle Mobilisierung ist auch notwendig, um die Preissteigerung zu vermeiden. Nur so kann die Stadt Überlingen, entsprechend der gewünschten Nachfrage (Quantität und Preise), Neubautätigkeit steuern. Folgendes Vorgehen ist notwendig:

- Zügiges Baurecht für alle Wohnbauflächenpotentiale
- Neue Flächen ausweisen
- Brachen/Nachverdichtungspotenziale aktivieren
- Günstige ÖPNV-Anbindung (z. B. angepasst an Schulzeiten) für die Neubaugebiete in den dörflichen Ortslagen

7.3 Zielgruppenadäquate Angebote

7.3.1 Angebote für untere und mittlere Einkommensgruppen

Der Zugang zu den verschiedenen staatlichen kommunalen Förderprogrammen bzw. Transferleistungen bei der Wohnraumversorgung ist abhängig vom Haushaltseinkommen. Für untere und mittlere Einkommensgruppen gibt es folgende Möglichkeiten: Kosten der Unterkunft, Wohngeld und geförderter Wohnungsbau (vgl. Kapitel 3.6).

In Überlingen gibt es keine kommunale Wohnungsgesellschaft und kein privater Investor ist bereit Sozialwohnungen zu bauen. Allerdings ist die Baugenossenschaft bereit im preisgünstigen Segment Wohnungen anzubieten. Die Baugenossenschaft hat z. B. bei dem Projekt Nellenbachstraße, das unmittelbar vor der Bebauung steht ein solches Konzept verfolgt. Es werden relativ günstige Mietwohnungen angeboten und es findet eine Quersubventionierung statt. Wohnungen mit besonderer Lage (z.B. Seeblick) werden teurer angeboten.

Das preisgünstige Segment beim frei finanzierten Wohnungsmarkt ist das Segment, das im unteren Drittel der Angebotspreisspanne angeboten wird. Die Preisschwelle im unteren Segment lag im Jahr 2012 bei 8,25 EURO/m² und in 2018 bei 9,90 EURO/m². Die Preise sind gestiegen und es werden weniger Wohnungen (nur noch 13 %) in diesem Segment unter 8,25 EURO angeboten.

Neben der Förderung von Sozialwohnungen gibt es auch kommunale Instrumente, z. B. die Festlegung einer Quote für den preisgedämpften Wohnungsbau. Eine solche Quotierung ist in Überlingen in der Diskussion. Was das preisgedämpfte Segment betrifft, so ist dies politisch zu entscheiden wie die Preise in diesem Segment zu gestalten sind. Denkbar ist Mietspiegel minus x. Es gibt Städte, wie z. B. Düsseldorf, die neben der Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau auch eine Quote für das preisgedämpfte Segment festlegen. Andere Kommunen fassen beide Segmente in einer Quote zusammen. Ein Vergleich mit der Quotierung in anderen Städten kann Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten aufweisen, vor allem was die Übertragbarkeit auf Überlingen betrifft. Wichtig bei der Diskussion ist auch zu prüfen, ob eine pauschale Festlegung (z. B. X Prozent für die Stadt insgesamt) oder eine vorhabenspezifische Lösung gewählt wird (z. B. Berücksichtigung des Umfeldes).

7.3.2 Angebote für ältere Haushalte

Im Vergleich zum Bodenseekreis und Baden-Württemberg gibt es in Überlingen anteilig mehr ältere Bewohner. Für diese Bewohner müssen adäquate Angebote geschaffen werden. Da Ältere zentrale Standorte suchen (Infrastruktur fußläufig erreichbar) und eine Präferenz für Häuser mit Aufzug haben, sollten möglichst viele Neubauprojekte im Stadtkern altengerecht gestaltet werden. Auch wenn viele altengerechte Wohnungen in Überlingen gebaut werden, besteht keine Gefahr, dass diese zukünftig, wenn die Älteren, die jetzt hier wohnen, sterben, keine Nachfrage finden. Die altengerechten Wohnungen können wieder von Überlingern oder von

Neuzuziehenden bezogen werden, weil in den nächsten Jahren die Zahl der über 60-Jährigen drastisch ansteigt. Die Babyboomer-Generation erreicht das Alter der 60-Jährigen und Älteren.

Bei dem Neubau von altengerechten Wohnungen sind die besonderen Anforderungen von Älteren (vgl. Abbildung 42) zu berücksichtigen. Alle Anforderungen, die die Wohnungen für Ältere betreffen, können in den Planungsprozess einfließen. Die Aspekte, wie Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit, Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung, sollten bei der Konzeption von Mehrgenerationennachbarschaften berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 7.4). Nicht alle Ältere können bzw. wollen eine Eigentumswohnung erwerben. Aus diesem Grund müssen Mietwohnungen angeboten und dafür Kapitalanleger gefunden werden.

Abbildung 42: Standort- und Objektpräferenzen von Älteren

Standortanforderungen / Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung • Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u.a. Durchgrünung, belebte Bereiche • ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung • Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen • Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft • Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit • Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit durch Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege
Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> • Barrierearme oder -freie Gebäude mit Aufzug auf die volle Etage • Barrierefreie/-arme Erschließung der Gebäude • Abstellmöglichkeiten (inkl. verschließbare) im hausnahen Bereich (z.B. für Fahrrad, Rollator) • Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich • Im EG geschützte Lage, z.B. durch Sichtschutz oder erhöhte EG-Zonen (Sicherheitsaspekt) • Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür • Wohnungen mit mindestens eineinhalb bis zwei Zimmern (1-Personen Haushalt) bzw. ab 3 Zimmern für Paare • Großzügige private Freiflächen (Balkon/Terrassen) • Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung • Abstellmöglichkeit in der Wohnung • Bodengleiche Dusche im Bad • Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche

Quelle: eigene Darstellung

empirica

7.3.3 Angebote für Familien

Familienhaushalte bevorzugen das Einfamilienhaus. Es ist kaum möglich für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen an zentralen Stadtorten in der Innenstadt von Überlingen Einfamilienhäuser anzubieten. Von daher ist für die Kernstadt die einfamilienhausähnliche Qualität im Geschosswohnungsbau die Lösung. Darüber hinaus bietet sich an, in den ländlichen Ortsteilen Bauland für Einfamilienhäuser zu schaffen. Familien legen großen Wert auf eine fußläufige Entfernung zu Kita und Schulen. Es gibt gute Busverbindungen in die Ortsteile, allerdings wäre noch zu prüfen, ob dies für alle Ortsteile, bei denen Wohnbauflächenpotenziale für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen, der Fall ist. Die Anforderungen, die Familien haben, können bei Neubauprojekten berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 43).

Abbildung 43: Standort- und Objektpräferenzen von Familien

Standort/Wohnumfeld

- Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen
- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung
- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume
- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten
- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte
- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen
- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Erwachsene
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort

Wohnraum

- Mindestens vier Zimmer, für wohlhabende Familien fünf und mehr Zimmer
- Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z. B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an ein im Erdgeschoss der Wohnung zugeordneten Garten oder kindersichere Balkone bzw. Terrassen)
- Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z. B. durch das Wohnen auf zwei Etagen, lärmdämmende Wände und Decken
- Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z. B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)
- Privatheit am Haus, z. B. durch sichtgeschützte Wohnbereiche im Erdgeschoss und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen
- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Hof bzw. Straßenraum
- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

Quelle: eigene Darstellung

empirica

7.3.4 Angebote für junge und mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte

In Überlingen ist die Altersgruppe der (jungen) Erwachsenen zwischen 20 bis 30 Jahren anteilig wesentlich geringer im Vergleich zum Bodenseekreis und Baden-Württemberg. Wenn junge Haushalte nicht gehalten werden bzw. nicht zuziehen, gibt es zukünftig nicht genug potenzielle Eltern, um den Trend des wachsenden Sterbeüberschusses umzukehren. Soll in Überlingen verhindert werden, dass die Stadt noch weiter überaltert, so müssen jüngere Haushalte für Überlingen gewonnen werden. Will man, dass in Überlingen die Einwohnerzahl weiterhin wächst bzw. stagniert, so müssen jüngere Haushalte für Überlingen gewonnen werden. Dies gelingt nur, wenn sich die Wohnangebote an den Wohnpräferenzen dieser Altersgruppe orientieren. In Überlingen fehlt es an günstigen Mietwohnungen für Haushaltsgründer (jüngere Haushalte aus Überlingen) wie auch für junge Einpendler. Aus diesem Grund müssen günstige Mietwohnungen geschaffen werden. Da die Preise für Mietwohnungen im Neubau relativ hoch sind, kann dies z. B. durch Umzug von Haushalten, die in Neubausprojekten eine Wohnung erwerben und damit eine Bestandswohnung (i.d.R. günstigerer Preis) freiziehen, erreicht werden (Umzugsketten).

Ein-/Zweipersonenhaushalte, die eine Karriere gemacht haben, suchen auch Wohnungen zum Kauf. Da kommen durchaus Etagenwohnungen in Betracht. Es werden allerdings von den Ein-/Zweipersonenhaushalten überwiegend Mietwohnungen gesucht. Dafür müssen Kapitalanleger gefunden werden.

7.4 Mehrgenerationenwohnen in Bestandsquartieren

7.4.1 Bestandsveränderungen

Eine Voraussetzung für das „Wohnen bleiben in einer Mehrgenerationennachbarschaft“ sind barrierefreie Wohnungen und die barrierefreie Zugänglichkeit zu den Wohnungen. Im Hinblick auf die Finanzierbarkeit ist die Barrierefreiheit leichter bei Neubaumaßnahmen als im Bestand zu realisieren. Wenn ein Objekt altengerecht umgebaut wird, so ist zu prüfen, ob es barrierefrei bzw. -arm gestaltet wird. Die Miete, die sich nach dem Umbau ergibt (Refinanzierbarkeit der Baumaßnahmen), muss von den Bewohnern, die bereits im Bestandsgebäude wohnen bzw. von denjenigen, für die umgebaut wird, bezahlt werden können.

7.4.2 Integration von ambulant betreuten Wohngemeinschaften in Mehrgenerationennachbarschaften

Bei Bestandsquartieren können, ohne großen Aufwand, ambulant betreute Wohngemeinschaften integriert werden. Ambulant betreute Wohngemeinschaften eignen sich für Bewohner, bei denen die ambulante Versorgung zu Hause nicht mehr ausreicht, weil sie eine Tag- und Nachtbetreuung benötigen. In der Regel wohnen zwölf Bewohner in einer solchen Wohngemeinschaft (Wirtschaftlichkeit).

Die meisten Wohngemeinschaften werden von ambulanten Pflegediensten als anbietergestützte Wohngemeinschaften gegründet. Es gibt auch selbstverantwortete

Wohngemeinschaften außerhalb des Heimrechts. Will man eine selbstverantwortete Wohngemeinschaft gründen, so ist eine Unterstützung durch Angehörige bzw. enge Freunde notwendig. Hierbei kann man auf Fachkompetenzen zurückgreifen.⁵

7.4.3 Bauliche Empfehlungen und landeseigene Fördermöglichkeiten für ambulant betreute Wohngemeinschaften

Bei den anbieterverantworteten Wohngemeinschaften sind nur Einzelzimmer zulässig. Jedes Zimmer sollte über ein eigenes Bad verfügen, das mit einer bodenbündigen Dusche ausgestattet ist. Die DIN 18040 Teil 2 ist zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist ein großer Gemeinschaftsraum mit Wohnküche zu integrieren. In dem Gemeinschaftsraum ist ein abtrennbarer Bereich einzuplanen, der ruhigere Aktivitäten in kleineren Gruppen zulässt. Eine Sichtverbindung zwischen diesem Raum und der Wohnküche ist sinnvoll. Ergänzend sind allgemein zugängliche Toiletten (mindestens ein WC barrierefrei) und ausreichende Abstellflächen für Rollatoren und Rollstühle notwendig. Von dem zentralen Raum (Wohnküche) aus sollte ein Freibereich, der möglichst allen Bewohnern Platz bietet, zugänglich sein.

Je nach Anzahl der Personen ist eine Wohnfläche von 400 m² bis 500 m² notwendig. Die Räumlichkeiten sollten so geplant werden, dass eine Aufteilung in mehrere Wohneinheiten, ohne große bauliche Veränderung, möglich ist, um damit längerfristig auf veränderte Nachfrage reagieren zu können.

Die Erstellung von Wohnraum für ambulant betreute Wohngemeinschaften kann in Baden-Württemberg gefördert werden. Im Rahmen des „Innovationsprogramms Pflege 2019“ fördert das Ministerium für Soziales und Integration Baden-Württemberg den Bau ambulant betreuter Wohngemeinschaften⁶. Es handelt sich um eine Anschubfinanzierung für innovative ambulant betreute Wohngemeinschaften. Die max. Förderung für die investiven Maßnahmen liegt bei 100.000 EURO. Im Rahmen des Programms werden bis zu zehn ambulant betreute Wohngemeinschaften mit je bis max. 100.000 EURO gefördert. Auswahlkriterien sind z. B. bauliche Einbindung in den Ort oder konzeptionelle Einbindung der ortsansässigen Bürger.

7.4.4 Bundesweite Förderung von ambulant betreuten Wohngemeinschaften und Wohnangeboten für Pflegebedürftige, die zu Hause leben

Für Wohnangebote für Pflegebedürftige, die zu Hause wohnen und für ambulant betreute Wohngemeinschaften gibt es länderübergreifende Fördermöglichkeiten.

⁵ So unterstützt z. B. die Agentur für Wohnkonzepte (schneider@agentur-for-wohkonzepte.de) seit vielen Jahren Wohnungsgenossenschaften und andere Akteure bei der Gründung ambulant betreuter Wohngemeinschaften. Dies betrifft die Organisationsform, Kosten, Refinanzierung und Kooperationspartner für die Wohnungswirtschaft.

⁶ Die Antragstellung für die Förderung für 2019 war im August 2018. Es ist allerdings davon auszugehen, dass auch für 2020 eine solche Förderung geplant wird.

- Zuschuss der Pflegekasse zur Verbesserung des individuellen Wohnumfelds (§ 40 Abs. 4 SGB XI)
 - Bis zu 4.000 EURO pro Pflegebedürftigem (zu Hause wohnen)
 - Gesamtbetrag auf 16.000 EURO begrenzt (ambulant betreute Wohngemeinschaften)
- Anschubfinanzierung für bauliche Anpassung (§ 45 e SGB XI) für selbstverantwortete Wohngemeinschaften
 - Bis zu 2.500 EURO je pflegebedürftiger Person
 - Bis zu max. 10.000 EURO
 - Nicht für Neubau
- Vergünstigte Kredite und Zuschüsse der KfW Bank
 - Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in Bestandsgebäuden
 - Finanzierung von Investitionen kommunaler Unternehmen und gemeinnütziger Organisationen

7.5 Leuchtturmprojekt für Überlingen

7.5.1 Integration eines Quartierspflegekerns

In der Regel haben Ältere Interesse an einem Mehrgenerationenwohnen in der Nachbarschaft. Viele Ältere, die nach dem Auszug der Kinder und eventuell dem Tod des Partners noch in der Familienwohnung bzw. im Eigenheim wohnen, suchen eine Alternative zu ihrer nicht altengerechten Wohnung bzw. dem nicht altengerechten Einfamilienhaus. Sie wollen nicht einsam alt werden und hoffen, dass sich in einer Mehrgenerationennachbarschaft das selbständige Leben besser realisieren lässt. Ein Grund ist die gegenseitige Hilfe bzw. die Hilfe zwischen den Generationen. Außerdem tragen jüngere Haushalte zur Lebendigkeit des Wohnquartiers bei.

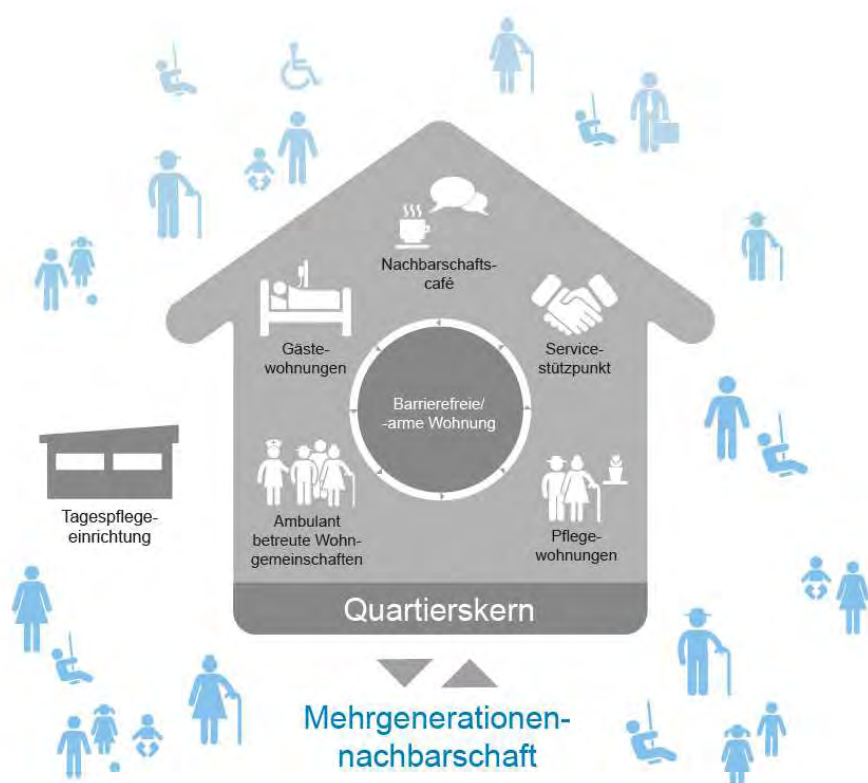
Um das Mehrgenerationenwohnen auch langfristig sichern zu können, muss in den Wohnquartieren, in denen viele Ältere wohnen bzw. in die sie zugezogen sind (z. B. in barrierefreie Wohnungen), Alternativen zu der Unterbringung in einem Pflegeheim gefunden werden. empirica hat, basierend auf einer 25-jährigen Erfahrung mit dem Thema „Wohnen im Alter“, die Konzeption „Quartierspflegekern“ entwickelt⁷. Die Quartierspflegekerne sind in Bestandsnachbarschaften bzw. in Neubaugebiete integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen ein selbstbestimmtes Leben als Alternative zur stationären Einrichtungen bieten. Im Rahmen der Studie für die gesetzliche Krankenversicherung (GKV) hat empirica aufgezeigt, dass in dem Quartierspflegekern sieben Basisbausteine integriert werden müssen, wenn für Hilfs- und Pflegebedürftige

⁷ empirica hat im Auftrag der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) eine Studie zu dem Thema Quartierspflegekern durchgeführt, siehe:
https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf

eine Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung geboten werden soll (vgl. Abbildung 44).

Der Quartierspflegekern, der in ein Neubauquartier bzw. in ein Bestandsquartier integriert wird, muss im Eigentum eines Vermieters sein (z. B. Genossenschaften), weil sich sonst das Konzept nicht umsetzen lässt. Wenn die Genossenschaft bzw. ein privater Investor bereit sind, das Konzept des Quartierspflegekerns im eigenen Bestand zu realisieren, so sollte sich Überlingen um ein Förderprogramm bemühen. Es gibt ein Sonderprogramm der Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten“ des Ministeriums für Soziales und Integration Baden-Württemberg. Ziel ist es Kommune und Kreise bei der Vernetzung der Akteure auf allen Ebenen zu stärken. Antragsteller können sein: Städte und Gemeinden, kommunale Verbände und Landkreise in Kooperation mit mindestens einer kreisangehörigen Stadt/Gemeinde. Je nach Antragstellung gibt es einen Festbetragszuschuss zwischen 10.000 und 60.000 EURO/Quartier bzw. Antrag⁸.

Abbildung 44: Quartierspflegekern



Quelle: empirica, Mia Sedding

⁸ Anträge können laufend bis spätestens 15.03.2019 gestellt werden, die Fördersumme für das Förderprogramm beträgt 3 Mio. EURO

Neben der schon erwähnten Barrierefreiheit (vgl. Kapitel 7.4.1) und den ambulant betreuten Wohngemeinschaften (vgl. Kapitel 7.4.2) umfasst der Quartierspflegekern weitere fünf Basiselemente.

Servicestützpunkt

In einem zentral gelegenen Wohngebäude/-komplex sind barrierefreie Wohnungen und ein Servicestützpunkt zu integrieren. Bei dem Servicestützpunkt handelt es sich um einen Pflegedienst. Dieser Pflegedienst kann Dienstleistungen nicht nur für die Bewohner, die im Gebäudekomplex des Quartierspflegekerns wohnen, sondern auch für andere Bewohner, die im Umfeld leben, anbieten. Im Sinne einer Mehrgenerationennachbarschaft sollte der Servicestützpunkt auch Leistungen für jüngere Haushalte, z. B. Unterstützung bei Krankheit eines Elternteils (hauswirtschaftliche Hilfe) oder auch Freizeitangebote, anbieten.

Pflegewohnungen

Als Ergänzung sind Pflegewohnungen zu integrieren. Diese Pflegewohnungen richten sich an Menschen mit einem hohen Pflegegrad. Der Eigentümer der Pflegewohnung ist der Vermieter. Der Kooperationspartner (Betreiber des Servicestützpunktes) schließt mit den Bewohnern einen Dienstleistungsvertrag ab. Für die Pflegewohnungen hat der Betreiber des Servicestützpunktes das Vorschlagsrecht. Laut Praxiserfahrungen muss er für mindestens sechs Wohnungen das Vorschlagsrecht haben, damit der Betreiber des Servicestützpunktes eine 24 h-Bereitschaft anbieten kann, wobei zusätzlich mit weiteren Bewohnern aus der Nachbarschaft Dienstleistungsverträge abgeschlossen werden müssen.⁹

Gästewohnungen für Pflegebedürftige

Es sind Gästewohnungen für Pflegebedürftige, die temporär in diesen Wohnungen leben, zu integrieren. Die Bewohner der Gästewohnungen werden vom Servicestützpunkt betreut. Diese Wohnungen können verschiedene Funktionen erfüllen. Es kann z. B. die Situation auftreten, dass ein Pflegebedürftiger aus der Nachbarschaft, nicht über eine barrierefreie bzw. -arme Wohnung verfügt, aber wegen eines Unfalls eine solche benötigt. Die Gästewohnungen können auch für Verhinderungspflege zur Verfügung stehen.

Nachbarschaftscafé

Für ein gemeinschaftliches Wohnen sind Anlässe zu schaffen. Dazu ist ein Gemeinschaftsraum (Nachbarschaftscafé) notwendig. Der Gemeinschaftsraum kann für unterschiedliche Aktivitäten genutzt werden. Er ist von der Gestaltung, aber auch von dem inhaltlichen Programm, so auszurichten, dass er auch von Bewohnern von

⁹ Vgl. BGW, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 2015, Bielefeld

außerhalb genutzt wird.¹⁰ Zu Beginn ist die Unterstützung durch einen externen Moderator notwendig. Der Moderator ist z. B. verantwortlich für die Organisation des Gemeinschaftsraums und den Aufbau ehrenamtlicher Strukturen (z. B. Gründung eines Vereins). Laut Praxiserfahrung ist ein Mittagstisch, der von den Bewohnern zubereitet und gemeinsam eingenommen wird, ein wichtiger Anknüpfungspunkt für Kontakte. Für den Aufbau des Nachbarschaftscafés ist eine Kooperation mit Samocca¹¹ denkbar. Samocca ist ein Unternehmen, das im Franchisesystem Unterstützung bei der Einrichtung eines Cafés anbietet.¹² Um ein vielseitiges Angebot im Nachbarschaftscafé vorhalten zu können, müsste man sich rechtzeitig mit Vereinen vor Ort in Verbindung setzen, um abzufragen, für welche Aktivitäten Räumlichkeiten gewünscht werden.

Tagespflegeeinrichtung

Nach Einsetzen des Pflegestärkungsgesetzes II (01.01.2017) ist die Inanspruchnahme von Tagespflege in Kombination mit ambulanter Pflege weiterhin gültig. Die Leistungen für die vollstationäre Pflege sind ab dem 01.01.2017 im Vergleich zu den Leistungen, die bei der Kombination von teilstationärer Tagespflege und Pflegesachleistungen (bzw. Pflegegeld) anfallen, deutlich niedriger. Von daher dürfte die Kooperation mit einer Tagespflegeeinrichtung relevant sein. Für die Tagespflegeeinrichtung kommen z. B. Pflegebedürftige in Betracht, die eine tagesstrukturelle Hilfe benötigen und von berufstätigen Angehörigen versorgt werden.

7.5.2 Bauliche Empfehlungen und Fördermöglichkeiten für den Servicestützpunkt

Für den Servicestützpunkt sollten mindestens zwei Räume je 15-20 m² Grundfläche vorgesehen werden (ein Raum für die Nachtbereitschaft und für individuelle Beratung). Die Räume sind so auszustatten, dass die Datensicherheit (abschließbare Schränke etc.) und die technische Anbindung (Hausnotrufsystem für Nachtbereitschaft etc.) gegeben sind. Hinzu kommen ein Mitarbeiter-WC sowie ein Abstellraum. Die Räume müssen barrierefrei gestaltet und erreichbar sein, möglichst so, dass auch Mitarbeiter mit Behinderungen beschäftigt werden können. Das Gleiche gilt für die Verbindungswege innerhalb des Hauses und den Eingang des Servicestützpunktes.

Laut § 82 Abs. 1 SGB XI haben ambulante Pflegeeinrichtungen einen Anspruch auf eine leistungsgerechte Vergütung. Das Pflegeversicherungsgesetz stellt die Förderung in die Regelungsverantwortung der Länder. Diese Vergütung wird, wie es § 89 SGB XI vorsieht, zwischen dem Träger des Pflegedienstes und dem Kostenträger

¹⁰ Bei dem Nachbarschaftscafé handelt es sich um eine besondere Form eines Gemeinschaftsraums. In einer 2015 erschienenen Veröffentlichung zu Gemeinschaftsräumen für alle Generationen gibt es wichtige Hinweise zur baulichen Ausführung. Vgl. Häusler, Jacqueline; Sidler, Andreas (2015): Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung (Age-Dossier, 2015), online verfügbar über: http://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/PDF/Age_Dossier_2015.pdf (Zugriff 31.05.2016)

¹¹ www.samocca.de

¹² Bei dem Samocconzept werden im Sinne der beruflichen Rehabilitation und Integration Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung angeboten.

vereinbart. Ambulante Pflegedienste haben die Möglichkeit jährlich beim örtlichen Sozialhilfeträger eine Investitionskostenpauschale zu beantragen. Die ambulanten Pflegedienste, die eine Vergütungs- und Versorgungsvereinbarung abgeschlossen haben, sind förderfähig.

7.5.3 Bauliche Empfehlungen und Fördermöglichkeiten für die Pflegewohnungen

Die Pflegewohnungen sollten barrierefrei gestaltet sein. Die Pflegewohnungen müssen in der Nähe des Servicestützpunktes liegen. Sie sollten alle Anforderungen der DIN 18040, Teil 2 erfüllen und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Damit die Pflegewohnungen für den Fall, dass die Nachfrage von Seiten der Menschen mit hoher Pflegestufe zurückgeht, sollten diese Wohnungen so attraktiv sein (vorzugsweise 2-Zimmerwohnungen), dass sie auch problemlos an Mieter ohne Pflegestufe vermietet werden können.

Da es sich bei den Pflegewohnungen um „normale“ Wohnungen handelt, können diese gefördert werden. Die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung liegt bei den Ländern (Föderalismusreform).

7.5.4 Bauliche Empfehlung und Fördermöglichkeiten für das Nachbarschaftscafé






Sinnvoll ist eine räumliche Verbindung des Nachbarschaftscafés zum Servicestützpunkt. Das Nachbarschaftscafé sollte über eine Grundfläche von mindestens 100 m² verfügen. Hauptraum ist das Café. Hier wird eine Küche integriert. Damit das Nachbarschaftscafé auch von Pflegebedürftigen genutzt werden kann, ist mindestens ein WC rollstuhlgerecht zu gestalten und die DIN 18040 zu beachten. Zur flexiblen Nutzung des Hauptraumes sollte dieser unterteilbar sein. Das Nachbarschaftscafé sollte vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sein. Der Eingang ist mit einem Vorraum oder Windfang zu versehen.

Laut Erfahrung bei verschiedenen Projekten muss in der Startphase ein Quartiersmanager für mindestens zwei Jahren eingesetzt werden. Die Quartiersmanager, die bei verschiedenen Projekten eingesetzt werden, i.d.R. über das Deutsche Hilfswerk finanziert.

7.6 Einschätzung der Flächenpotenziale

Für die Wohnbauflächenpotenziale hat empirica geprüft, für welche Zielgruppen und Bautypologien sich diese Flächen eignen.

Abbildung 45: Steckbrief: Südlich Härten





Kategorie	Bezeichnung
Name	Südlich Härten
Lage in der Stadt	Kernstadt Randlage
Seeblick	ja
Größe	4,6 ha
Eigentümerstruktur	Stadt Überlingen 0,75 ha (1) privater Eigentümer 0,32 ha (2) Spital- und Spendfonds 3,5 ha (3)
Planungsrecht (FNP)	geplante Wohnbaufläche geplante Sonderbaufläche Krankenhaus Fläche zum Schutz / Pflege / Entwicklung von Natur und Landschaft
Entwicklungsperspektive	Durchführung einer Planungskonkurrenz in 2018 zur Findung eines städtebaulichen Konzepts Zuführung von 1,0 ha zu einem neuen Pflegezentrum Wohnbauentwicklung auf den privaten Flächen ist nach heutigem Stand kurzfristig nicht möglich Erschließung der Restfläche von ca. 3,0 ha ab 2022/23 als Wohnbaufläche
Bebauung in der Nachbarschaft	Norden: freie Landschaft, Parkplatz Süden: EZFH und MFH Osten: EZFH und MFH/ Klinik Westen: freie Landschaft
Nutzung in der Nachbarschaft	Wohnnutzung Sondernutzung Klinik Einzelhandel
Eignung - Zielgruppen	junge Ein- und Zweipersonenhaushalte Familien ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte Quartierspflegekern
Eignung - Bautypologie	verdichtete EZFH MFH (Familienhausqualität im Geschoss bevorzugen)
Eignung - Segment	mittleres Segment
Übersicht Fläche	    

Karte/ Fotos: Stadt Überlingen (links oben); GEOPORTAL Baden-Württemberg (rechts oben); empirica (unten)

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 46: Steckbrief: Flinkern




Kategorie	Bezeichnung
Name	Flinkern
Lage in der Stadt	Kernstadt Randlage
Seeblick	nein
Größe	7,8 ha
Eigentümerstruktur	Stadt Überlingen 0,4 ha (1) privater Eigentümer 7,3 ha (2) Spital- und Spendfonds 0,1 ha (3)
Planungsrecht (FNP)	geplante Wohnbaufläche
Entwicklungsperspektive	Aufgrund der Vielzahl der privaten Eigentümer steht die Entwicklung der Fläche gegenwärtig nicht an
Bebauung in der Nachbarschaft	Norden: freie Landschaft Süden: überwiegend EFH und vereinzelt MFH Osten: freie Landschaft Westen: überwiegend EFH und vereinzelt MFH
Nutzung in der Nachbarschaft	Wohnnutzung Landwirtschaft
Eignung - Zielgruppen	junge Ein- und Zweipersonenhaushalte Familien
Eignung - Bautypologie	verdichtete EZFH MFH (Familienhausqualität im Geschoss bevorzugen)
Eignung - Segment	mittleres Segment
Übersicht Fläche	   

Karte/ Fotos: Stadt Überlingen (links oben); GEOPORTAL Baden-Württemberg (rechts oben); empirica (unten)

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 47: Steckbrief: Grafenholzweg









Kategorie	Bezeichnung
Name	Grafenholzweg
Lage in der Stadt	Kernstadt
Seeblick	nein
Größe	3,0 ha
Eigentümerstruktur	Stadt Überlingen ca. 0,5 ha private Eigentümer ca. 2,5 ha
Planungsrecht (FNP)	geplante Gemeinbedarfsfläche (Schule) Fläche für die Landwirtschaft
Entwicklungsperspektive	Ziel ist eine gemeinsame Entwicklung der Fläche in Abstimmung mit dem privaten Eigentümer Denkbare Typologien sind überwiegend Mehrfamilienhäuser Der genaue Zeithorizont ist offen
Bebauung in der Nachbarschaft	Norden: EFH (Bungalows) Süden: Geschossbau (Hotel/Klinik) Osten: freie Landschaft Westen: Flachbauten (Schule/ Kindergarten)
Nutzung in der Nachbarschaft	Wohnnutzung Landwirtschaft Schule/ Kindergarten Hotel / Klinik
Eignung - Zielgruppen	junge Ein- und Zweipersonenhaushalte Familien ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte
Eignung - Bautypologie	verdichtete EZFH MFH (Familienhausqualität im Geschoss bevorzugen)
Eignung - Segment	mittleres Segment
Übersicht Fläche	  

Karte/ Fotos: Stadt Überlingen (links oben); GEOPORTAL Baden-Württemberg (rechts oben); empirica (unten)

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 48: Steckbrief: Obere St. Leonhardsstraße

Kategorie	Bezeichnung
Name	Obere St. Leonhardsstraße
Lage in der Stadt	Kernstadt
Seeblick	ja
Größe	2,5 ha
Eigentümerstruktur	Stadt Überlingen 2,5 ha
Planungsrecht (FNP)	geplante Grünfläche Park
Entwicklungsperspektive	Die Fläche wurde in den vergangenen Jahren innerhalb der Verwaltung als möglicher Wohnbaustandort diskutiert
Bebauung in der Nachbarschaft	Norden: Geschossbau (Klinik) Süden: EFH Osten: freie Landschaft Westen: EFH
Nutzung in der Nachbarschaft	Wohnnutzung Grünfläche Klinik
Eignung - Zielgruppen	junge Ein- und Zweipersonenhaushalte  Familien 
Eignung - Bautypologie	MFH (Familienhausqualität im Geschoss bevorzugen) 
Eignung - Segment	gehobenes Segment 
Übersicht Fläche	   
Karte/ Fotos: Stadt Überlingen (links oben); GEOPORTAL Baden-Württemberg (rechts oben); empirica (unten)	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 49: Steckbrief: Kramerareal










Kategorie	Bezeichnung
Name	Kramerareal
Lage in der Stadt	Kernstadt
Seeblick	ja
Größe	4,8 ha
Eigentümerstruktur	privater Eigentümer 4,8 ha
Planungsrecht (FNP)	Gewerbliche Fläche (G)
Entwicklungsperspektive	Ziel der Stadt ist es, auch gemäß dem ISEK, ein gemischt genutztes Stadtquartier zu entwickeln Gegenwärtig wird eine Vorkaufsrechtssatzung für die Fläche (und angrenzende Bereiche) erarbeitet
Bebauung in der Nachbarschaft	Norden: EFH/ Geschossbau Süden: See/ Grünflächen Osten: Geschossbau Westen: Geschossbau
Nutzung in der Nachbarschaft	Wohnnutzung Büro/ Gewerbe Freizeit (Bad, Marina)
Eignung - Zielgruppen	junge Ein- und Zweipersonenhaushalte  Familien  ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte 
Eignung - Bautypologie	 MFH (Familienhausqualität im Geschoss bevorzugen) in Kombination mit wohlfreundlichen Dienstleistungen/ Gewerbe
Eignung - Segment	gehobenes Segment 
Übersicht Fläche	  

Karte/ Fotos: Stadt Überlingen (links oben); GEOPORTAL Baden-Württemberg (rechts oben); empirica (unten)

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 50: Steckbrief: Flurstück 100

Kategorie	Bezeichnung
Name	Flurstück 100
Lage in der Stadt	Ortsteil Bonndorf
Seeblick	nein
Größe	0,85 ha
Eigentümerstruktur	Stadt Überlingen 0,85 ha
Planungsrecht (FNP)	Fläche für die Landwirtschaft
Entwicklungsperspektive	Die planerische Entwicklung der Fläche soll in 2018 angestoßen werden Als Bautypologien sind freistehende Einzelhäuser sowie Doppelhäuser angedacht
Bebauung in der Nachbarschaft	Norden: frei Landschaft Süden: EFH Osten: frei Landschaft Westen: EFH/ Höfe
Nutzung in der Nachbarschaft	Wohnnutzung Landwirtschaft
Eignung - Zielgruppen	<p>junge Ein- und Zweipersonenhaushalte </p> <p>Familien </p> <p>ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte </p>
Eignung - Bautypologie	<p>EZFH und Reihenhäuser </p> <p style="text-align: right;">MFH</p>
Eignung - Segment	mittleres und preisgünstigeres Segment  
Übersicht Fläche	  
	Karte/ Fotos: Stadt Überlingen (links oben); GEOPORTAL Baden-Württemberg (rechts oben); empirica (unten)

Quelle: eigene Darstellung

empirica








Abbildung 51: Steckbrief: Südlicher Ortsrand

Kategorie	Bezeichnung
Name	Südlicher Ortsrand
Lage in der Stadt	Ortsteil Nesselwangen
Seeblick	nein
Größe	1,2 ha
Eigentümerstruktur	private Eigentümer 1,2 ha
Planungsrecht (FNP)	geplante Wohnbaufläche
Entwicklungsperspektive	Aufgrund der Vielzahl der privaten Eigentümer steht die Entwicklung der Fläche gegenwärtig nicht an
Bebauung in der Nachbarschaft	Norden: EFH/ Höfe Süden: freie Landschaft Osten: frei Landschaft Westen: EFH/ Höfe
Nutzung in der Nachbarschaft	Wohnnutzung Landwirtschaft
Eignung - Zielgruppen	<p>junge Ein- und Zweipersonenhaushalte </p> <p>Familien </p> <p>ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte </p>
Eignung - Bautypologie	EZFH und Reihenhäuser  MFH
Eignung - Segment	mittleres und preisgünstigeres Segment 
Übersicht Fläche	   <p>Karte/ Fotos: Stadt Überlingen (links oben); empirica (links unten); GEOPORTAL Baden-Württemberg (rechts unten)</p>

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 52: Steckbrief: Lehen Ost

Kategorie	Bezeichnung
Name	Lehen Ost
Lage in der Stadt	Ortsteil Bambergen
Seeblick	nein
Größe	1,8 ha
Eigentümerstruktur	Spital- und Spendfonds 1,8 ha
Planungsrecht (FNP)	geplante Wohnbaufläche Fläche für die Landwirtschaft
Entwicklungsperspektive	Die Entwicklung der Fläche wird gegenwärtig angestoßen. Als Bautypologien sind freistehende Einzelhäuser sowie Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant. Geplant ist in 2019 einen Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen, die Erschließung soll dann zeitnah erfolgen.
Bebauung in der Nachbarschaft	Norden: EFH/ Höfe Süden: EFH Osten: EFH Westen: frei Landschaft
Nutzung in der Nachbarschaft	Wohnnutzung Landwirtschaft
Eignung - Zielgruppen	junge Ein- und Zweipersonenhaushalte  Familien  ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte 
Eignung - Bautypologie	EZFH und Reihenhäuser  MFH
Eignung - Segment	mittleres und preisgünstigeres Segment 
Übersicht Fläche	 Bambergen 
	Karte/ Fotos: Stadt Überlingen (links oben); GEOPORTAL Baden-Württemberg (rechts oben)

Quelle: eigene Darstellung

empirica

8. Anhang

8.1 Experten, mit denen Gespräche geführt wurden

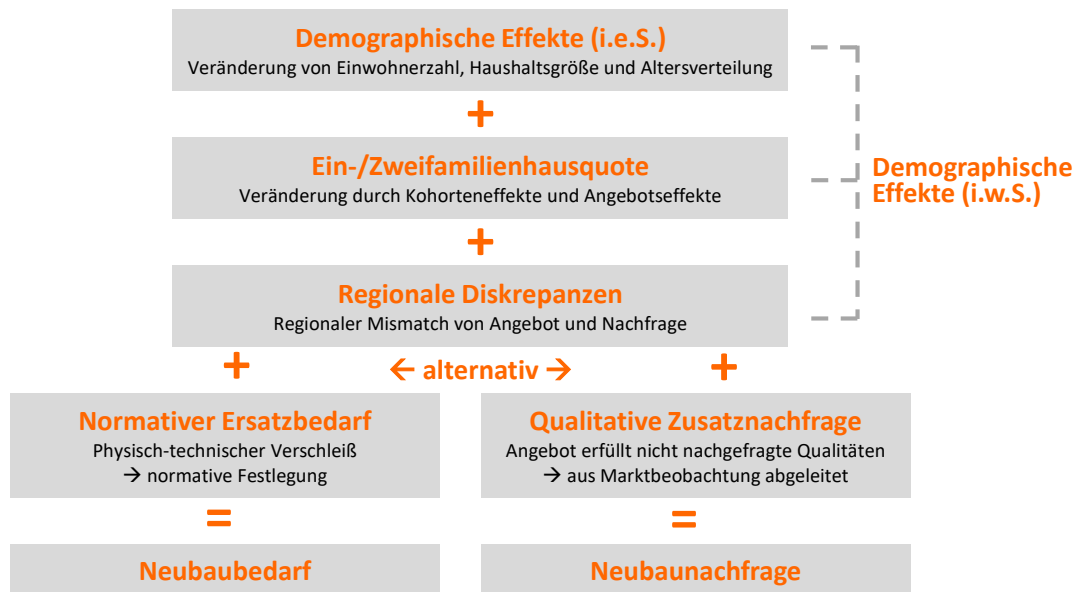
Blarr, Ruth	Ruth-Blarr-Immobilien IVD
Burger, Oswald	SPD, Fraktionssprecher
Dreher, Robert	FWV/ÜfA, Fraktionssprecher
Hornstein, Günter	CDU, Fraktionssprecher
Kölschbach, Thomas	Rathaus Überlingen
Kraus, Haro	kraus + ruf projekte
Lenski, Marga	LBU/Grüne, Fraktionssprecherin
Michel, Beate	Immobilien
Nothhelfer, Regina	DIE SEE IMMOBILIE
Küpper, Sven	Engel und Völkers
Ressel, Dieter	Baugenossenschaft
Schlageter, Hans	Lake Estates GmbH & Co. KG
Semet, Florian	Lake Estates GmbH & Co. KG
Watzke, Oliver	Volksbank eG, Herr Watzke
Wilhelmi, Raimund	FDP, Fraktionssprecher

8.2 Methodik der empirica-Prognosen

8.2.1 Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 53, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Abbildung 53: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

8.2.2 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2011, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

8.2.3 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).¹³ Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose liegt die Ursache für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote im sogenannten **Kohorteneffekt**. Er beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden. Betroffen sind Seniorenhaushalte.

8.2.4 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Stadt Überlingen nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Überlingen, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Überlingen zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Wohnungsbestand zu mehr Suburbanisierung und Abwanderung führen, mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

¹³ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

8.2.5 Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus Kapitel 8.2.2 bis 8.2.5 als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie verzichten wir daher auf die Berechnung eines normativen Ersatzbedarfs und berechnen stattdessen als Alternative eine **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Kapitel 8.2.6).

8.2.6 Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 % bis 0,3 % des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere

Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (die demografisch bedingte Zusatznachfrage wird in den Kapiteln 8.2.2 bis 8.2.4 beschrieben), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus den Kapiteln 8.2.2 bis 8.2.4 zusammen mit 8.2.6 als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

8.2.7 Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.¹⁴ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

¹⁴ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.