

Wohnungsbericht Ravensburg

März 2008



WEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Stuttgart/Berlin

Wohnungsbericht Ravensburg

März 2008

Dr. Rotraut Weeber
Dorothee Baumann

WEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Mühlrain 9 70180 Stuttgart, Tel. 0711 62009360
wpstuttgart@weeberpartner.de
Emser Straße 18 10719 Berlin, Tel. 030 8616424
wpberlin@weeberpartner.de
www.weeberpartner.de

Inhalt

1	Nachfrage: Welche quantitativen Entwicklungen werden erwartet?	1
1.1	Die Bevölkerung wächst – abgeschwächt – weiter	2
1.2	Die Zahl der Haushalte nimmt stärker zu als die Zahl der Einwohner	3
1.3	Wohnungsmarkt mit Potenzial	5
1.4	Wohnungsbedarfsprognosen: anhaltende Bautätigkeit erwartet, mit Unsicherheiten über den Umfang, zunehmend mehr Umbau im Bestand und Ersatz für Gebäude, die den Ansprüchen nicht mehr genügen nicht mehr genügen	7
1.5	Knappe zusätzliche Bauflächen – grundlegende Ziele der Wohnungsentwicklung: zukunftsgerechte Bestandsentwicklung, Versorgung aller Bevölkerungsgruppen, ausgewogene Entwicklung in den Stadtteilen	10
2	Demografischer Wandel: Wie verändert sich die Nachfrage aufgrund von Zu- und Abwanderung und dem Alterungsprozess der Bevölkerung?	11
2.1	Die positive Wanderungsbilanz von Ravensburg	12
2.2	Vor allem junge Erwachsene ziehen zu	14
2.3	Viel Austausch in der Region, Plus bei der Zuwanderung aus dem Ausland und der Region	15
2.4	Struktur der Haushalte: Viele Ältere im Erwerbsalter – mehr kleinere Haushalte	18
2.5	Hohe Mobilität jüngerer Haushalte – weniger Mobilität der Haushalte älterer Menschen	21
3	Angebot: Wie entwickeln sich Wohnungsbestand und Bautätigkeit? Was, wo und wie viel wird gebaut?	23
3.1	Wohnungsbestand, Wohngrößen und Eigentumsquoten städtischer als im Landesdurchschnitt – erhebliche Unterschiede der Eigentumsquoten in den Stadtteilen	24
3.2	Bautätigkeit: gesunkene Fertigstellungszahlen seit dem Jahr 2001	28
3.3	Rückgang des Geschosswohnungsbaus – auf vergleichsweise hohem Niveau, Zunahme des Ein- und Zweifamilienhausbaus	29
3.4	In den vergangenen Jahren überdurchschnittliche Bautätigkeit in der Stadt Ravensburg im Vergleich zu umliegenden Landkreisen und Land	31
3.5	Hohe Bautätigkeit in den äußeren Teilen der Stadt Ravensburg	33
3.6	Geplante Bautätigkeit	34
4	Marktgeschehen: Was wird in Ravensburg angeboten? Was sind die Preise?	35
4.1	Drei Viertel der Immobilienkäufe betreffen Grundstücke und Gebäude zum Wohnen	36
4.2	Teure Grundstücke in der Stadt Ravensburg, aber große Preisspannen auf Ravensburger Gemarkung	38
4.3	Neubau ist in Ravensburg teuer	40
4.4	Preise für gebrauchte Häuser im Durchschnitt der Region	41
4.5	Gebrauchte Eigentumswohnungen sind in Ravensburg relativ günstig	42

4.6	Seniorenimmobilien	43
4.7	Wenig preisgünstiges Eigentum für große Haushalte im Vergleich zum Umland	44
4.8	Vergleichsweise hohes Mietenniveau in der Neuvermietung – wenig große Wohnungen zur Miete am Markt	46
5	Welche Schwerpunkte nach Zielgruppen und Marktsegmenten gibt es in den Stadtgebieten?	49
5.1	Das Bevölkerungswachstum ging in die äußeren Stadtteile	50
5.2	Unterschiedliche soziale Topografie in den Stadtteilen	52
5.3	In Zentrumsnähe leben viele Haushalte zur Miete, weiter außerhalb gibt es viel selbstgenutztes Eigentum	58
6	Wohnförderung und Städtebau: Was wird für eine bedarfsgerechte Wohnungsentwicklung getan?	65
6.1	Der gute Mix im Wohnungsangebot – Erhaltung der Qualitäten im preisgünstigen Wohnungsbestand, Angebot ausweiten durch Neubau mit mittlerem und hohem Standard	66
6.2	Die Städtebauförderung konzentriert sich auf den inneren Bereich	67
6.3	Grundlegende Veränderungen der Zielgruppen des Sozialen Wohnungsbaus und damit verbunden: neue Anforderungen	68
6.4	Zurückgehende Zahl an Wohnungen mit Belegungsrechten durch die Stadt bei leicht zurückgehender, aber anhaltender Nachfrage	69
6.5	Obdachlosigkeit durch zugehende soziale Beratung und Hilfen vermeiden	77
6.6	Förderung von Wohneigentum durch Wegfall der Eigenheimzulage stark verändert	80
7	Schlussfolgerungen: Welche Strategien der Wohnungsentwicklung sind in Zukunft wichtig?	85
	<i>These 1 Offensiv Angebote für die weiterhin vorhandene Wohnungsnachfrage nach zusätzlichen Wohnungen schaffen und gleichzeitig kompakt bleiben</i>	85
	<i>These 2 Wichtige Zielgruppe: die jungen Erwachsenen</i>	86
	<i>These 3 Mehr denn je gilt es, bei der Wohnungsentwicklung auf Qualität zu setzen</i>	87
	<i>These 4 Die Aufwertung von Wohnlagen und Wohnungsbeständen im Bestand und auch Umbau, Abriss und Neubau im Bestand sind in Zukunft besonders wichtig und vorrangig</i>	88
	<i>These 5 Soweit es die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Ravensburg erlauben, ist es für Ravensburg sinnvoll, die Bildung von selbstgenutztem Eigentum von Familien mit Kind zu fördern</i>	89
	<i>These 6 Die Stadt Ravensburg wird vermutlich in absehbarer Zeit neue Belegungsmöglichkeiten von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selber versorgen können, benötigen</i>	90
	<i>These 7 Besonders zukunftsstauglich sind flexible Wohnformen, die sich für unterschiedliche Lebenssituationen und die Veränderungen im Lebenszyklus eignen und günstig für Kontakte und Zusammenleben in der Nachbarschaft sind</i>	92

1 Nachfrage: Welche quantitativen Entwicklungen werden erwartet?

Zusammenfassung

Vorliegende Bevölkerungsprognosen gehen für die nächsten Jahre weiterhin von einem – allerdings deutlich abgeschwächten – Bevölkerungszuwachs in der Stadt Ravensburg aus. Nach der 2006 nach unten korrigierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wären es jährlich 36 Personen bis 2015. Dabei wird angenommen, dass die Zahl der Haushalte pro Jahr stärker zunimmt – jährlich im Schnitt um 91 Haushalte bis 2015.

Ravensburg wird zu den dynamischen Wohnungsmarktregionen gerechnet. Die Entwicklung der Nachfrage bleibt unsicher. Die Raumordnungsprognose des BBR geht weiterhin von einem relativ hohen Bedarf von über 200 neuen Wohnungen pro Jahr aus. Das Statistische Landesamt hat seine aktuellen Prognosen stark zurückgenommen und gibt den Wohnungsneubedarf und dem Wohnungersatzbedarf ab 2006 mit jährlich rund 100 Wohnungen an.

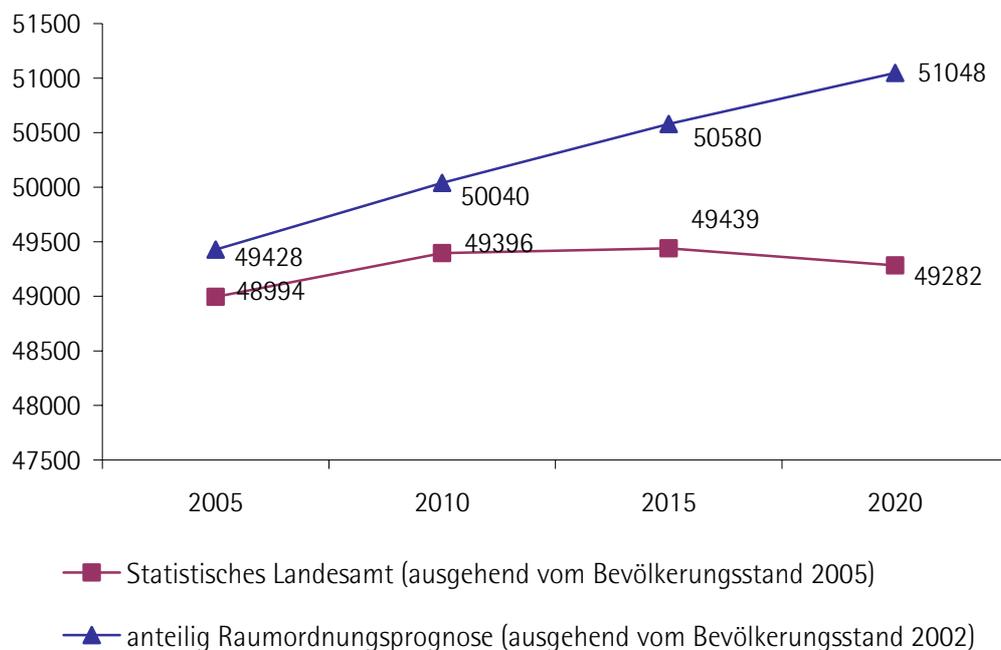
Die Stadt Ravensburg verfügt noch über wenige Neubauf Flächen – die ohne landschaftliche Einbußen bebaut werden können. Die Transformation des Bestandes durch Modernisierung, Umbau oder Abriss und Neubau spielt eine zunehmende Rolle. Angesichts einer vergleichsweise geringen Neubauquote kommt es besonders stark darauf an, mit dem wenigen, was neu gebaut wird, zukunftsgerecht zu investieren.

1.1 Die Bevölkerung wächst – abgeschwächt – weiter

Bevölkerungsvorausrechnungen: Bandbreiten erwarteter Entwicklungen

Statistisches Landesamt, Februar 2007

Raumordnungsprognose des BBR, 2006



Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts, Haushalte, berechnet entsprechend sich verkleinernder Haushaltsgrößen

	Daten		Prognose			Veränderung gegenüber Stand 2006		
	2005	2006	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Personen	48994	49113	49396	49439	49282	283	326	169
Personen/Haushalt (s.o.)	2,05	2,05	2,02	1,99	1,97			
Haushalte	23907	23965	24422	24788	25023	457	823 *	1058

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt und BBR; * pro Jahr plus 91 Haushalte

- ▶ Die Bevölkerungsvorausrechnungen enthalten Unsicherheiten, insbesondere bei den Annahmen zu den Wanderungen. Die Werte der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes werden eher als untere Variante, die der Raumordnungsprognose des BBR eher als obere Variante angesehen.
- ▶ Während die Raumordnungsprognose des BBR auf Grundlage des Bevölkerungsstandes für 2002 noch von 3,3 Prozent Bevölkerungswachstum bis 2020 ausgeht, liegt der Zuwachs in der neuen Prognose des Statistischen Landesamtes nur noch bei 0,6 Prozent.
- ▶ Nach den Berechnungen des Statistischen Landesamtes ergibt sich bis 2015 ein jährlicher Bevölkerungszuwachs von 36 Personen (ab 2006).

1.2 Die Zahl der Haushalte nimmt stärker zu als die Zahl der Einwohner

- ▶ Das Statistische Landesamt geht für 2004 von 24135 Haushalten in Ravensburg aus, bei einem Anteil von 20 Prozent der Haushalte im Landkreis.
- ▶ Die Haushalte in Ravensburg (Durchschnitt 2,0 Personen) sind etwas kleiner als im Landkreis (Durchschnitt 2,3 Personen, Landesdurchschnitt: 2,2 Personen).
- ▶ Nach den Haushaltsprognosen wird sich die Zahl der Personen pro Haushalt weiter verringern. Zuwächse gibt es vor allem in den Altersgruppen mit kleinen Haushalten.
- ▶ Unterstellt man kleiner werdende Haushaltsgrößen, ergibt sich auf der Basis der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes eine Zunahme der Haushalte in der Stadt Ravensburg um gut 800 bis 2015 und ca. 1050 bis 2020. Bis zum Jahr 2015 sind das im Schnitt 91 zusätzliche Haushalte pro Jahr.
- ▶ Nach der Raumordnungsprognose des BBR aus dem Jahr 2006 würde sich ein jährlicher Zuwachs von 130 Haushalten bis 2015 ergeben.

Anmerkungen zur Zahl der Haushalte:

Amtliche Statistiken zur Abschätzung der Zahl der Haushalte

	Statistisches Landesamt			Rechenzentrum		Abfallwirtschaft "Müllhaus- halte"	BBR-Prognose		
	2004	2004		2006			2006	2004	2006
	Kreis	Stadt	Anteil	Stadt	Stadt			Kreis	Kreis
Haushalte	120845	24135	20%	28295	23778	19390	119500	120900	
Personen	275079	48895	18%	47556			273700	275300	
Personen/Haushalt	2,3	2,0		1,7	2,0		2,3	2,3	

Zwischen den amtlichen Statistiken bei Land und Kommune gibt es üblicherweise Abweichungen, die auf unterschiedliche Verfahren bei der Fortschreibung der Ergebnisse der Volkszählung zurückzuführen sind. Die Bevölkerungsstände zum gleichen Stichtag stimmen daher nicht überein.

Auf Grundlage der Daten des Einwohnermeldewesens sind zudem nur mit Hilfe zusätzlicher Berechnungen und Schätzungen Aussagen über die Zahl der Haushalte abzuleiten. Aufgrund der Vorgehensweisen im Meldewesen werden in den Ausgangsdaten Einpersonenhaushalte systematisch überschätzt, da Personen ab 18 Jahren als eigener Haushalt zählen und nicht alle Paare als solche erkennbar sind.

In der Einwohnerstatistik sind für 2006 ca. 28300 Haushalte in Ravensburg ausgewiesen, dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,7 Personen. Legt man dagegen 2,0 Personen pro Haushalt zugrunde, sind es ca. 23800 Haushalte, das sind 16 Prozent weniger.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung rechnet auf in seiner Raumordnungsprognose auf Kreisebene, nicht auf Gemeindeebene, und geht dabei ebenfalls von 2,3 Personen pro Haushalt aus.

Hilfsweise wurden für kleinräumige Auswertungen im Wohnungsbericht die Daten der Abfallwirtschaft über die Zahl der Haushalte, für die Müll entsorgt wird, ausgewertet. Darin sind 19390 Einheiten ausgewiesen. Diese Zahl liegt etwas unterhalb der Zahl der Haushalte in Ravensburg, da Haushalte in Müllgemeinschaften für ganze Häuser zusammengefasst sind.

Raumordnungsprognose (Basis 2002) für den Kreis Ravensburg, mit ergänzenden Berechnungen für die Stadt Ravensburg

	Daten		Prognose			Veränderung gegenüber Stand 2006		
	2002	2006	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Kreis Ravensburg								
Haushalte	118200	120900	123700	126800	129600	2800	5900	8700
Personen	272200	275300	278000	281000	283600	2700	5700	8300
Personen/Haushalt	2,30	2,28	2,25	2,22	2,19	-0,03	-0,06	-0,09
Stadt Ravensburg:								
20 Prozent der Haushalte	23640	24180	24740	25360	25920	560	1180 *	1740
Stadt Ravensburg:								
18 Prozent der Personen	48996	49554	50040	50580	51048	486	1026	1494
Stadt Ravensburg:								
Personen/Haushalt	2,07	2,05	2,02	1,99	1,97	-0,03	-0,05	-0,08

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: BBR; * pro Jahr plus 131 Haushalte

1.3 Wohnungsmarkt mit Potenzial

Auf der Grundlage von Bevölkerungsdaten (Bevölkerungsentwicklung, Wanderungssalden, Altersaufbau) werden in einer Studie der LBS alle Gemeinden Baden-Württembergs in einer Wohnungsmarkttypologie klassifiziert (Stand 2003).

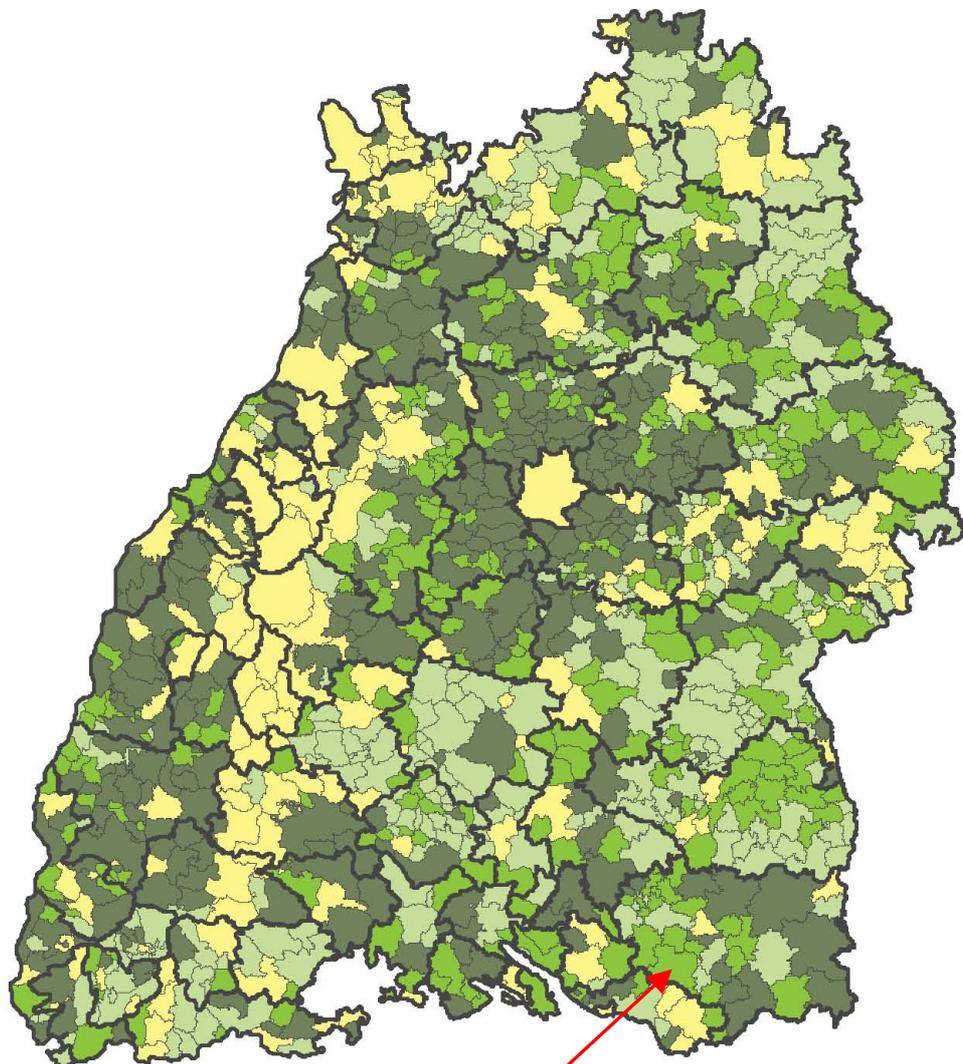
Ravensburg ist hier ein Wohnungsmarkt mit Potenzial:

Die Stadt gehört zu den Gemeinden mit hoher Zuwanderung über einen langen Zeitraum, die in den letzten Jahren etwas an Anziehungskraft verloren haben. Durch die hohe Zuwanderung in der Vergangenheit bildet die junge Generation ein zukünftiges Potenzial.

Eine stärkere Entwicklung als in der Stadt Ravensburg – ein dynamischer Wohnungsmarkt – wird besonders im östlichen Bereich im Kreis Ravensburg erwartet. Er ist gekennzeichnet durch anhaltend hohe Zuwanderung, eine junge Bevölkerung und verstärkte Bautätigkeit. Dazu gehören Wangen, Isny, Leutkirch, Bad Wurzach, Bad Waldsee und Aulendorf.

Auf Märkten mit geringer Dynamik (stark zurückgegangenes Bevölkerungswachstum) und konsolidierten Märkten (langfristige Stagnation oder Schrumpfung) wird mit abnehmender Nachfrage gerechnet. Das betrifft z.B. die Gemeinden südlich von Ravensburg Meckenbeuren, Tettnang und Friedrichshafen.

Wohnungsmarkttypen in Baden-Württemberg



Ravensburg

Wohnungsmarkttypen

- Dynamisch
- Mit Potenzial
- Geringe Dynamik
- Konsolidiert

© GEWOS

Die Grenzlinien der Karte stellen nicht die Kreisgrenzen dar, es handelt sich um eine Karte für die Bereiche der Sparkassen

1.4 Wohnungsbedarfsprognosen: anhaltende Bautätigkeit erwartet, mit Unsicherheiten über den Umfang, zunehmend mehr Umbau im Bestand und Ersatz für Gebäude, die den Ansprüchen nicht mehr genügen

- ▶ Trotz des geringen erwarteten Bevölkerungszuwachses wird in prosperierenden Regionen eine anhaltende Bautätigkeit – auch im Neubau – erwartet. Der Bedarfszuwachs ergibt sich vor allem durch kleinere Haushalte und großzügigeres Wohnen auf mehr Fläche. Insbesondere Eigentümerhaushalte und kleine Haushalte beanspruchen mehr Wohnfläche pro Person als Mieterhaushalte.
- ▶ Modernisierung im Bestand spielt eine zunehmende Rolle. Wichtiger wird der Ersatzbedarf. Vermehrt werden auch Gebäude abgerissen und neu errichtet, weil sie den funktionalen und energetischen Ansprüchen nicht mehr genügen.
- ▶ Der Leerstand in Gebäuden in Verbindung mit Umzügen, Modernisierungen, Eigentümerwechsel wird mit den zunehmenden Umstrukturierungen im Bestand auch anwachsen.

In dem Modell, das die Raumordnungsprognose zur Vorausrchnung des zukünftigen Bedarfs verwendet, sind insbesondere folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

Wohnungs-Nachfrageparameter für die Raumordnungsregion Bodensee-Oberschwaben

	2005	2010	2015	2020
Eigentümerquoten	53,7	54,8	55,6	56
Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche	43,8	44,9	45,8	46,5
Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte	47,2	48,3	49,2	49,9
Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieterhaushalte	38,5	39,4	40,1	40,8

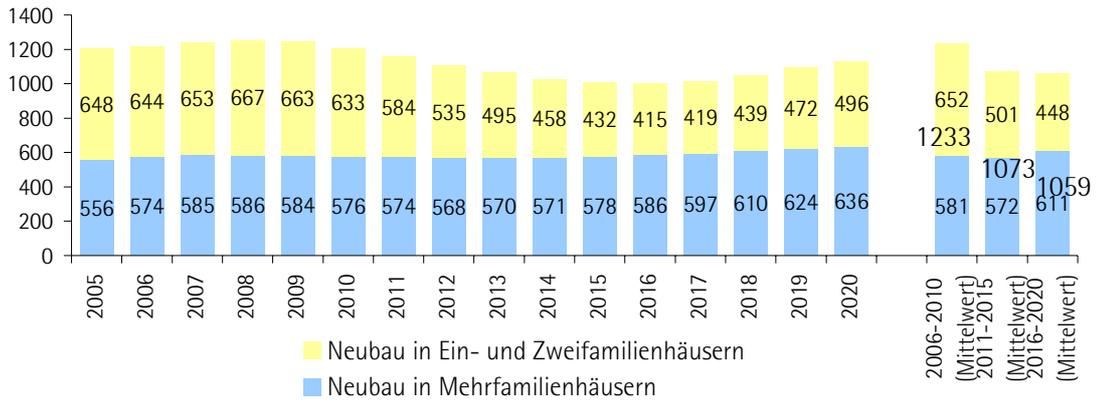
Quelle: BBR, Bonn, Raumordnungsprognose

Die Raumordnungsprognose für den Kreis Ravensburg geht von relativ hoch erscheinenden Ansätzen für den Bedarf an Wohnungsneubau aus: Bis 2010 liegt er deutlich, ab 2011-2020 etwas über der Bautätigkeit der letzten Jahre. Mit einem Anteil von 20 Prozent runtergerechnet auf die Stadt Ravensburg ergäbe das bis 2010 einen jährlichen Bedarf von 250 zusätzlichen Wohnungen, danach rd. 200 Wohnungen – Werte in der Mitte zwischen der Bautätigkeit der 90er Jahre und den Jahren ab 2000.

Das Statistische Landesamt hat seine Prognosen stark zurückgenommen und errechnet bis 2025 einen etwa halb so großen Wohnungsneubedarf und Wohnungsersatzbedarf.

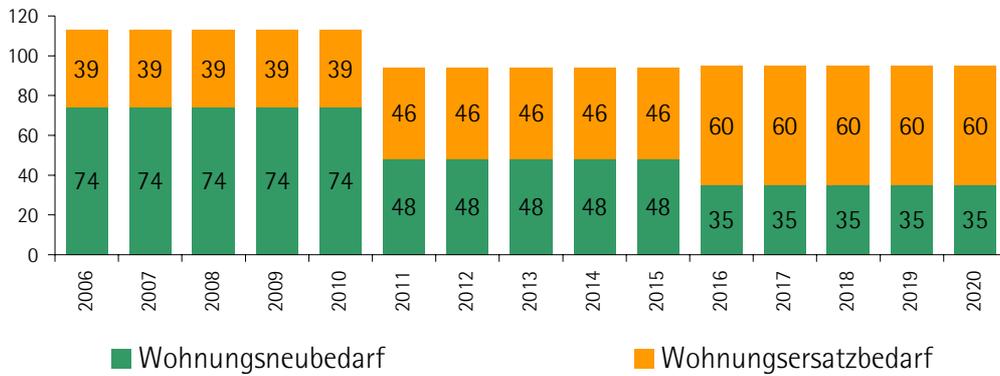
Die Raumordnungsprognose des BBR unterstellt, dass der Anteil an Neubau in Mehrfamilienhäusern von 47 Prozent (2006-2010) auf 53 Prozent (2011-2015) bzw. 58 Prozent (2016-2020) wächst.

Raumordnungsprognose – Bedarf Neubau Wohnungen Kreis Ravensburg

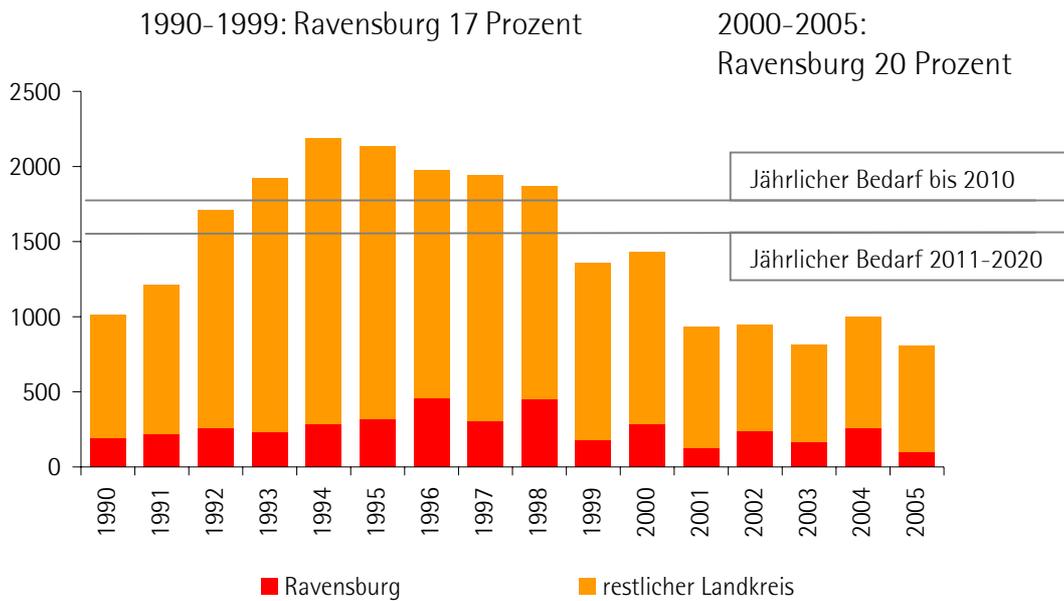


Auswertung: Weeber+Partner; Daten: BBR

Statistisches Landesamt – Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf



Bisherige Baufertigstellungen im Kreis Ravensburg



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

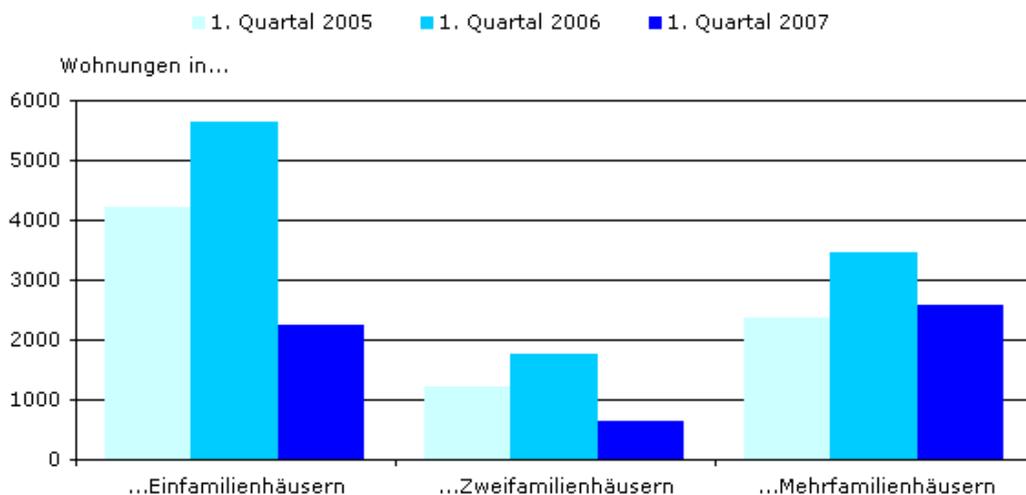
Jährliche Baufertigstellungen

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1990-2005
Kreis Ravensburg	1012	1210	1711	1923	2189	2136	1979	1938	1873	1356	1429	935	951	815	997	806	23260
davon Stadt Ravensburg	191	218	262	235	288	323	461	304	454	179	286	131	241	170	256	102	4101
Anteil Stadt Ravensburg	19%	18%	15%	12%	13%	15%	23%	16%	24%	13%	20%	14%	25%	21%	26%	13%	18%

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

Die aktuelle Bautätigkeit schwankt – unter anderem auch durch die Abschaffung der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005. Die Zahl der Genehmigungen ist zum Jahresende 2005 mit Effekt auf das erste Quartal 2006 angestiegen. Im Vergleich dazu gab es im ersten Quartal 2007 einen starken Rückgang. Den Geschosswohnungsbau betrifft das weniger, er liegt nun in etwa gleich auf mit dem Stand im ersten Quartal 2005. Die Zahl der Baufreigaben bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist aber deutlich gesunken.

Genehmigungen im Wohnungsbau in Baden-Württemberg nach Gebäudetypen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

1.5 Knappe zusätzliche Bauflächen – grundlegende Ziele der Wohnungsentwicklung: zukunftsgerechte Bestandsentwicklung, Versorgung aller Bevölkerungsgruppen, ausgewogene Entwicklung in den Stadtteilen

Nach Flächennutzungsplan und Aussagen des Stadtplanungsamtes vorgesehene Neubaugebiete in Ravensburg bieten Platz für 640 Wohneinheiten von 2007 bis 2020. Auch wenn man weiterhin ein relativ großes Baupotenzial in Baulücken von 250 Wohnungen unterstellt, sind das relativ wenig Baumöglichkeiten auf bisher nicht mit Wohnungen bebauten Flächen. Damit wird auch dem Ziel, die Landschaft zu schonen und die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen, entsprochen. Was in der Stadt nicht befriedigt werden kann, wird sich allerdings auch in der Region einen Standort suchen.

Drei Zielsetzungen für die Wohnungsentwicklung werden unter diesen Gegebenheiten wichtig:

- ▶ Keine Attraktivität einbüßen (Lebensqualität und Wirtschaftskraft), wenn wenig Neues entsprechend zeitgemäßen Anforderungen und zukunftsgerichteten Qualitäten dazu kommt und die Qualität des Wohnungsangebots stagniert. Die Transformation des Bestandes durch Modernisierung und Umbau mit zeitgemäßen Anforderungen bekommt eine große Bedeutung. Angesichts einer vergleichsweise geringen Neubauquote gilt es besonders, mit dem wenigen, was neu gebaut wird, zukunftsgerecht zu investieren.
- ▶ Übermäßige Knappheit im Bereich des preiswerten Wohnens zu vermeiden, damit alle Bevölkerungsgruppen gut versorgt sind.
- ▶ Die Entwicklung in den Stadtteilen optimal zu lenken, im Interesse einer guten "Mischung" und im Interesse der Tragfähigkeit und Auslastung von Infrastruktur.

2 Demografischer Wandel: Wie verändert sich die Nachfrage aufgrund von Zu- und Abwanderung und dem Alterungsprozess der Bevölkerung?

Zusammenfassung

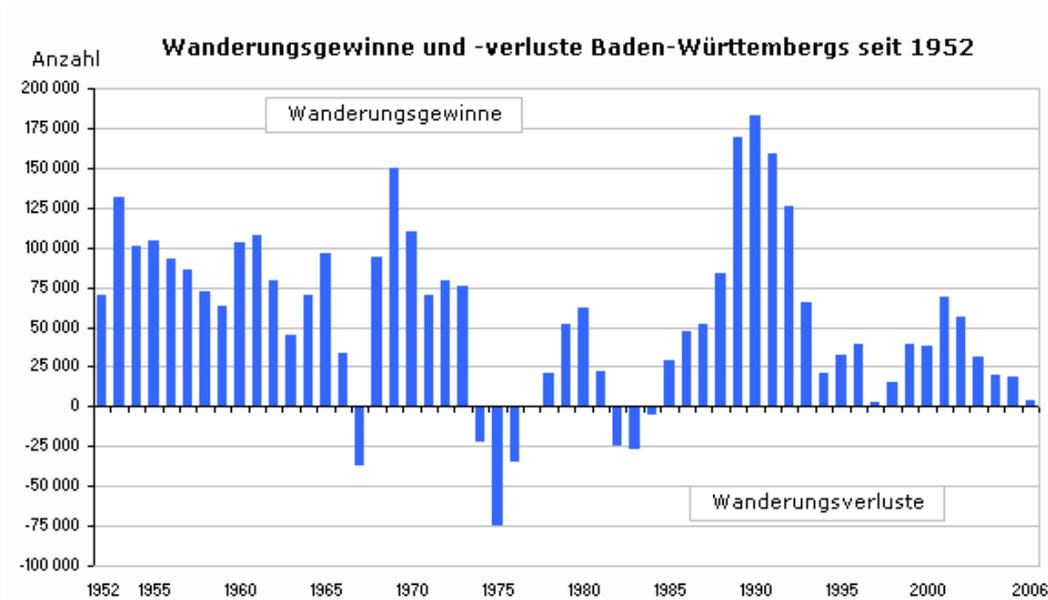
Die Bevölkerungszuwächse von Ravensburg beruhen bislang auf Zuwanderung – vor allem junger Erwachsener in der Ausbildungsphase bzw. in der Lebensphase des Berufseinstiegs. Viele kommen aus dem Ausland und aus benachbarten Gemeinden der Region.

Ravensburg verliert die jungen Zugezogenen in folgenden Lebensphasen nicht nennenswert. Die jungen Erwachsenen, die zuziehen, sind für Ravensburg ein wichtiges Potenzial, auf die es sich besonders einzustellen gilt.

Die Haushalte von Menschen in mittlerem Alter und von Senioren in hohem Alter nehmen zu. Demgegenüber sinkt die Zahl junger Haushaltsgründer, auch der Haushalte von jungen Senioren.

Damit verändern sich die Anforderungen an das Wohnungsangebot mittelfristig. Kurzfristig wird der Wohnungsmarkt primär von der Nachfrage der mobilen Bevölkerungsgruppen und Haushalte geprägt, die umziehen oder etwas an ihrer bestehenden Wohnsituation verändern.

2.1 Die positive Wanderungsbilanz von Ravensburg



Quelle: Statistisches Landesamt

- ▶ Es wird in den Prognosen kein Wachstum durch Geburtenüberschüsse erwartet. Geburten und Sterbefälle waren 1995 bis 2005 in etwa ausgeglichen
- ▶ Aber es wird davon ausgegangen, dass es weiterhin Wanderungsüberschüsse gibt. In den Jahren 1995 bis 2005 sind im Durchschnitt jährlich rund 200 Menschen mehr zugezogen als weggezogen. Das entspricht einem jährlichen Wachstum um 0,4 Prozent durch Wanderungen.
- ▶ Im Vergleich zu Land, Region und Kreis, die alle durch Zuwanderung an Bevölkerung gewinnen, sind die Wanderungsgewinne in Ravensburg etwas höher.
- ▶ Die Wanderungsgewinne in Baden-Württemberg sind in den letzten Jahren stark zurückgegangen – vor allem, weil weniger Menschen aus anderen Bundesländern zuwandern, mit entsprechend verringerten Überschüssen rechnet die neueste Prognose des Statistischen Landesamtes.

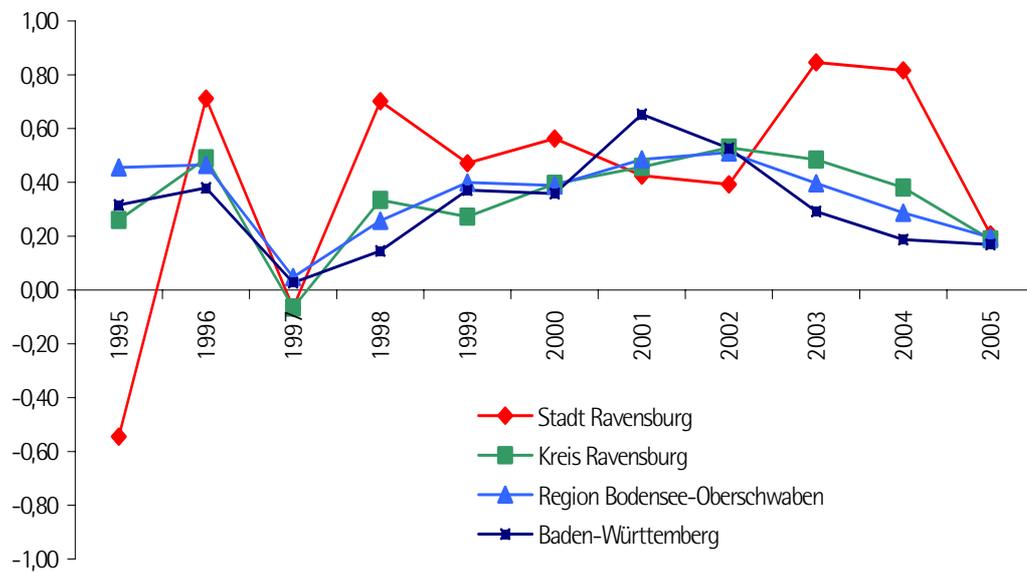
Bevölkerungsentwicklung: Natürliche Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle) und Wanderungen, Durchschnittswerte: Gewinne/Verluste pro Jahr

	Stadt Ravensburg	Kreis Ravensburg	Region Boden- see- Oberschwaben	Baden- Württemberg
Einwohner 2005	48.994	275.677	614.508	10.735.701
Einwohner 1995	46.620	261.446	585.045	10.319.367
Nat. Bev.entw.				
absolut		0	517	942
1995-2005		in % der Bevölkerung	0,0	0,2
			0,2	0,1
Nat. Bev.entw.				
absolut		-16	317	450
2000-2005		in % der Bevölkerung	0,0	0,1
			0,1	0,0
Wanderungssaldo				
absolut		198	913	2125
1995-2005		in % der Bevölkerung	0,4	0,3
			0,4	0,3
Wanderungssaldo				
absolut		262	1105	2294
2000-2005		in % der Bevölkerung	0,5	0,4
			0,4	0,4

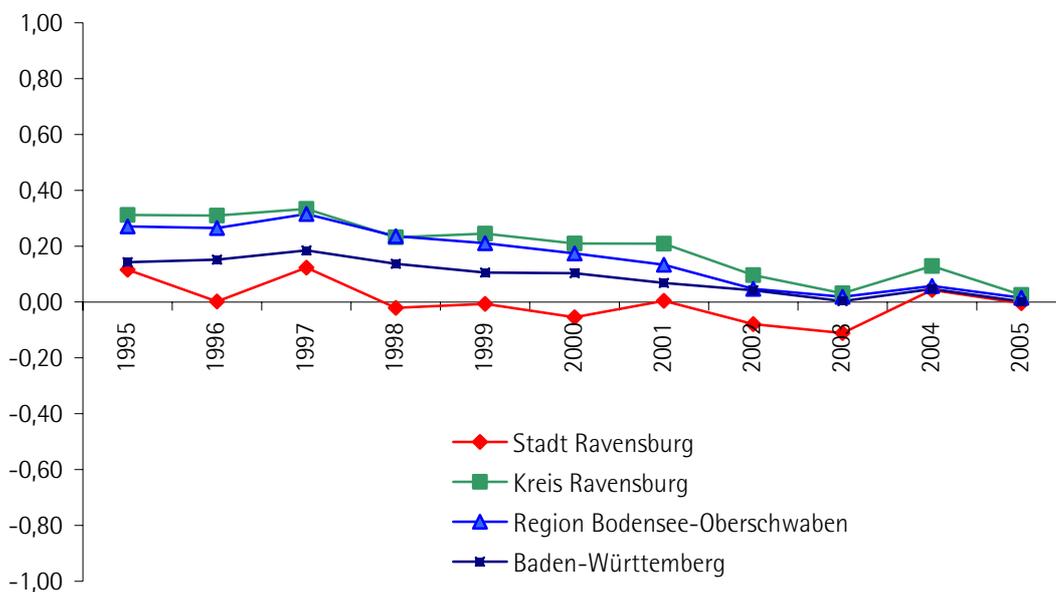
Auswertung: Weeber+Partner 2006; Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bevölkerungsentwicklung: Gewinne/Verluste in Prozent der Bevölkerung

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderungsbilanz

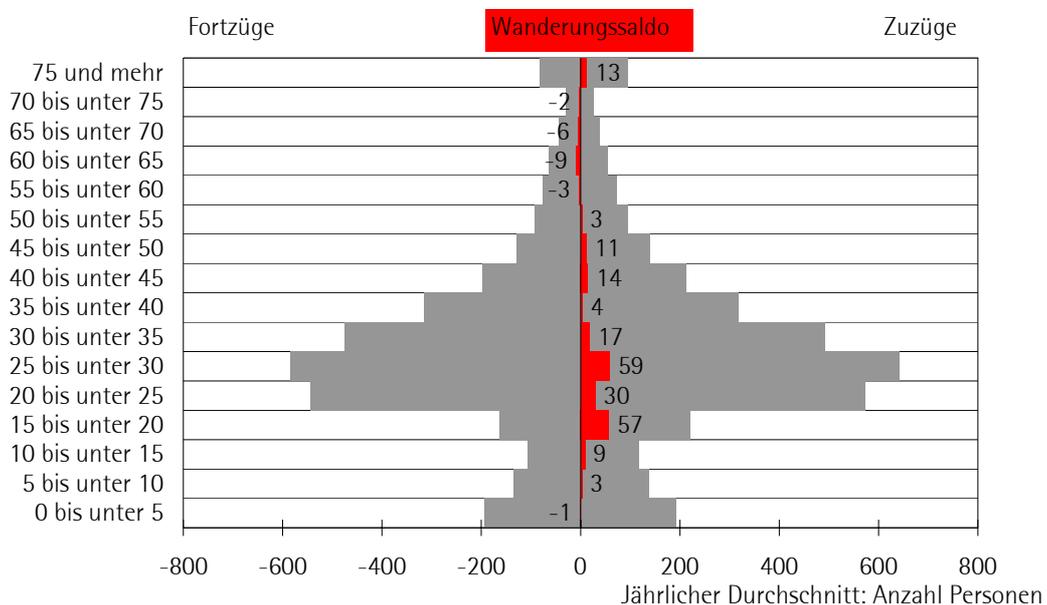


Auswertung: Weeber+Partner 2006; Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.2 Vor allem junge Erwachsene ziehen zu

- ▶ Es ziehen vor allem junge Erwachsene nach Ravensburg zu. Fast drei Viertel des Zuwanderungsgewinns machen 15- bis 29-Jährige aus, die z.B. zur Berufsausbildung nach Ravensburg kommen.
- ▶ In den übrigen Altergruppen sind Zu- und Wegzüge ausgeglichener. Bei Erwachsenen zwischen 30 und 50 Jahren ist die Wanderungsbilanz positiv, allerdings nur leicht.
- ▶ Es gibt damit keine Verluste bei der Gruppe in der Lebensphase, in der üblicherweise eine Familie gegründet und Eigentum erworben wird.
- ▶ Ab Mitte 50 überwiegen in geringem Umfang die Fortzüge.
- ▶ Hochaltrige ab 75 ziehen mehr nach Ravensburg zu als weg.

Altersstruktur der Wanderungen – Durchschnitt 1995–2005

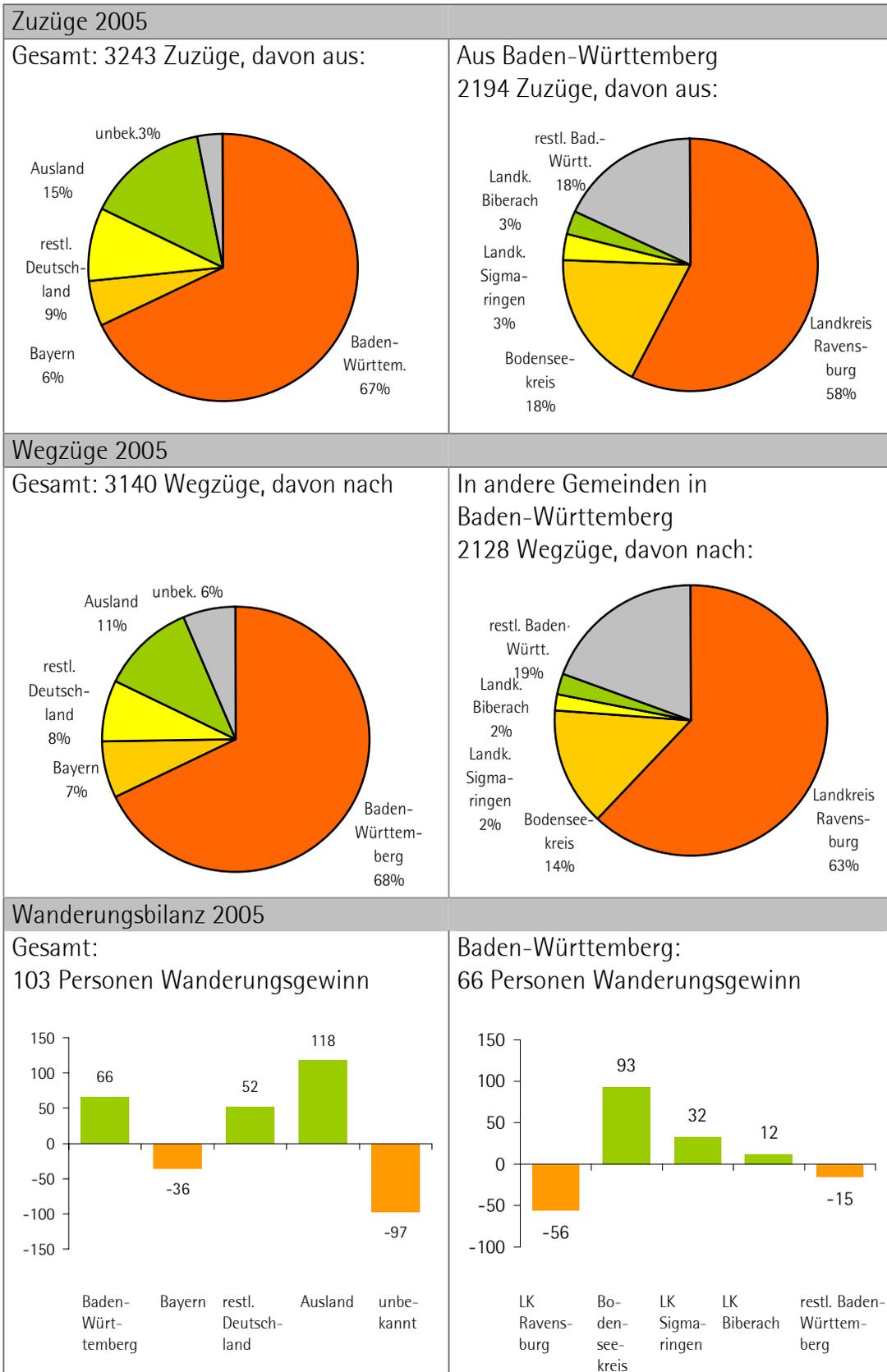


Auswertung: Weeber+Partner 2006; Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.3 Viel Austausch in der Region, Plus bei der Zuwanderung aus dem Ausland und der Region

- ▶ Die Hälfte der Zu- und Wegzüge sind ein Austausch mit benachbarten Gemeinden in den Kreisen Ravensburg und Bodenseekreis. Zwei Drittel der nach Ravensburg Zuziehenden kommen aus Baden-Württemberg, davon haben etwa drei Viertel bereits vorher im Kreis Ravensburg oder im Bodenseekreis gewohnt. Bei den Wegzügen sieht es ähnlich aus.
- ▶ Der größte Teil der Wanderungsgewinne im Jahr 2005 beruht auf einem Plus bei Wanderungen aus dem Ausland.
- ▶ An zweiter Stelle steht das Plus bei den Zuwanderungen aus Baden-Württemberg, insbesondere aus dem Bodenseekreis.

- ▶ Im Jahr 2000 ergaben sich die Wanderungsgewinne vor allem durch den Zuzug aus anderen Bundesländern (ohne Baden-Württemberg und Bayern). Auch war der Wanderungsgewinn mehr als doppelt so groß wie im Jahr 2005.



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

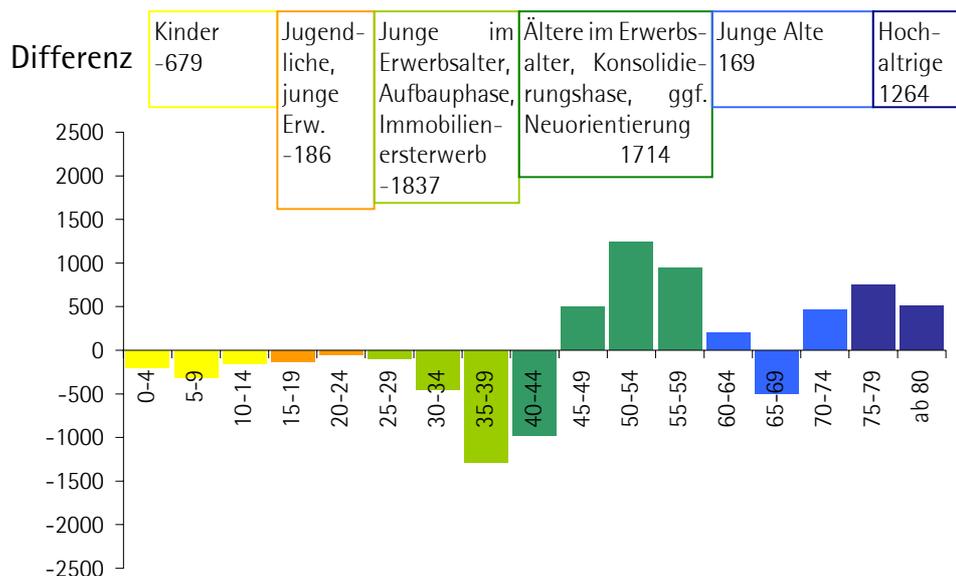
Zuzüge 2000																									
<p>Gesamt: 3470 Zuzüge, davon aus:</p> <table border="1"> <caption>Zuzüge 2000 - Gesamt</caption> <tr><th>Herkunft</th><th>Anteil</th></tr> <tr><td>Baden-Württemberg</td><td>68%</td></tr> <tr><td>restl. Deutschland</td><td>13%</td></tr> <tr><td>Bayern</td><td>6%</td></tr> <tr><td>Ausland</td><td>10%</td></tr> <tr><td>unbek.</td><td>3%</td></tr> </table>	Herkunft	Anteil	Baden-Württemberg	68%	restl. Deutschland	13%	Bayern	6%	Ausland	10%	unbek.	3%	<p>Aus Baden-Württemberg 2386 Zuzüge, davon aus:</p> <table border="1"> <caption>Zuzüge 2000 - Aus Baden-Württemberg</caption> <tr><th>Herkunft</th><th>Anteil</th></tr> <tr><td>Landk. Ravensburg</td><td>58%</td></tr> <tr><td>Bodensee-kreis</td><td>15%</td></tr> <tr><td>restl. Baden-Württ.</td><td>21%</td></tr> <tr><td>Landk. Sigmaringen</td><td>4%</td></tr> <tr><td>Landk. Biberach</td><td>2%</td></tr> </table>	Herkunft	Anteil	Landk. Ravensburg	58%	Bodensee-kreis	15%	restl. Baden-Württ.	21%	Landk. Sigmaringen	4%	Landk. Biberach	2%
Herkunft	Anteil																								
Baden-Württemberg	68%																								
restl. Deutschland	13%																								
Bayern	6%																								
Ausland	10%																								
unbek.	3%																								
Herkunft	Anteil																								
Landk. Ravensburg	58%																								
Bodensee-kreis	15%																								
restl. Baden-Württ.	21%																								
Landk. Sigmaringen	4%																								
Landk. Biberach	2%																								
Wegzüge 2000																									
<p>Gesamt: 3212 Wegzüge, davon nach:</p> <table border="1"> <caption>Wegzüge 2000 - Gesamt</caption> <tr><th>Zielort</th><th>Anteil</th></tr> <tr><td>Baden-Württemberg</td><td>71%</td></tr> <tr><td>Bayern</td><td>7%</td></tr> <tr><td>restl. Deutschland</td><td>7%</td></tr> <tr><td>Ausland</td><td>8%</td></tr> <tr><td>unbek.</td><td>7%</td></tr> </table>	Zielort	Anteil	Baden-Württemberg	71%	Bayern	7%	restl. Deutschland	7%	Ausland	8%	unbek.	7%	<p>In andere Gemeinden in Baden-Württemberg 2284 Wegzüge, davon nach:</p> <table border="1"> <caption>Wegzüge 2000 - In andere Gemeinden in Baden-Württemberg</caption> <tr><th>Zielort</th><th>Anteil</th></tr> <tr><td>Landk. Ravensburg</td><td>60%</td></tr> <tr><td>Bodensee-kreis</td><td>14%</td></tr> <tr><td>restl. Baden-Württemberg</td><td>21%</td></tr> <tr><td>Landk. Sigmaringen</td><td>3%</td></tr> <tr><td>Landk. Biberach</td><td>2%</td></tr> </table>	Zielort	Anteil	Landk. Ravensburg	60%	Bodensee-kreis	14%	restl. Baden-Württemberg	21%	Landk. Sigmaringen	3%	Landk. Biberach	2%
Zielort	Anteil																								
Baden-Württemberg	71%																								
Bayern	7%																								
restl. Deutschland	7%																								
Ausland	8%																								
unbek.	7%																								
Zielort	Anteil																								
Landk. Ravensburg	60%																								
Bodensee-kreis	14%																								
restl. Baden-Württemberg	21%																								
Landk. Sigmaringen	3%																								
Landk. Biberach	2%																								
Wanderungsbilanz 2000																									
<p>Gesamt: 258 Personen Wanderungsgewinn</p> <table border="1"> <caption>Wanderungsbilanz 2000 - Gesamt</caption> <tr><th>Kategorie</th><th>Wert</th></tr> <tr><td>Baden-Württemberg</td><td>102</td></tr> <tr><td>Bayern</td><td>-26</td></tr> <tr><td>restl. Deutschland</td><td>208</td></tr> <tr><td>Ausland</td><td>73</td></tr> <tr><td>unbekannt</td><td>-99</td></tr> </table>	Kategorie	Wert	Baden-Württemberg	102	Bayern	-26	restl. Deutschland	208	Ausland	73	unbekannt	-99	<p>Baden-Württemberg: 102 Personen Wanderungsgewinn</p> <table border="1"> <caption>Wanderungsbilanz 2000 - Baden-Württemberg</caption> <tr><th>Kategorie</th><th>Wert</th></tr> <tr><td>LK Ravensburg</td><td>18</td></tr> <tr><td>Bodensee-kreis</td><td>46</td></tr> <tr><td>LK Sigmaringen</td><td>25</td></tr> <tr><td>LK Biberach</td><td>-3</td></tr> <tr><td>restl. Baden-Württemberg</td><td>16</td></tr> </table>	Kategorie	Wert	LK Ravensburg	18	Bodensee-kreis	46	LK Sigmaringen	25	LK Biberach	-3	restl. Baden-Württemberg	16
Kategorie	Wert																								
Baden-Württemberg	102																								
Bayern	-26																								
restl. Deutschland	208																								
Ausland	73																								
unbekannt	-99																								
Kategorie	Wert																								
LK Ravensburg	18																								
Bodensee-kreis	46																								
LK Sigmaringen	25																								
LK Biberach	-3																								
restl. Baden-Württemberg	16																								

2.4 Struktur der Haushalte: Viele Ältere im Erwerbssalter – mehr kleinere Haushalte

Folgende Veränderungen der Haushaltsstrukturen werden erwartet:

- ▶ Rückgang der Zahl junger Erwachsener im Erwerbssalter. Nach Abschluss ihrer Ausbildung und ersten Berufsjahren erfolgt in dieser Altersgruppe meist auch eine Familiengründung und oftmals auch der Ersterwerb von Wohnungseigentum.
- ▶ Weniger Haushalte mit Kindern.
- ▶ Deutliche Zunahme der Haushalte älterer Erwerbstätiger: die in fortgeschrittenem Alter, mit größerem finanziellem Spielraum oder nach familiären Veränderungen ihre Wohnsituation veränderten Umständen anpassen.
- ▶ Starke Zunahme Hochaltriger, der Menschen ab 75 Jahren, für die altengerechtes Wohnen auch mit einem qualifizierten Dienstleistungsangebot eine gesuchte Option sein kann.
- ▶ Mehr Haushalte werden in kleineren Haushalten leben, entsprechend der Zunahme der Altersgruppen, die eher kleinere Haushalte haben.

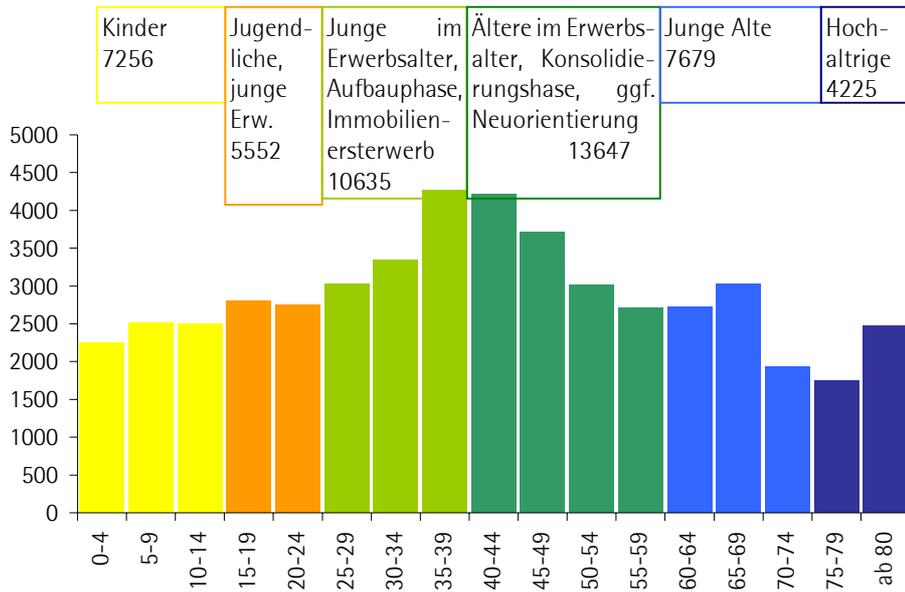
Veränderungen des Altersaufbaus 2005 bis 2015 nach der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes (2007)



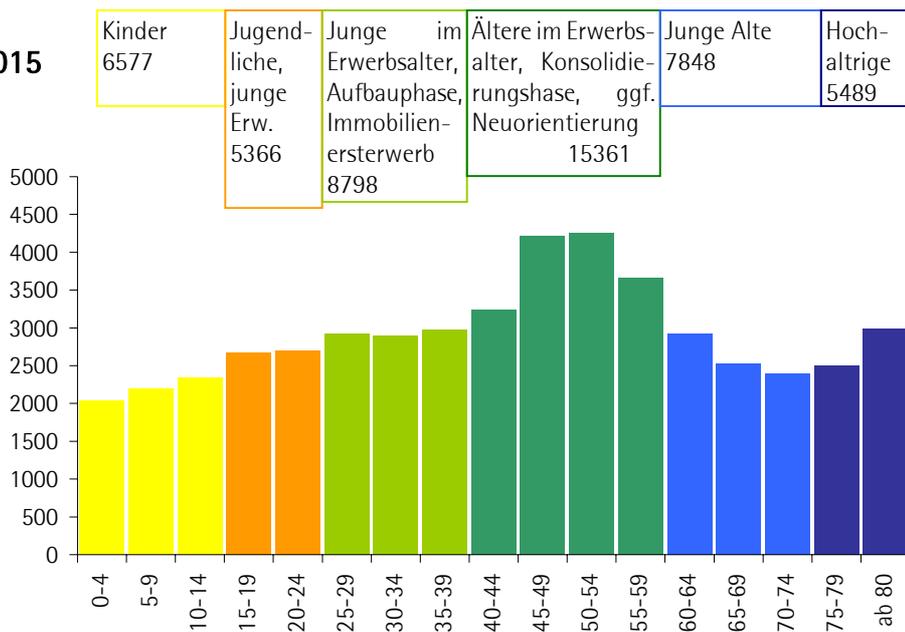
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts

Ausgangsstand 2005



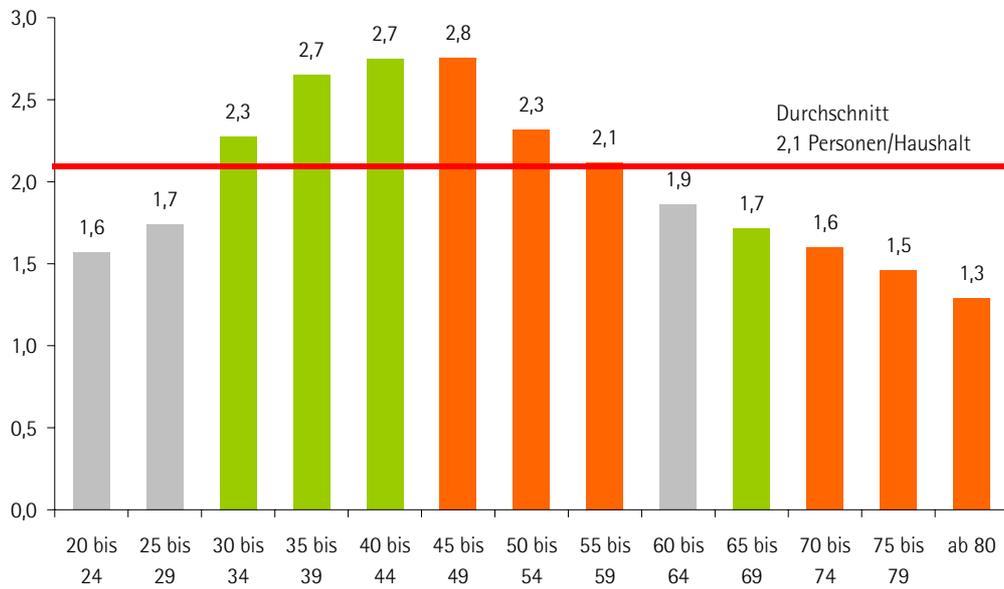
2015



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

Haushaltsgrößen in Deutschland nach Alter des Haushaltsvorstands

- in diesem Alter wird es weniger Einwohner in Ravensburg geben
- in diesem Alter wird es mehr Einwohner in Ravensburg geben
- in diesem Alter gibt es wenig Veränderungen



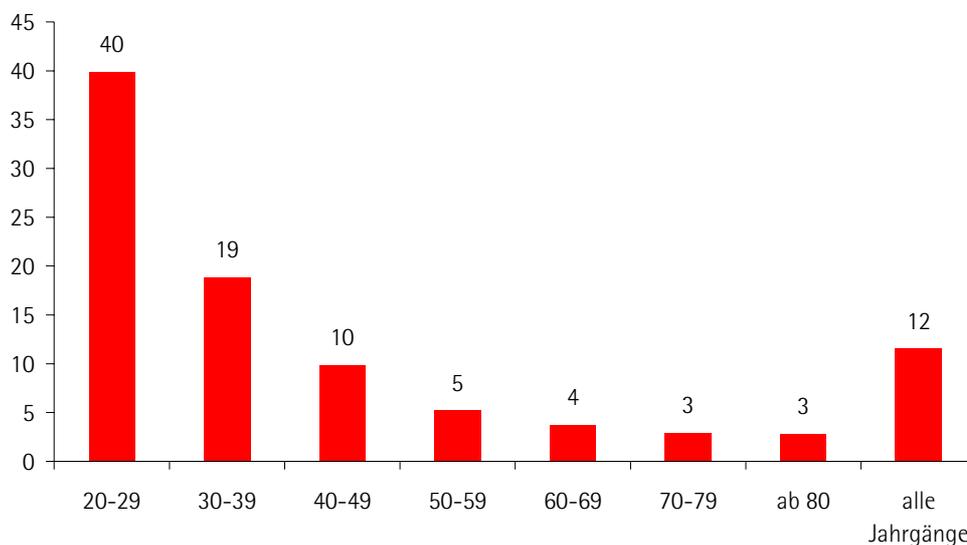
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Sozio-ökonomisches Panel 2005 und Statistisches Landesamt

2.5 Hohe Mobilität jüngerer Haushalte - weniger Mobilität der Haushalte älterer Menschen

Der Wohnungsmarkt wird gleichwohl stark von den jüngeren Altersgruppen geprägt. Sie ziehen häufiger um, um ihre Wohnungen an veränderten Bedarf anzupassen. Spezifische Nachfrage der größer werdenden Gruppe älterer Menschen beeinflusst den Wohnungsmarkt langsam.

- ▶ Ganz besonders mobil sind die jungen Erwachsenen vor einer Familiengründung, durch ihre berufliche Mobilität und Veränderungen der persönlichen Situation.
- ▶ Die Altersgruppe der 30 bis 49jährigen ist auch noch recht mobil.
- ▶ Die Menschen über 50 Jahren ziehen zwar nicht mehr so häufig um, gleichwohl wechselt jeder zweite Mensch im Alter von über 50 Jahren noch einmal die Wohnung (ohne Heimbewohner).
- ▶ Der Schwerpunkt der Eigentumbildung liegt im Alter von 30 bis 39 Jahren. Aber auch noch bei den ab 50jährigen bilden Haushalte erstmals Eigentum. Wenn in höherem Alter Eigentum gekauft wird, ist das ansonsten oftmals mit dem Verkauf der bisherigen Wohnung bzw. des Hauses verbunden.

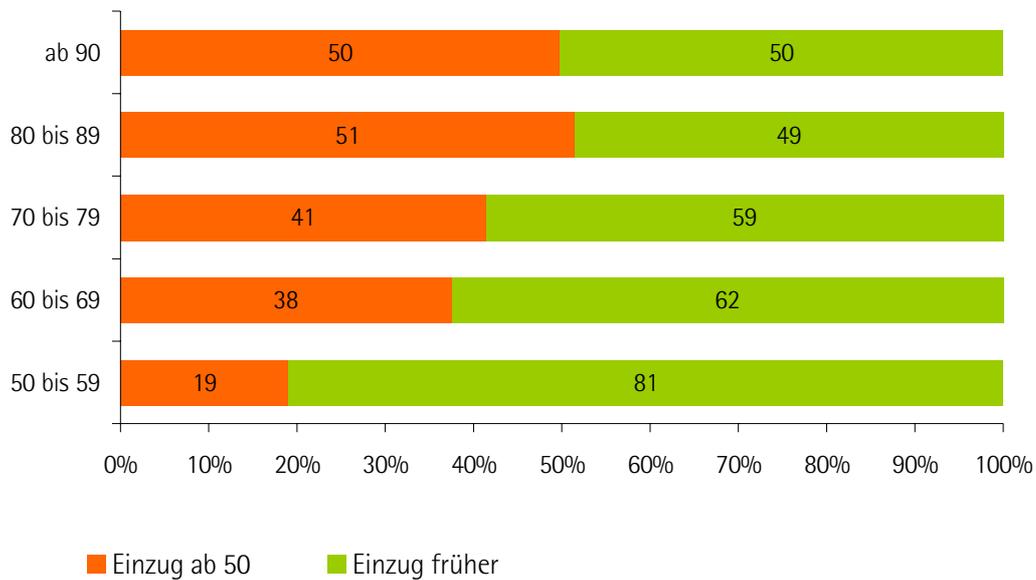
Umzugsraten der Altersgruppen (pro Jahr)



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Sozio-ökonomisches Panel; Durchschnitt 1996-2005

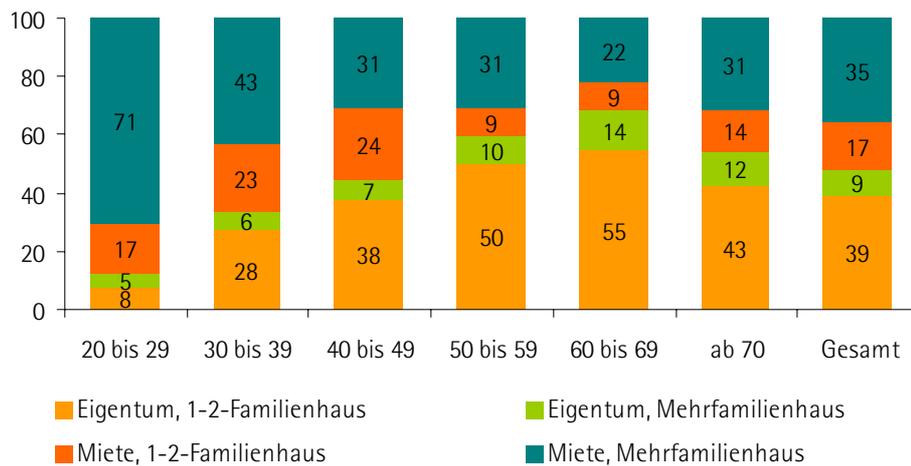
Jeder zweite Mensch zieht im Alter von über 50 Jahren noch einmal um

Alter Haushaltsvorstand



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Sozio-ökonomisches Panel; Durchschnitt 1996-2005

Wohnformen und Eigentumsquoten nach Alter des Haushaltsvorstandes Gemeinden 20.000 bis 100.000 Einwohner - Alte Länder



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Sozio-ökonomisches Panel Welle 2005

3 Angebot: Wie entwickeln sich Wohnungsbestand und Bautätigkeit? Was, wo und wie viel wird gebaut?

Zusammenfassung

Wohnungsstruktur und Art der in den letzten Jahren neu gebauten Wohnungen sind in Ravensburg städtischer als im Umland und im Landesdurchschnitt. Der Anteil der Geschosswohnungen ist höher, ebenso der Anteil der Mietwohnungen.

Seit 2001 wurde überall weniger gebaut als vorher, in Ravensburg aber dennoch mehr als im Umland.

Die Zahl der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Ravensburg sogar gestiegen, es entstand weniger Geschosswohnungsbau, aber immer noch auf einem überdurchschnittlichen Niveau im Vergleich zum Umland.

Der Neubau entstand primär in den äußeren Stadtgebieten. Auch die zukünftigen Neubaugebiete liegen zum großen Teil in den Ortschaften.

Die Stadt Ravensburg hat damit junge Haushalte – trotz der damit verbundenen vergleichsweise hohen Preise (siehe Kapitel 4) – an die Stadt gebunden. Mit dem nach wie vor vergleichsweise hohen Niveau an neu gebauten Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau werden vielfach hochwertige Angebote geschaffen.

Insgesamt ist die Eigentumsquote im Vergleich zu Mittelstädten in den alten Bundesländern eher etwas niedriger. Im Bestand an Eigentumswohnungen zeigt sich, dass diese häufiger als Kapitalanlage genutzt und vermietet, als von den Eigentümern selbst bewohnt werden.

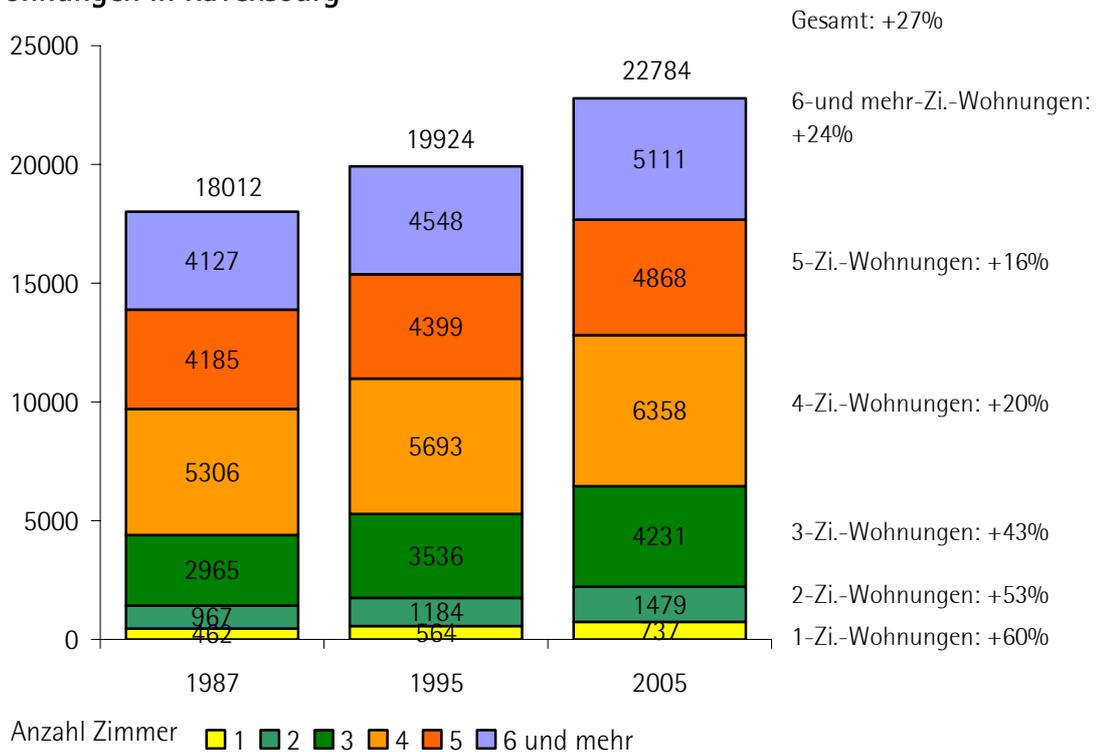
Bei den Einfamilienhäusern ist es umgekehrt wie bei den Eigentumswohnungen, sie werden eher selbst genutzt als vermietet.

Ravensburg als Mittelstadt profitiert von seinem breiteren Angebotsspektrum mit urbanen städtisch geprägten Lagen einerseits und überschaubaren grünen Lagen – insbesondere in den Ortschaften – andererseits. Dabei kommen viele Standorte dem Ideal vieler, nämlich zentral und grün in geringer Entfernung zur Innenstadt zu wohnen, nahe.

3.1 Wohnungsbestand, Wohngrößen und Eigentumsquoten städtischer als im Landesdurchschnitt – erhebliche Unterschiede der Eigentumsquoten in den Stadtteilen

- ▶ In Ravensburg gibt es ca. 22.800 Wohnungen (Statistisches Landesamt 2005).
- ▶ Der Bestand ist etwas städtischer geprägt als im Landesdurchschnitt. 40 Prozent der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und 60 Prozent im Geschosswohnungsbau. Damit liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern niedriger und der im Geschosswohnungsbau etwas höher als im baden-württembergischen Schnitt. Verbunden damit ist auch der Anteil an großen Wohnungen (ab 6 Zimmern) etwas geringer.
- ▶ Die Zahl der Wohnungen hat in Ravensburg seit 1987 in gleichem Umfang zugenommen wie in ganz Baden-Württemberg (um etwa ein Viertel). Dabei ist der Anteil kleinerer Wohnungen (bis drei Zimmer), in der Regel im Geschosswohnungsbau, weiter gewachsen.

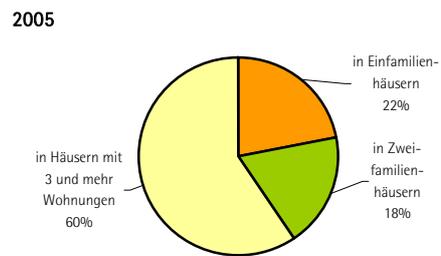
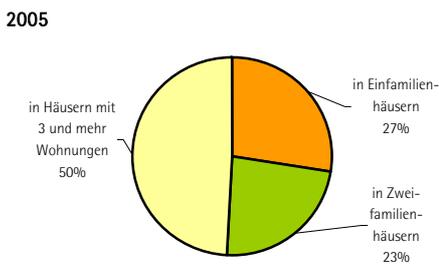
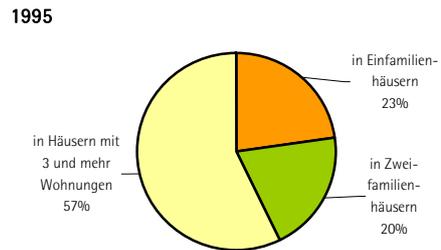
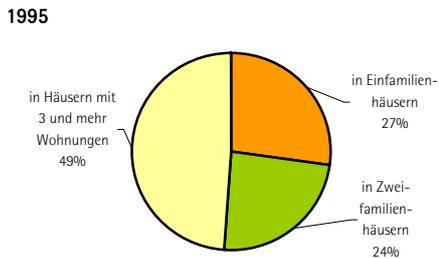
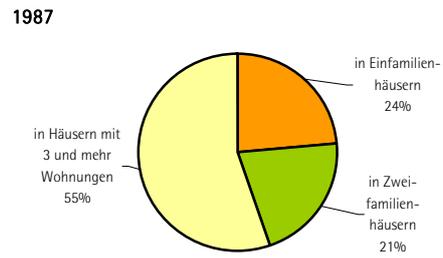
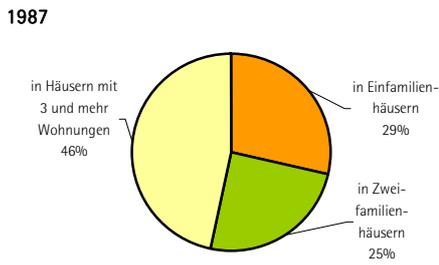
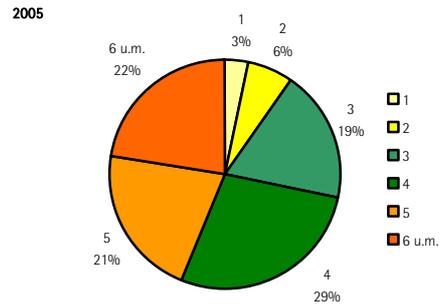
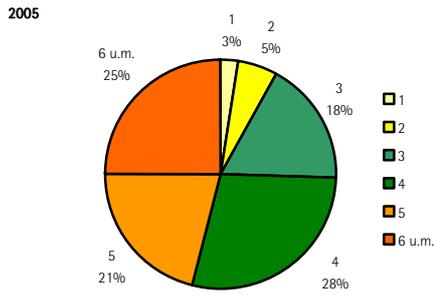
Wohnungen in Ravensburg



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

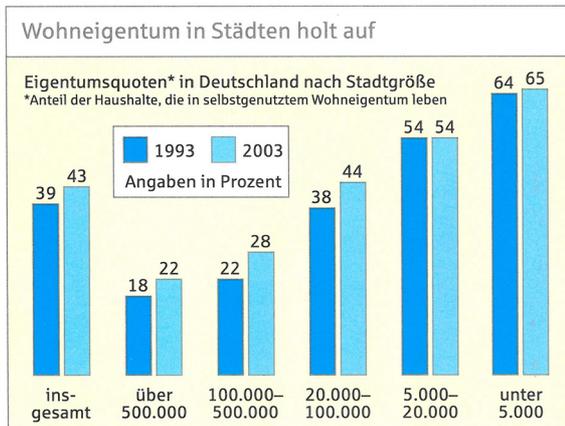
Wohnungen in Baden-Württemberg

Wohnungen in Ravensburg



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

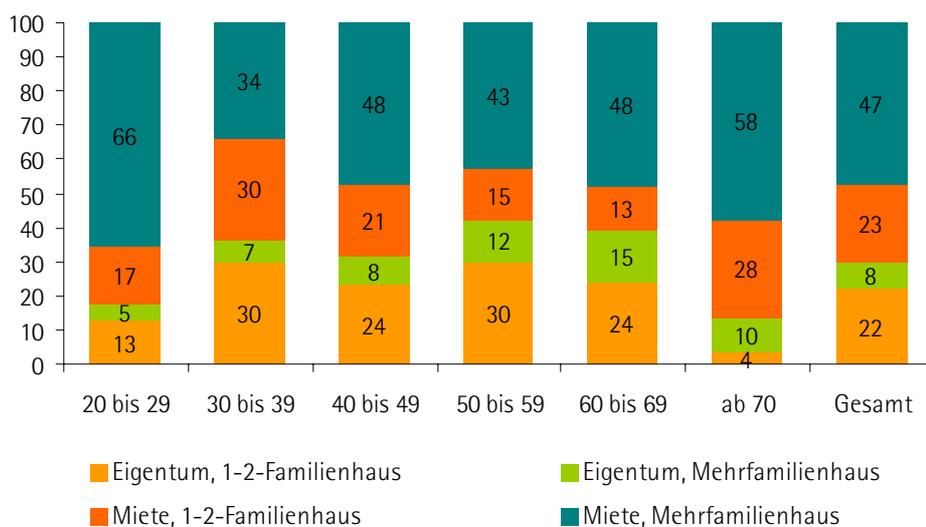
Städtisch ist auch die Eigentumsquote von im Mittel nur 38 Prozent. Sie ist weit geringer als in der ländlich geprägten Region und im Vergleich zum Durchschnitt anderer Mittelstädte auch etwas niedriger: Nach dem Sozio-ökonomischen Panel sind es 2005 in den alten Ländern in Städten von 20000 bis 10000 Einwohnern 48 Prozent (siehe Abbildung in 3.1). Nach der LBS-Auswertung für das Jahr 2003 und gleiche Stadtgrößen alte und neue Länder zusammen sind es 44 Prozent.



Quelle: LBS Markt für Wohnimmobilien 2006/Daten des Stat. Bundesamts

Welche Bedeutung die Mietwohnungen für die Wohnversorgung haben, verdeutlicht die folgende Grafik über die Umzüge nach Altersgruppen.

Umzüge - In den letzten 10 Jahren bezogene Wohnungen nach dem damaligen Alter des Haushaltsvorstands (Gemeinden von 20000 bis 10000 Einwohner - alte Länder)

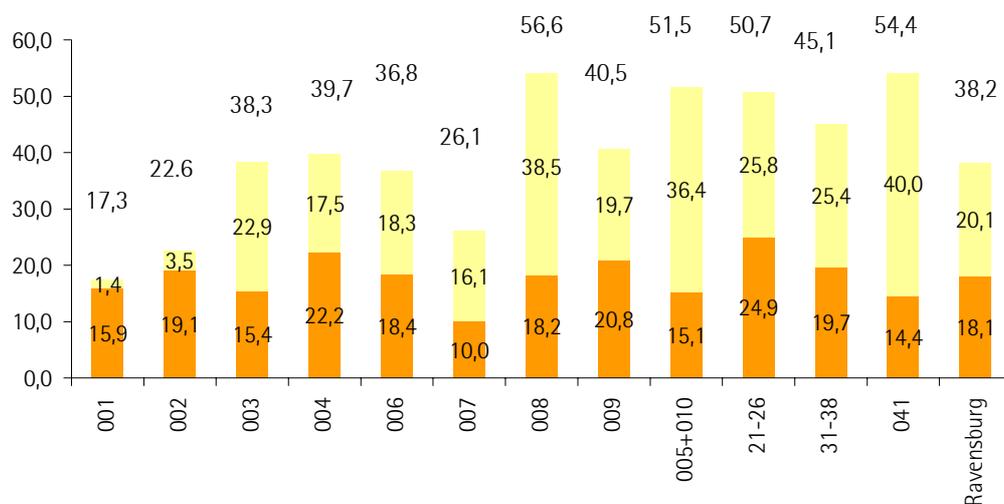


Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Sozio-ökonomisches Panel Welle 2005

Sehr unterschiedliche Eigentumsquoten in den Ravensburger Stadtteilen

- ▶ Unter 25 Prozent liegen die Eigentumsquoten in der Kernstadt und Nordstadt, über 50 Prozent in den Ortschaften. Durchschnittlich sind sie in der Weststadt, Sonnenbüchel/Burach, Andermannsberg.
- ▶ In den Stadtteilen mit hoher Eigentumsquote ist auch der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser besonders hoch.
- ▶ Insgesamt lebt aber knapp die Hälfte der selbstnutzenden Eigentümer im Geschosswohnungsbau.

Eigentumsquoten und selbstgenutztes Eigentum nach Hausart und Stadtteilen



■ davon Wohnungen im Geschosswohnungsbau ■ davon Ein-/Zweifamilienhäuser

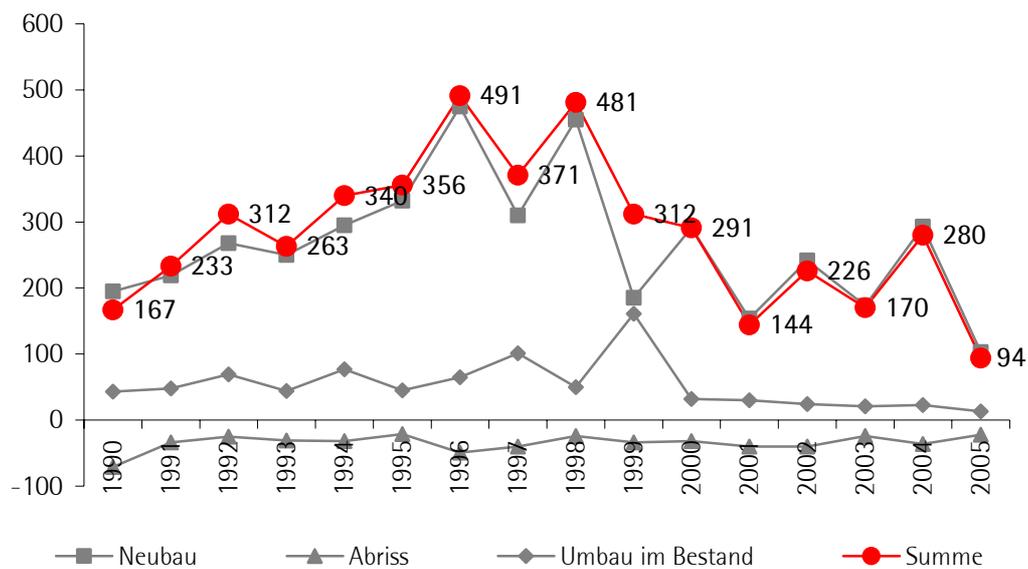
01 Kernstadt	05 Schornreute und 10 Hinzistobel	09 Weststadt
02 Nordstadt	06 Südstadt	21-26 Taldorf
03 Sonnenbüchel / Burach	07 Schussensiedlung / Deisenfang	31-38 Eschach
04 Oststadt / Andermannsberg	08 Sennerbad	41 Schmalegg

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

3.2 Bautätigkeit: gesunkene Fertigstellungszahlen seit dem Jahr 2001

- ▶ Es wird heute weniger gebaut als im vergangenen Jahrzehnt.
- ▶ In den 90er Jahren sind in Ravensburg jährlich 330 Wohnungen neu entstanden (davon ein Fünftel durch Umbauten im Bestand).
- ▶ In den Jahren 2000 bis 2005 ist der Bestand um 200 Wohnungen pro Jahr gewachsen (davon sind nur noch ein Zehntel Zugänge im Bestand).

Bautätigkeit in Ravensburg 1990-2005 (Wohnungen)



Bautätigkeit in Ravensburg 1990-2005

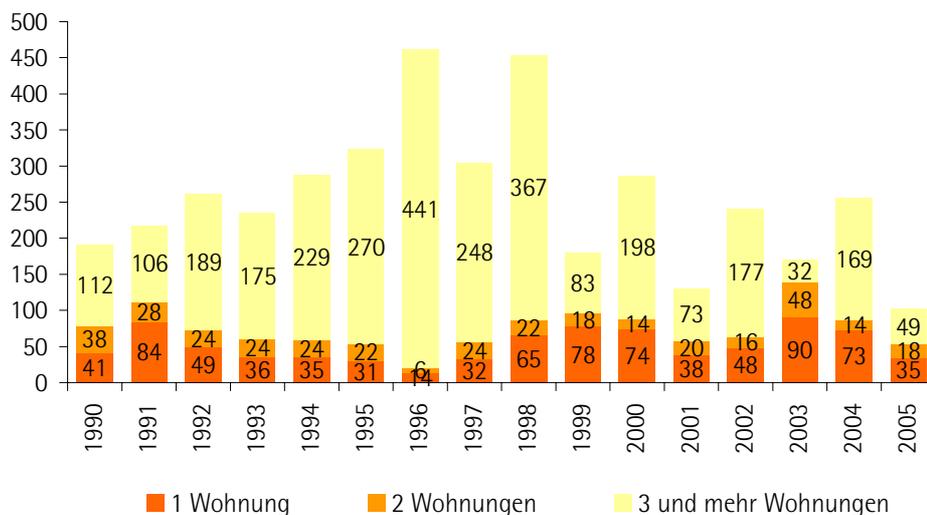
		1990-1999		2000-2005	
		Summe	Mittelwert	Summe	Mittelwert
Neubau	Wohngebäude	838	84	514	86
	Wohnungen	2984	298	1256	209
	Anteil an Zugängen	81%	81%	90%	90%
Baumaßnahmen im Bestand (Saldo)	Wohngebäude	46	5	21	4
	Wohnungen	703	70	143	24
	Anteil an Zugängen	19%	19%	10%	10%
Gebäudeabriss	Wohngebäude	111	11	64	11
	Wohnungen	361	36	194	32
	Vergleich zu Zugängen	10%	10%	14%	14%
Summe					
Veränderung im Bestand (Wohnungen)		3326	333	1205	201

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

3.3 Rückgang des Geschosswohnungsbaus – auf vergleichsweise hohem Niveau, Zunahme des Ein- und Zweifamilienhausbaus

- ▶ Dabei gab es deutlich weniger Neubau in Mehrfamilienhäusern. Dagegen sind in den vergangenen Jahren mehr Einfamilienhäuser gebaut worden als in den Jahren zuvor.
- ▶ Dennoch wird in Ravensburg immer noch mehr im Geschosswohnungsbaus gebaut als im übrigen Landkreis. Dort hat ebenfalls der bereits hohe Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser weiter zugenommen.

Neubau von Wohnungen in Ravensburg in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern



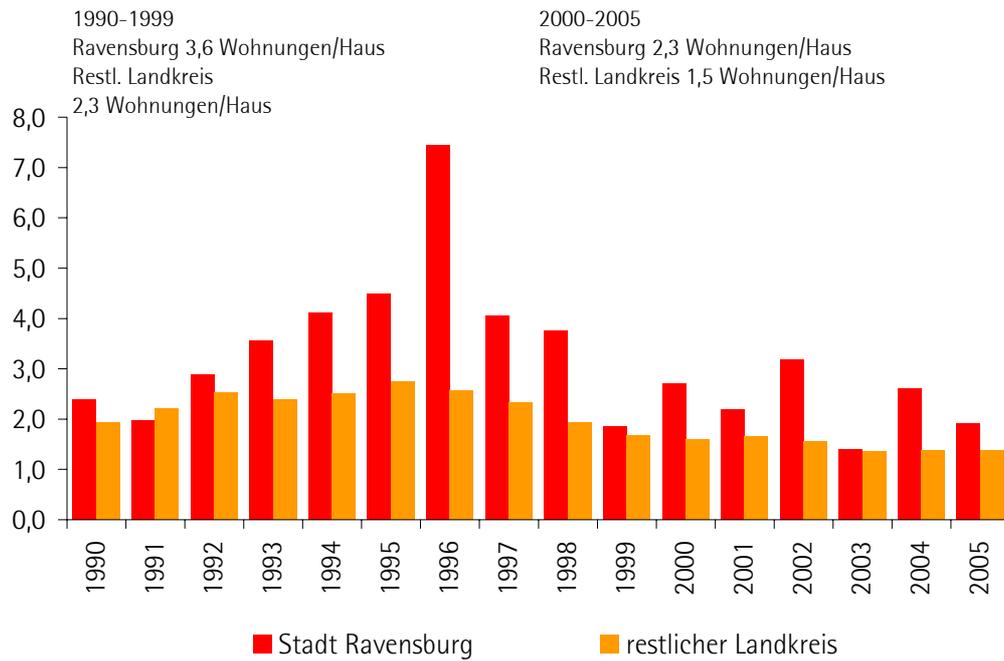
Neubau von Wohnungen in Ravensburg in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern

Anzahl Wohnungen in Häusern mit:	1990-1999			2000-2005		
	Summe	Mittelwert	Anteil	Summe	Mittelwert	Anteil
1 Wohnung	465	47	16%	358	60	30%
2 Wohnungen	230	23	8%	130	22	11%
3 und mehr Wohnungen	2220	222	76%	698	116	59%
Gesamt	2915*	292	100%	1186*	198	100%

* Zwischen den verschiedenen Statistiken des Statistischen Landesamtes gibt es Abweichungen. In den nach Haustyp differenzierten Statistiken zum Neubau sind 139 Wohnungen weniger ausgewiesen.

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

Baufertigstellung im Kreis Ravensburg – Wohnungen pro Haus

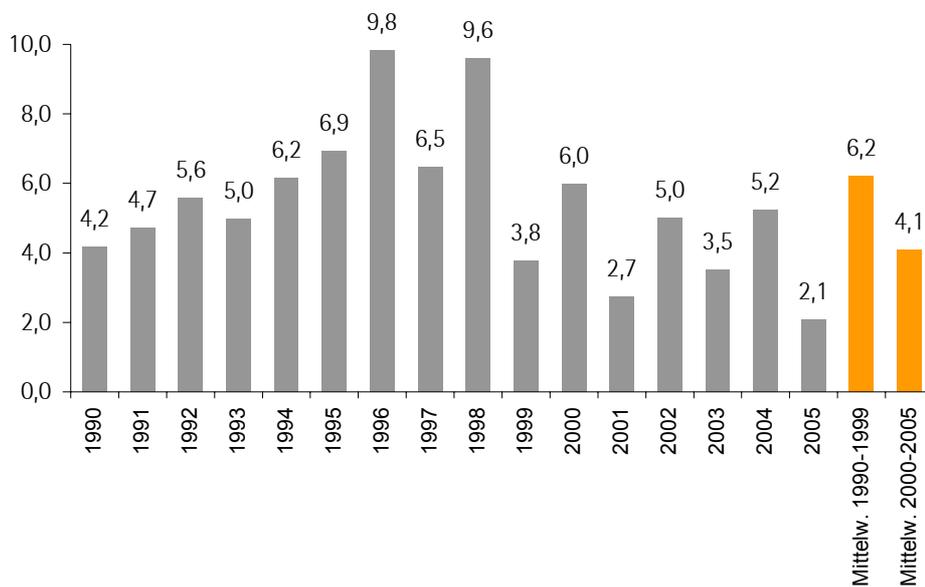


Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

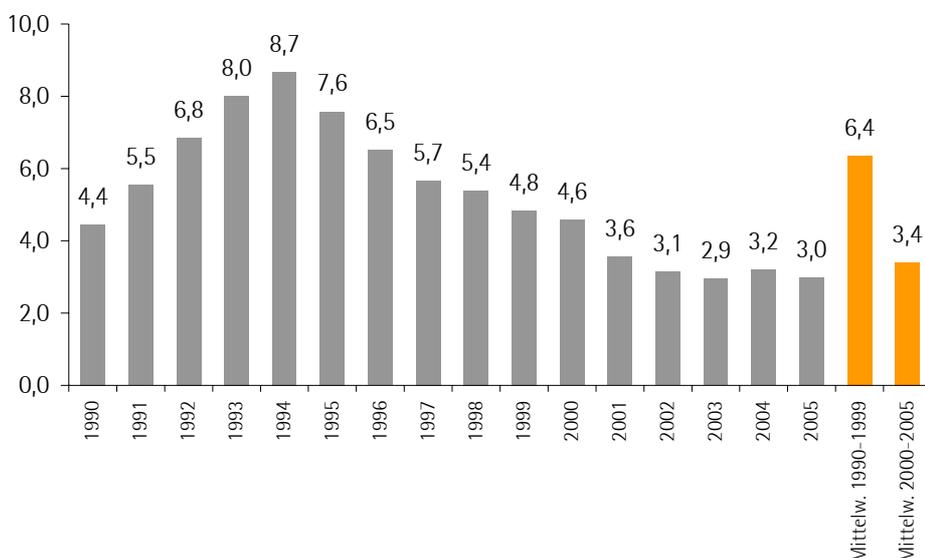
3.4 In den vergangenen Jahren überdurchschnittliche Bautätigkeit in der Stadt Ravensburg im Vergleich zu umliegenden Landkreisen und Land

- ▶ Der Rückgang der Bautätigkeit in Ravensburg war nicht so drastisch wie im Land und den angrenzenden Kreisen.
- ▶ In den Jahren seit 2000 wurde in Ravensburg mehr gebaut als im baden-württembergischen Durchschnitt, auch als in den angrenzenden Gemeinden. Die Zahl der Baufertigstellungen pro 1000 Einwohner ist 2000-2005 in der Stadt Ravensburg höher als im Landkreis und etwa gleich hoch wie im Bodenseekreis.

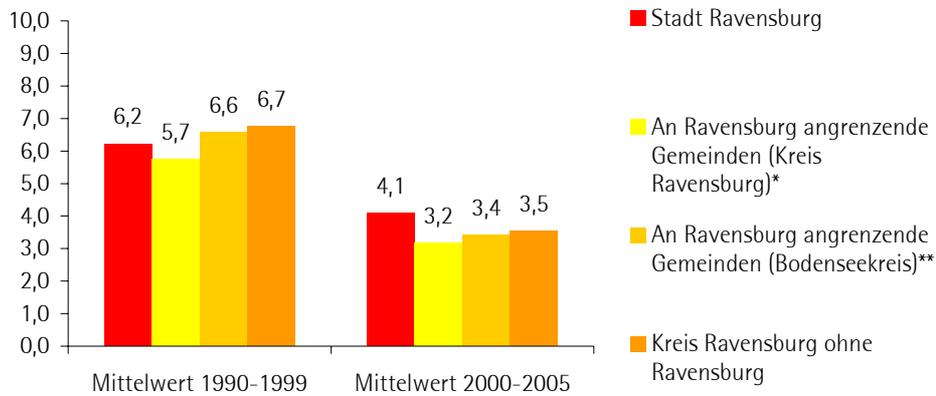
Neubau Wohnungen/1000 Einwohner Stadt Ravensburg



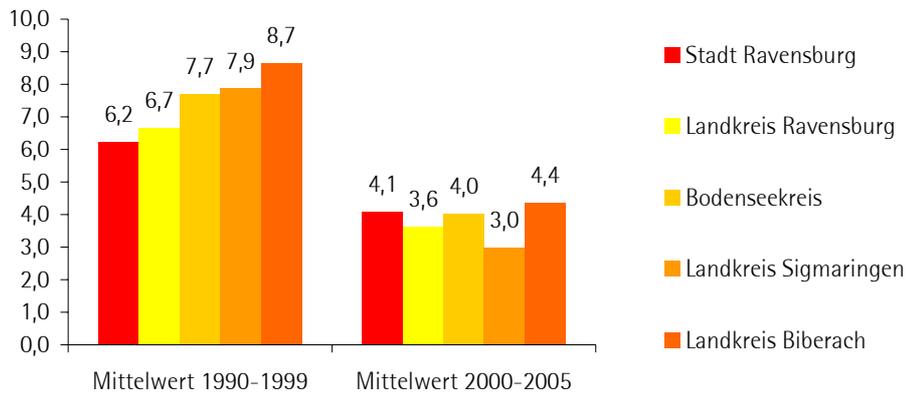
Neubau Wohnungen/1000 Einwohner Land Baden-Württemberg



Fertigstellung Wohnungen/1000 Einwohner



Fertigstellung Wohnungen/1000 Einwohner

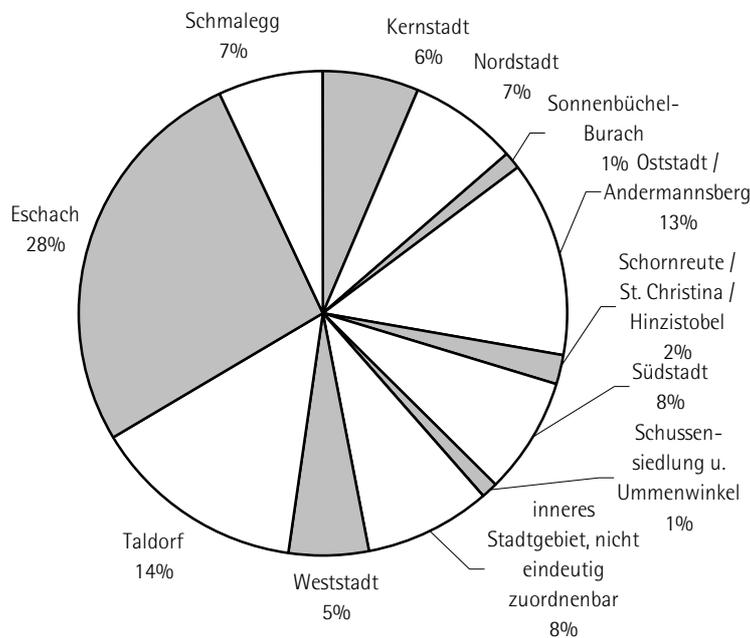


Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

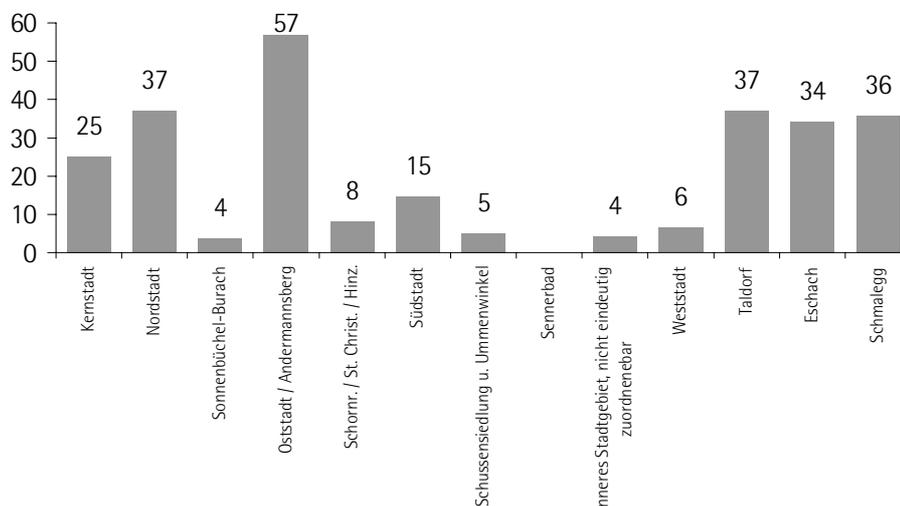
3.5 Hohe Bautätigkeit in den äußeren Teilen der Stadt Ravensburg

- ▶ In den vergangenen Jahren (seit 2001) entfiel über die Hälfte der Neubautätigkeit auf die Außenbereiche, mehr als ein Viertel davon auf Eschach (28 Prozent, Taldorf 14 Prozent, Schmalegg 7 Prozent, Weststadt 5 Prozent).
- ▶ Innenstadtnah sind in der Oststadt / Andermannsberg viele neue Wohnungen entstanden (13 Prozent - im Verhältnis zur Einwohnerzahl gab es hier die meisten Baugesuche), in der Südstadt (8 Prozent), der Nordstadt (7 Prozent) und der Kernstadt (6 Prozent).
- ▶ Auch die zukünftig geplanten Neubaugebiete liegen zu einem erheblichen Teil in den Ortschaften.

Baugenehmigungen (Saldo Zu- und Abgänge) 2001 – 11/2006



Baugenehmigungen (Saldo Zu- und Abgänge) 2001 – 11/2006 pro 1000 Einwohner

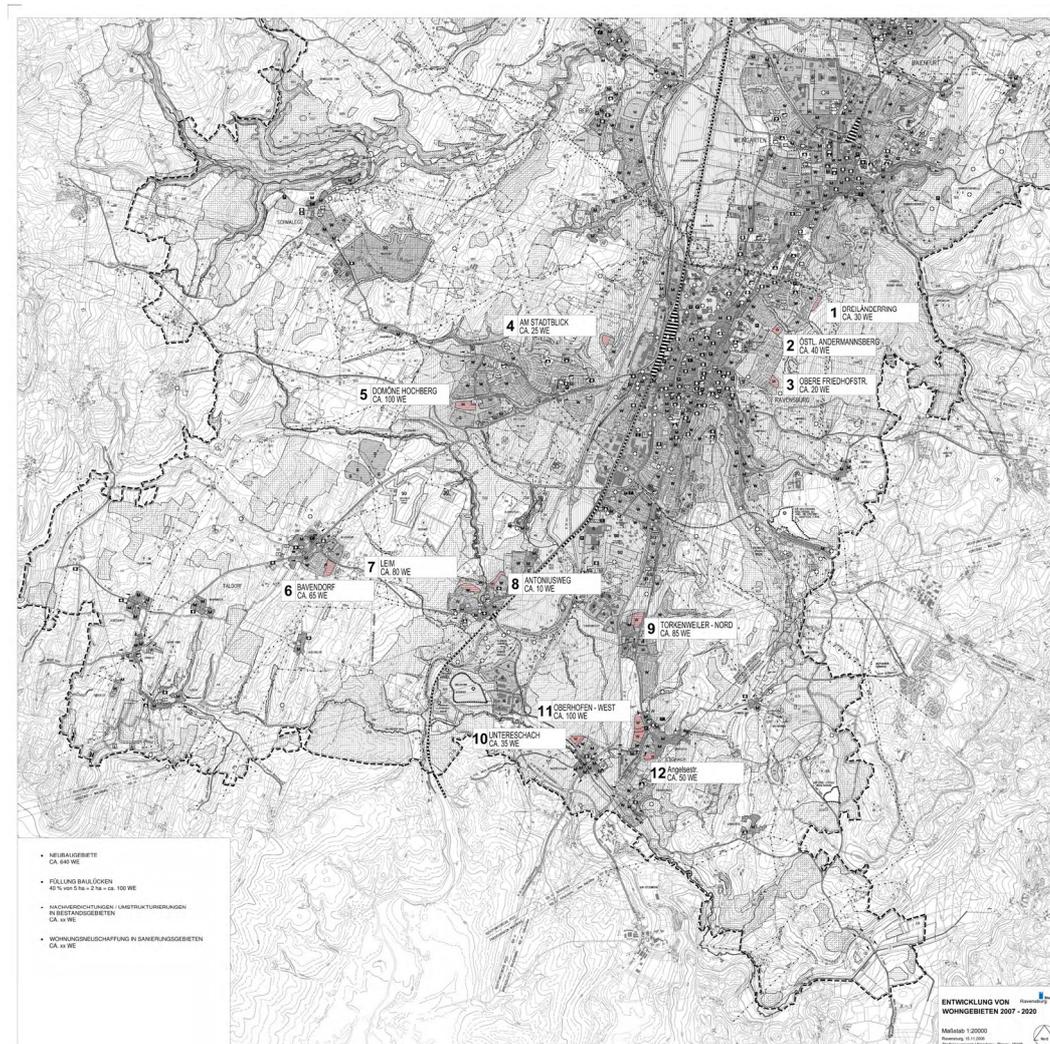


3.6 Geplante Bautätigkeit

- ▶ In Neubaugebieten sind nach Flächennutzungsplan und Aussagen des Stadtplanungsamtes für die nächsten 10-12 Jahre 640 Wohneinheiten geplant.
- ▶ Das Neubaupotenzial in Baulücken wird mit 250 Wohneinheiten angenommen.
- ▶ Durch Umbauten im Bestand sind in den 90er Jahren deutlich mehr Wohnungen entstanden, als durch Gebäudeabriss verloren gingen. In den letzten Jahren haben jedoch die Abgänge überwogen.

Für die Bautätigkeit der kommenden Jahre ist wichtig, ob die Anteile von Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau so bleiben werden wie heute. Die Raumordnungsprognose geht davon aus, dass im Landkreis der Neubaubedarf in Mehrfamilienhäusern steigen wird: von 47 Prozent (2006-2010) auf 53 Prozent (2011-2015) bzw. 58 Prozent (2016-2020).

In der Stadt Ravensburg war entsprechend ihrem mehr städtischen Charakter der Anteil der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern bisher höher als im Landkreis: 1990 bis 1999 betrug er 76 Prozent, 2000 bis 2005 waren es 59 Prozent.



Im Flächennutzungsplan der Stadt Ravensburg ausgewiesene Baugebiete

4 Marktgeschehen: Was wird in Ravensburg angeboten? Was sind die Preise?

Zusammenfassung

In Ravensburg sind Baugrundstücke vergleichsweise teuer. Damit geht einher, dass Neubauwohnungen in Ravensburg im Vergleich zum Umland und zu anderen Städten der Region hohe Preise haben. Die Bodenpreise streuen aber in Ravensburg stark, in den Ortschaften gibt es auch günstigeres Bauland.

Der Bestand gewinnt bei Erwerb von Wohneigentum an Bedeutung. Eigentumswohnungen haben einen großen Marktanteil auf dem Immobilienmarkt in Ravensburg, nur ein Viertel der gekauften Eigentumswohnungen sind Neubauten. Gebrauchte Immobilien sind in Ravensburg nicht teurer als in anderen Städten der Region. Bei Reihenhäusern und Eigentumswohnungen gibt es in Ravensburg ein vergleichsweise günstiges Angebot.

Anreize zur Abwanderung ins Umland gibt es für große Haushalte, die günstiges Eigentum suchen. Größere Wohnungen und Häuser sind in Ravensburg zwar ebenfalls am Markt, sind aber teurer.

Mehr Bewegung als beim Eigentum gibt es auf dem Mietwohnungsmarkt, da Mieter häufiger umziehen. 5 Prozent aller Eigentümerhaushalte in Deutschland wohnen erst bis zu einem Jahr in ihrer Wohnung, bei den Mietern sind es 15 Prozent. Die Mietpreise liegen etwas über den Preisen im Umland. Es werden wenig große Wohnungen zur Miete angeboten, das betrifft aber sowohl Ravensburg, als auch das Umland.

4.1 Drei Viertel der Immobilienkäufe betreffen Grundstücke und Gebäude zum Wohnen

- ▶ In den Jahren 1999 bis 2006 lagen die jährlichen Umsätze in Ravensburg im Handel mit Immobilien zwischen 80 und 140 Millionen Euro. Davon entfallen 45 Prozent auf bebaute Grundstücke (Häuser), 36 Prozent auf Eigentumswohnungen/Teileigentum und 19 Prozent auf unbebaute Grundstücke.
- ▶ Die Zahl der Kaufverträge und die Umsätze waren im Berichtszeitraum 2003/2004 zurückgegangen. Im Berichtszeitraum 2005/2006 lagen die Umsätze höher als in den vergangenen Jahren, wengleich die Zahl der Kaufverträge nur 2005 besonders hoch war.
- ▶ Im Jahr 2006 wurden in Ravensburg 719 Immobilien gekauft, im Jahr 2005 waren es 596. In den Jahren 2004 waren es 553, 2003 616, 2001 und 2002 jeweils um 700.
- ▶ 70 bis 75 Prozent aller Immobilienkäufe betreffen Grundstücke und Gebäude für – zum großen Teil ausschließlich – Wohnnutzung.
- ▶ Der größte Marktanteil entfällt dabei auf Eigentumswohnungen. Im Berichtszeitraum 2005/2006 ist dieser etwas zurück gegangen. Der Anteil lag nun bei 39 und 38 Prozent der Käufe gegenüber 42 bzw. 45 Prozent der Käufe in den Jahren 2003 und 2004.
- ▶ 230 bis 280 Eigentumswohnungen, das entspricht 3 bis 3,5 Prozent des Bestands an Eigentumswohnungen, wechseln in Ravensburg jährlich den Besitzer.
- ▶ 90 bis 130 Ein- und Zweifamilienhäuser, 1,5 bis 2,5 Prozent des Bestands, werden pro Jahr verkauft.
- ▶ Mit 0,5 bis 1 Prozent des Bestands sind Mehrfamilienhäuser relativ wenig am Markt. 2006 lag der Wert höher, es wurden 24 Häuser verkauft.
- ▶ Von den gemischt genutzten Häusern wechseln jährlich 2 bis 3 Prozent den Besitzer.
- ▶ Für den Neubau von Wohnungen werden jährlich 50 bis 75 Grundstücke gehandelt.

Anteile an den Verkäufen und Umsätzen (in Prozent)

	bebaute Grundstücke		unbebaute Grundstücke		Wohn- und Teileigentum		Gesamt	Gesamt
	Verkäufe	Umsätze	Verkäufe	Umsätze	Verkäufe	Umsätze	Anzahl	Mio Euro
1999	19	38	17	13	64	49	733	101
2000	26	54	18	13	56	33	514	106
2001	23	43	23	21	55	36	693	113
2002	22	42	26	25	52	34	702	141
2003	19	41	26	23	55	36	616	109
2004	16	28	24	23	60	49	553	80
2005	15	50	27	18	58	33	719	138
2006	21	57	31	19	48	24	596	130
Gesamt	20	45	24	19	56	36	3811	918

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Gutachterausschuss Jahresbericht 2003-2004, 2005-2006

Kaufverträge Wohnen und andere Nutzungen

	2003		2004		2005		2006	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Wohnbauland	72	11	52	9	65	9	48	8
Ein- und Zweifamilienhäuser	52	8	46	8	72	10	48	8
Doppel- und Reihenhäuser	59	9	40	7	58	8	42	7
Wohnungseigentum	275	42	260	45	280	39	226	38
Mehrfamilienhäuser	7	1	12	2	7	1	24	4
Wohn- und Geschäftshäuser	20	3	12	2	14	2	12	2
Grundstück Mischgebiet	7	1	6	1	14	2	6	1
<i>Anteil Wohnen</i>	<i>491</i>	<i>75</i>	<i>428</i>	<i>74</i>	<i>510</i>	<i>71</i>	<i>405</i>	<i>68</i>
Teileigentum	98	15	104	18	137	19	95	16
Industrie und Gewerbe	33	5	17	3	14	2	24	4
Gemeinbedarf Sonstige	7	1	6	1	0	0	6	1
Agrarland	26	4	23	4	43	6	48	8
Sonstige	0	0	0	0	14	2	18	3
<i>Anteil andere Nutzung</i>	<i>164</i>	<i>25</i>	<i>150</i>	<i>26</i>	<i>209</i>	<i>29</i>	<i>191</i>	<i>32</i>
	655	100	578	100	719	100	596	100

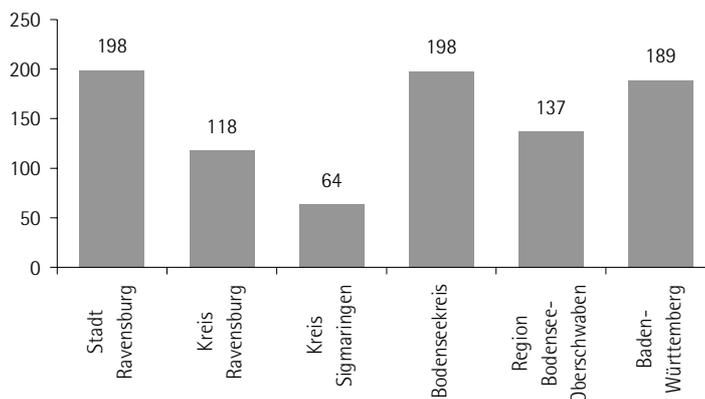
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Gutachterausschuss Jahresbericht 2003-2004

4.2 Teure Grundstücke in der Stadt Ravensburg, aber große Preisspannen auf Ravensburger Gemarkung

Grundstückspreise und Bauland

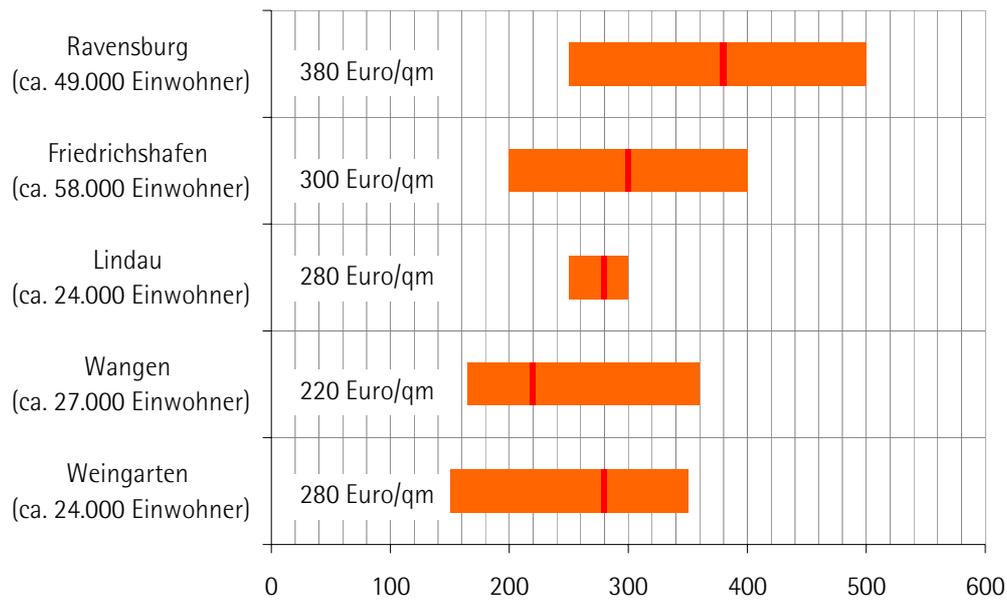
- ▶ Die Baulandpreise sind – nach massiven Preisanstiegen bis Mitte der 90er Jahre – stabil.
- ▶ Bauland in Ravensburg ist im regionalen Vergleich teuer. Im Mittel werden in Ravensburg für unbebautes baureifes Land 80 Euro mehr pro Quadratmeter bezahlt als im Landkreis. Baugrundstücke für Wohnbau sind deutlich teurer als in anderen Städten der Region.
- ▶ Die Grundstückspreise in Ravensburg unterscheiden sich jedoch stark nach Lage. Die Bodenrichtwerte in Wohngebieten liegen zwischen 155 Euro/qm (Eschach, Gornhofen und Schmalegg, Hagenbach) und 470 Euro/qm (Bannegg-Nord). In Mischgebieten geht die Spanne von 130 Euro/qm (Knollengraben) bis 560 Euro/qm (Südliche Innenstadt)
- ▶ Die Wiedernutzung von Grundstücken in guter Lage spielt eine wachsende Rolle.

Kaufwerte für baureifes Land 2005



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: Statistisches Landesamt – durchschnittlicher Kaufwert für unbebaute Grundstücke ab 100 qm, basierend auf Vollerhebung aller Kaufverträge

Baugrundstücke – Preisspanne und häufigster Wert



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2006
 Preise für baureife Grundstücke, mittlere bis gute Wohnlage, 300 bis 800 qm
 Erhebungszeitraum April 2006

Bodenrichtwerte in den Stadtteilen

Stadtteil	Bodenrichtwerte in Euro/m ²						
	Mittelwert Wohn- /Mischgebiete	Wohngebiete von	Wohngebiete bis	Mischgebiete von	Mischgebiete bis	Gewerbegebiete von	Gewerbegebiete bis
Objekt- und Lageabhän- gig							
01 Kernstadt							
02 Nordstadt	410			410	410	180	180
03 Sonnenbüchel / Burach	335	300	370				
04 Oststadt / Andermannsberg	335	300	370	300	300		
05 Schornreute und 10 Hinzistobel	180	220	230	130	180		
06 Südstadt	430	295	470	560	560	220	220
07 Schussensiedlung / Deisenfang	195	175	215			140	160
08 Sennerbad	250	250	250				
09 Weststadt	260	255	265				
21-26 Taldorf	175	190	210	140	210		
31-38 Eschach	220	170	280	155	250	95	160
41 Schmalegg	180	155	200	155	155	90	90
Schnitt	300	155	470	130	560	90	220

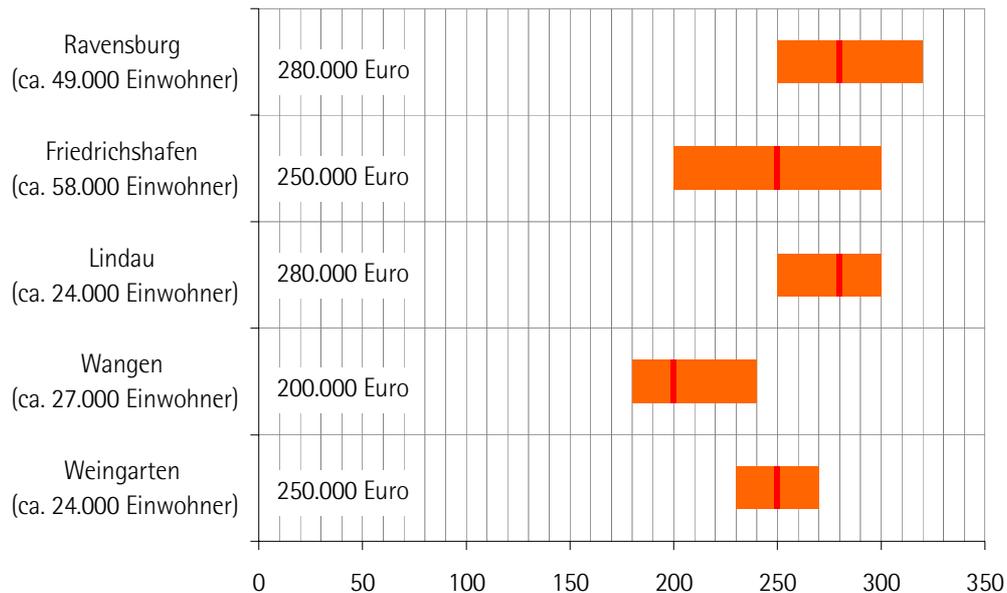
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ravensburg, Immobilienbericht 2005-2006
 Der Bodenrichtwert wird auf Grundlage der Kaufpreise als durchschnittlicher Lagewert für bebaute und unbebaute Grundstücke ermittelt.

4.3 Neubau ist in Ravensburg teuer

Nach den Unterlagen der LBS zeigt sich:

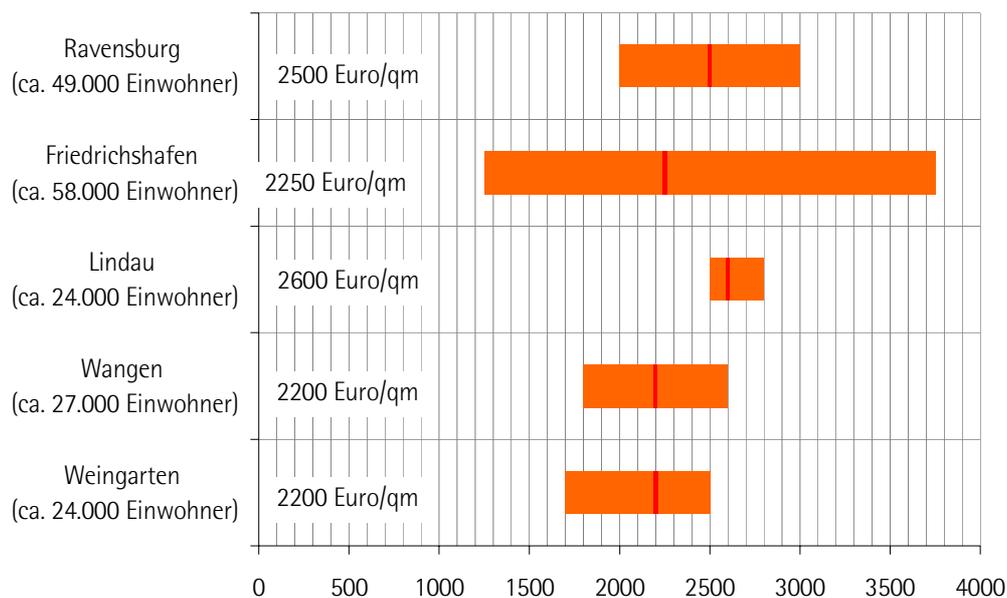
- ▶ Mit den hohen Baulandpreisen einhergehend ist Neubau in Ravensburg vergleichsweise teuer.
- ▶ Friedrichshafen ist günstiger und hat ein breiteres Angebot an Wohnungen unterschiedlicher Preisklassen.
- ▶ Nur mit Lindau liegt Ravensburg beim Neubau in etwa gleich auf.

Reihenhäuser Neubau - Preisspanne und häufigster Wert



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2006
 Preise für Häuser mit ca. 100 qm, ohne Garage, ortsübliches Grundstück in mittlerer bis guter Wohnlage

Eigentumswohnungen Neubau - Preisspanne und häufigster Wert

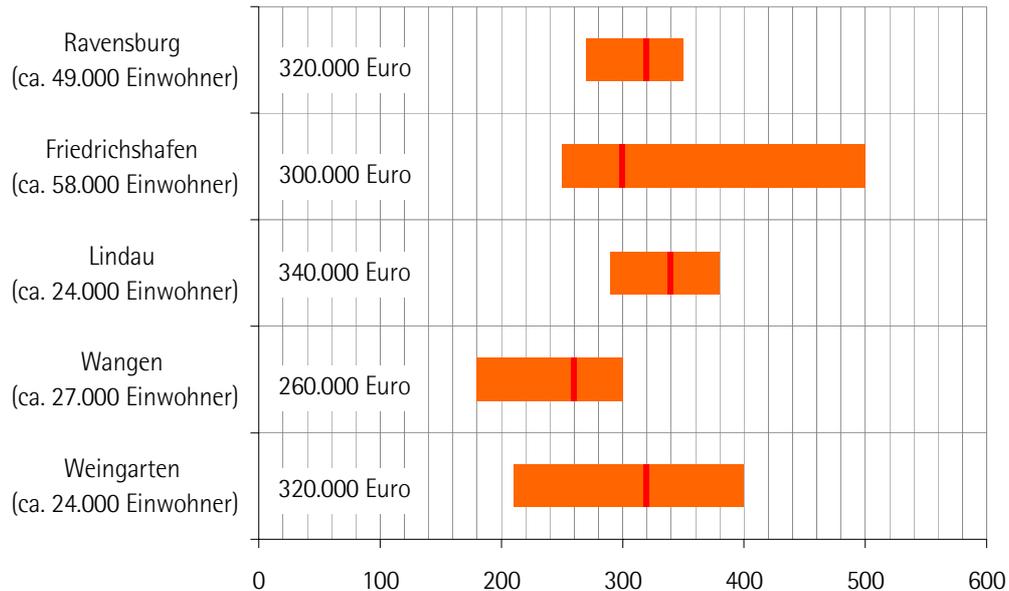


Auswertung: Weeber+Partner, Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2006
 Preise für Wohnungen mit ca. 80 qm/3Zimmern, ohne Garage, in mittlerer bis guter Wohnlage, keine Steuermodelle

4.4 Preise für gebrauchte Häuser im Durchschnitt der Region

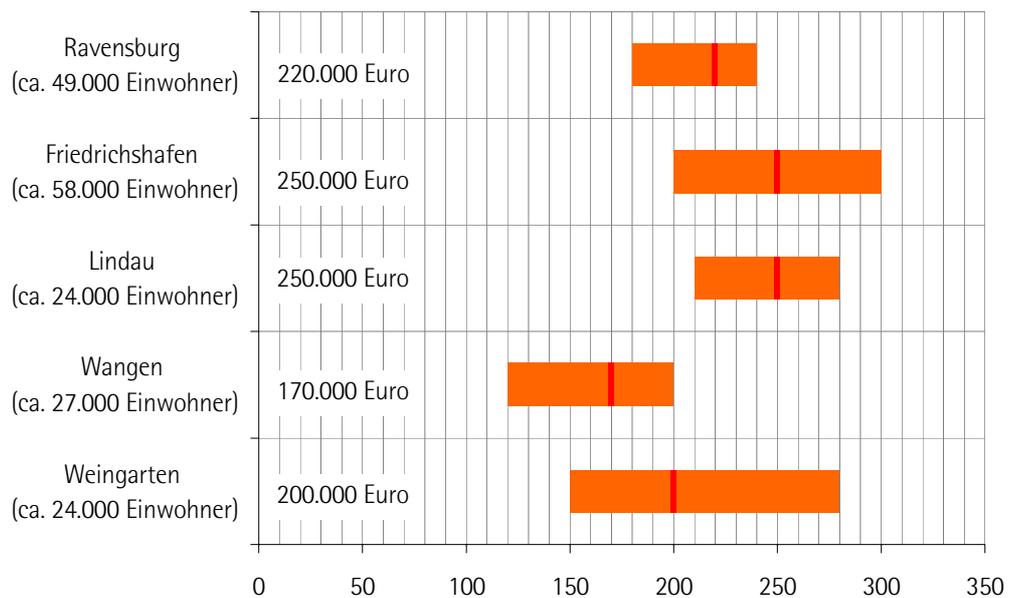
- ▶ Bei den gebrauchten freistehenden Häusern sind die Preise in Ravensburg ähnlich wie anderen Städten der Region.
- ▶ Gebrauchte Reihenhäuser sind in Ravensburg günstiger als in Friedrichshafen und Lindau.
- ▶ Ein gebrauchtes Reihenhaus ist in Ravensburg etwa ein Fünftel günstiger als ein Neubau.

Gebrauchte freistehende Eigenheime - Preisspanne und häufigster Wert



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2006
 Preise für Häuser mit ca. 120 qm, mit Garage, ortsübliches Grundstück in mittlerer bis guter Wohnlage

Reihenhäuser gebraucht - Preisspanne und häufigster Wert



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2006
 Preise für Häuser mit ca. 100 qm, ohne Garage, ortsübliches Grundstück in mittlerer bis guter Wohnlage

4.5 Gebrauchte Eigentumswohnungen sind in Ravensburg relativ günstig

- ▶ Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen liegen bis zu 50 Prozent unter denen für Neubauten. Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung im Neubau beträgt durchschnittlich 2.371 Euro/qm. Die Preise für ältere Wohnungen liegen zwischen ca. 1.200 Euro/qm (Baujahr 1945-1949) und 1.800 Euro/qm (Baujahr 1997-2002).
- ▶ Drei Viertel der gehandelten Eigentumswohnungen sind gebraucht.

Wohneigentum Verkäufe in den Jahren 2003 und 2004

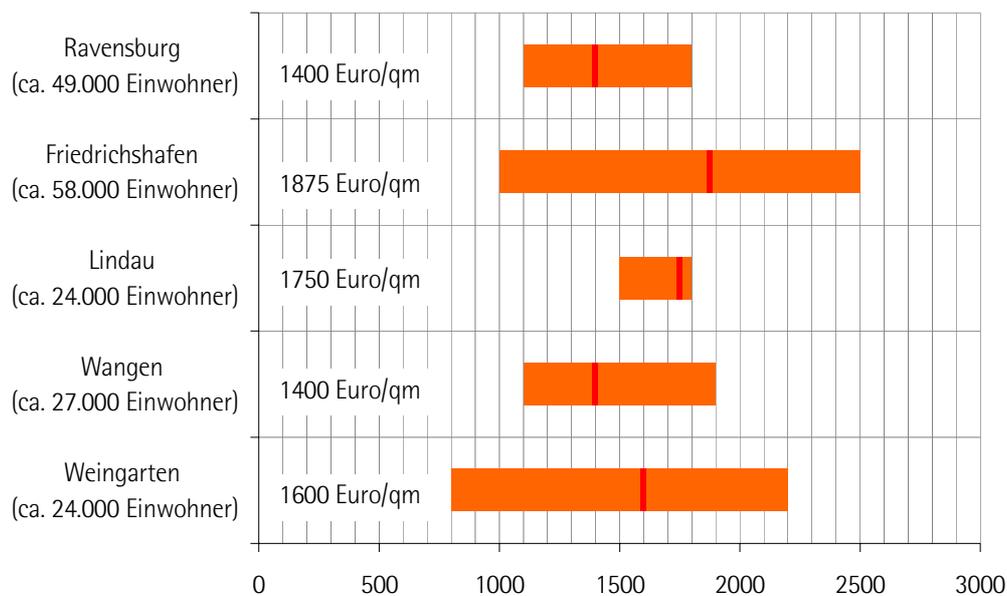
Alter der verkauften Whg.				Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	in % von		Mittelwert Euro/m ²	in % von Neupreisen
	2003-2004	in %	aufsummiert		Neuen Wohnungen			
1945-59	12	3%		63	71%	1207	51%	
1960-69	86	19%	22%	74	83%	1282	54%	
1970-79	58	13%	35%	80	90%	1370	58%	
1980-89	90	20%	55%	82	92%	1543	65%	
1990-1996	66	15%	69%	74	83%	1626	69%	
1997-2002	31	7%	76%	83	93%	1794	76%	
Neubauten	106	24%	100%	89		2371		
Gesamt	449							

	Anzahl			in %	Durchschnittspreis		Durchschnitt
	2003	2004	Summe		2003	2004	
Neubauwohnungen unter 50 m ²	-*	-*	6	6%			
51m ² - 70m ²	10	10	20	19%	2297	2532	2415
71m ² bis 100m ²	26	33	59	56%	2390	2270	2330
über 100m ²	9	12	21	20%	2510	2533	2522
Summe			106				2371

* keine Angabe, da weniger als 5 Fälle

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Gutachterausschuss, Jahresbericht 2003/2004

Eigentumswohnungen gebraucht - Preisspanne und häufigster Wert



Auswertung: Weeber+Partner, Daten: LBS: Markt für Wohnimmobilien 2006

Preise für Wohnungen mit ca. 80 qm/3Zimmern, ohne Garage, in mittlerer bis guter Wohnlage, keine Steuermodelle

4.6 Seniorenimmobilien

2002-2004 wurden 45 altengerechte Wohnungen verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 2.706 Euro/qm und liegt damit 14 Prozent über den Preisen für Neubauwohnungen. Für die Folgejahre sind im Jahresbericht der Gutachter keine Werte ausgewiesen

Barrierefreie Wohnungen bilden in der Regel kein vom normalen Wohnungsbestand abgegrenztes Marktsegment. Solche Wohnungen bieten für alle Bevölkerungsgruppen Komfort. Auch bevorzugen es die meisten älteren Menschen in normalen Wohnanlagen mit einer gemischten Altersstruktur zu wohnen. Die besonderen Wohnangebote mit Betreuung und Pflege sowie die ambulanten Dienste für ältere Menschen sind im Altenhilfeplan der Stadt Ravensburg 2005 / 2006 dargestellt.

4.7 Wenig preisgünstiges Eigentum für große Haushalte im Vergleich zum Umland

Nach den Auswertungen der Inserate der Schwäbischen Zeitung 2006 zeigte sich:

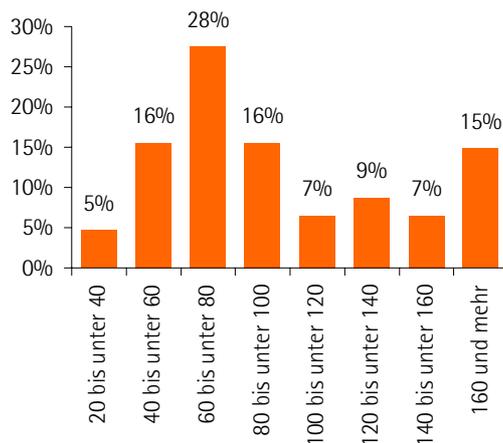
- ▶ Das Angebot an Wohnungseigentum unterschiedlicher Größe ist in Ravensburg ähnlich wie im Umland.
- ▶ Die zum Kauf angebotenen Wohnungen in Ravensburg sind im Vergleich zum Umland teurer. Der mittlere Quadratmeterpreis liegt in Ravensburg 7 Prozent über dem im Umland.
- ▶ Während es bei den kleineren Wohnungen bis 100 qm auch in Ravensburg noch verhältnismäßig viele günstige Angebote gibt, werden preisgünstige größere Wohnungen fast nur im Umland angeboten.

Angebot Wohnungen zum Kauf

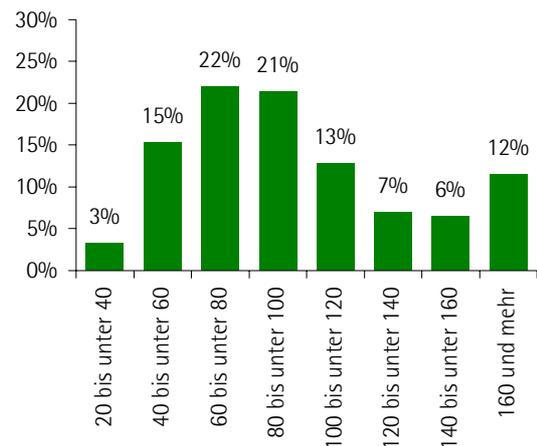
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Inserate in der Schwäbischen Zeitung Online

(1. Erhebungszeitpunkt im Oktober 2006, 2. Erhebungszeitpunkt im Dezember 2006)

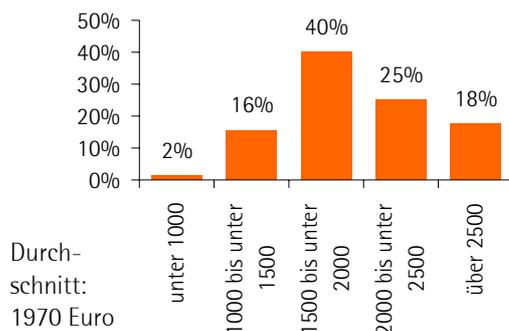
Wohnungs-Verkäufe Ravensburg
- Wohnfläche in m² -
(276 Objekte, Oktober/Dezember 2006)



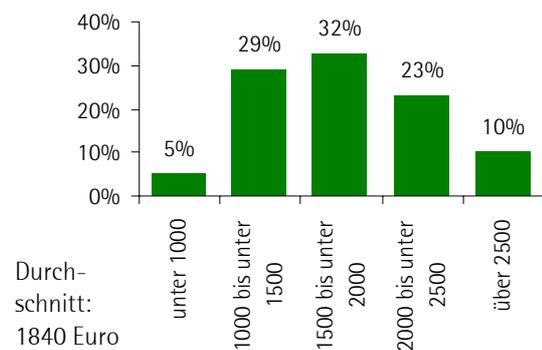
Wohnungs-Verkäufe im Umland
- Wohnfläche in m² -
(554 Objekte, Oktober/Dezember 2006)



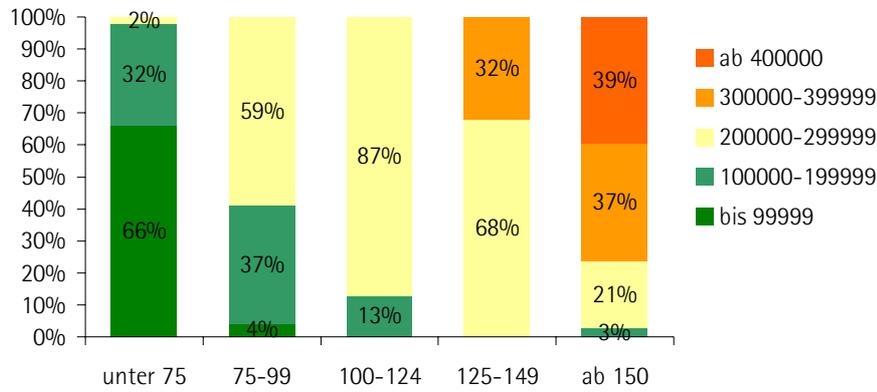
Wohnung-Verkäufe in Ravensburg
Preis pro Quadratmeter
(256 Objekte,
Stand Oktober/Dezember 2006)



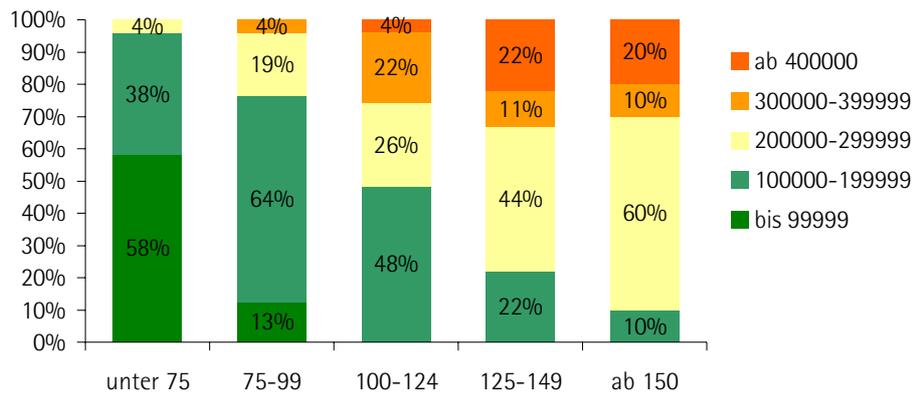
Wohnungs-Verkäufe im Umland
Preis in Euro pro Quadratmeter
(542 Objekte,
Stand Oktober/Dezember 2006)



Preise Wohneigentum nach Fläche (qm) in Ravensburg



Preise Wohneigentum nach Fläche (qm) im Umland

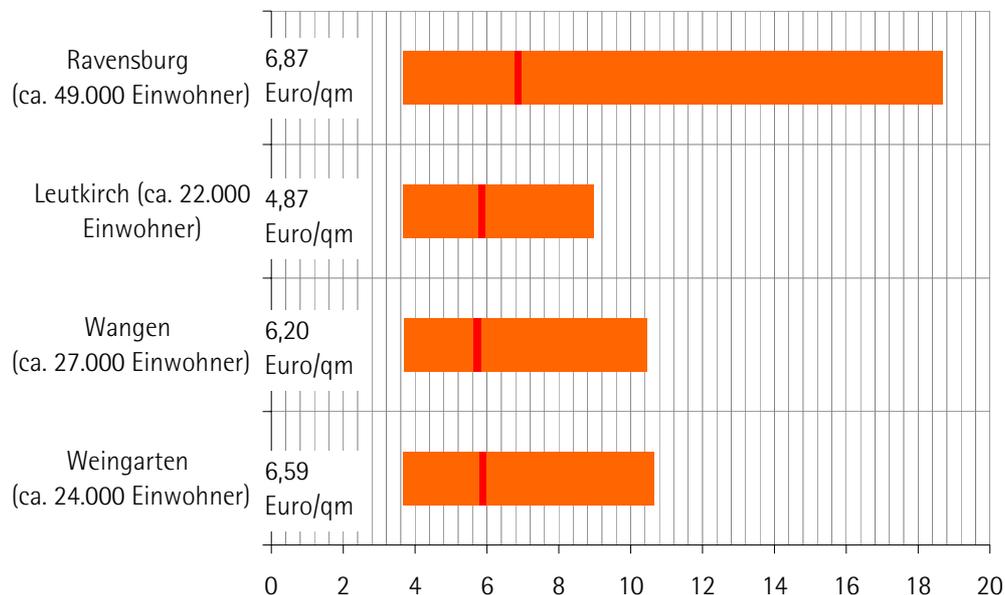


Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Inserate in der Schwäbischen Zeitung Online (1. Erhebungszeitpunkt im Oktober 2006, 2. Erhebungszeitpunkt im Dezember 2006)

4.8 Vergleichsweise hohes Mietenniveau in der Neuvermietung – wenig große Wohnungen zur Miete am Markt

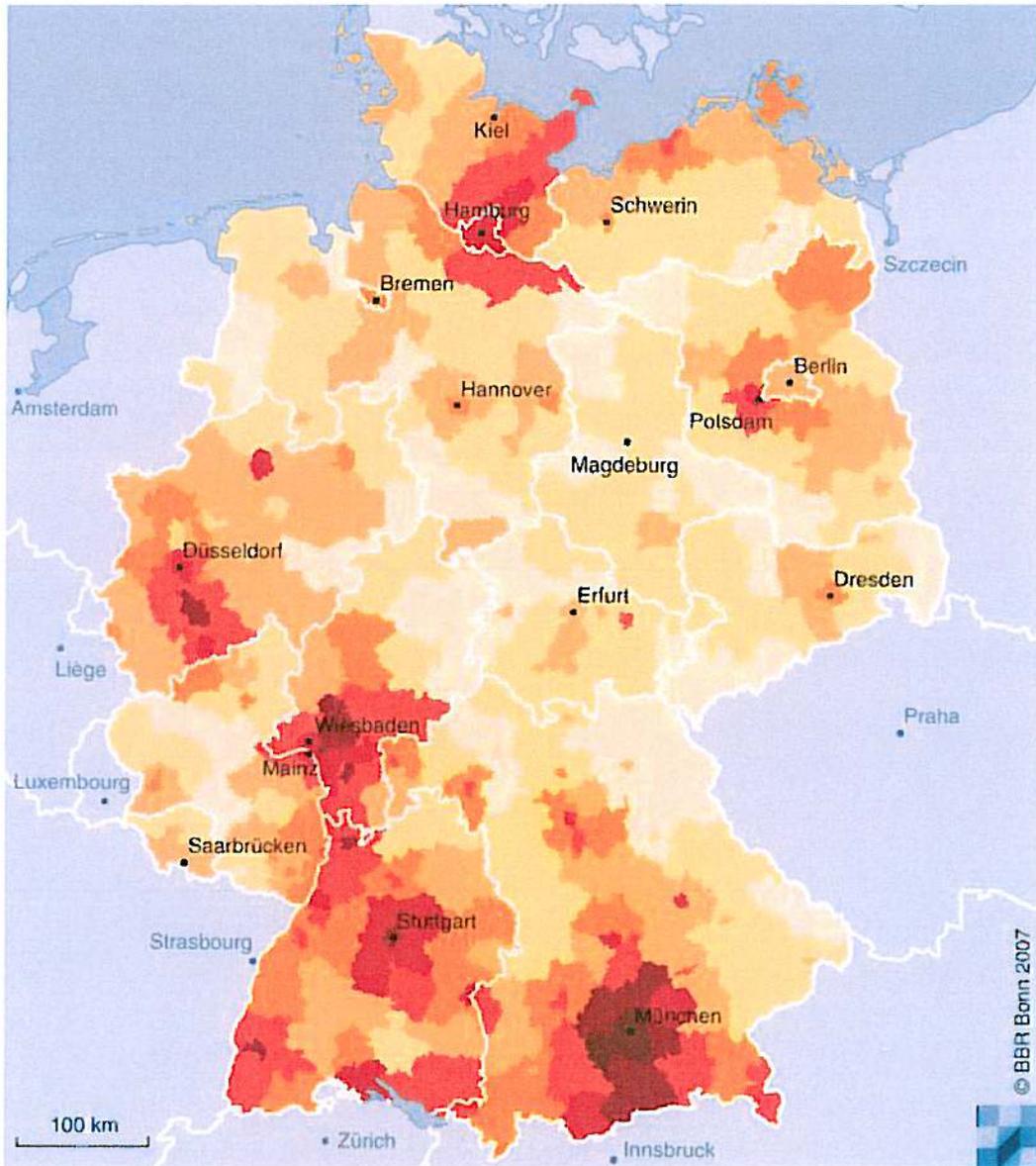
- ▶ Die Mieten in der Region sind mit Neu- und Wiedervermietungsmiten zwischen 6 und 7 Euro pro qm vergleichsweise hoch (Quelle: Wohngeld- und Mietenbericht).
- ▶ Die Mieten von per Zeitungsannoncen angebotenen Wohnungen sind in Ravensburg – wie auch die Kaufpreise – deutlich teurer als im Umland. Im Durchschnitt liegen sie 10 Prozent höher (Quelle: Auswertung von Inseraten).
- ▶ Im Mietspiegel für Ravensburg, Weingarten, Leutkirch und Wangen liegt die Spanne der ortsüblichen Mieten zwischen 3,15 Euro und 7,40 Euro pro qm. (In diese Zahlen fließen auch in großem Umfang bestehende Mietverhältnisse mit in den letzten Jahren neu angepassten Mieten ein.)
- ▶ Für Ravensburg sind dabei je nach Lage Zu- und Abschläge zwischen +3 Prozent und –7 Prozent vorgesehen.
- ▶ In den Inseraten und Maklerangeboten, die für die Internet-Mietenübersicht Mietencheck ausgewertet wurden, liegt die durchschnittliche Miete in Ravensburg etwas über denen der anderen Städte, für die der Mietspiegel gilt (4 Prozent über Weingarten). Es werden aber auch Wohnungen angeboten, die weitaus höhere Mietpreise haben.

Durchschnittsmiete einer 70 m Wohneinheit mittlerer Lage und Ausstattung



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: www.mietencheck.de; von Weiss-Immobilienbewertung

Neu- und Wiedervermietungsrenten



**Neu- und Wiedervermietungsrenten
(Angebotsrenten) 2006 in Euro je m²**

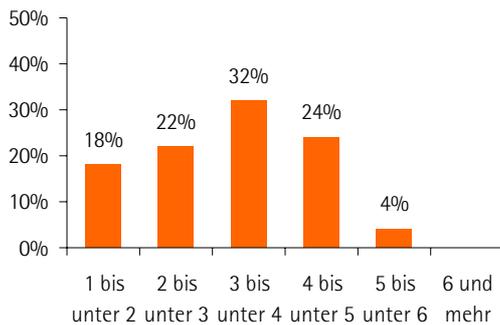
	bis unter 4,5		6,0 bis unter 7,0
	4,5 bis unter 5,0		7,0 bis unter 8,0
	5,0 bis unter 5,5		8,0 bis unter 9,0
	5,5 bis unter 6,0		9,0 und mehr

Kreise, Stand 31.12.2005 (modifiziert)
Quelle: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem
Datengrundlage: IDN Immodaten GmbH

Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum.
Regionalkreis Hannover differenziert nach Stadt Hannover und ehemaligem Umlandkreis Hannover.

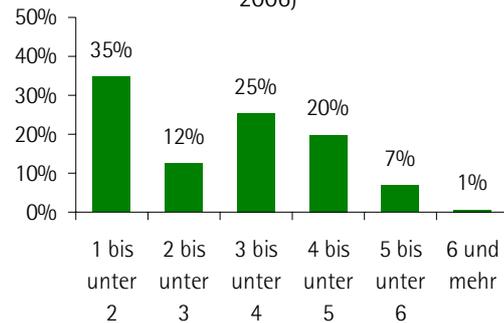
- ▶ Zur Miete gibt es im Umland verhältnismäßig viele sehr kleine Wohnungen mit einem oder eineinhalb Zimmern.
- ▶ In Ravensburg werden mehr Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern angeboten.
- ▶ Große Wohnungen zur Miete ab 5 Zimmern sind kaum auf dem Markt. Das ist sowohl im Umland der Fall als auch in Ravensburg, wo das Angebot noch geringer ist.

Wohnungen zur Miete - in Ravensburg
- Zahl der Zimmer -
(50 Objekte, Oktober/Dezember 2006)



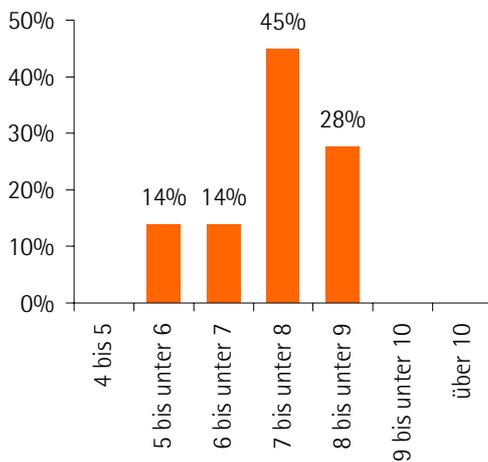
Durchschnitt:
7,40 Euro

Wohnungen zur Miete im Umland
- Zahl der Zimmer -
(161 Objekte, Stand Oktober/Dezember
2006)

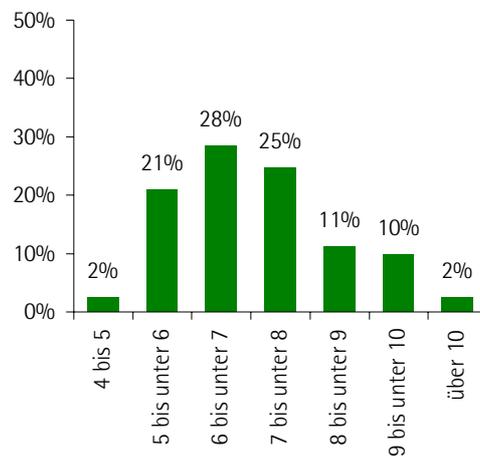


Durchschnitt:
6,80 Euro

Wohnungen zur Miete - in Ravensburg
- Kaltmiete Euro pro QM -
(29 Objekte,
Oktober/Dezember 2006)



Wohnungen zur Miete - im Umland
- Kaltmiete Euro pro QM -
(81 Objekte,
Oktober/Dezember 2006)



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Inserate in der Schwäbischen Zeitung Online
(1. Erhebungszeitpunkt im Oktober 2006, 2. Erhebungszeitpunkt im Dezember 2006)

5 Welche Schwerpunkte nach Zielgruppen und Marktsegmenten gibt es in den Stadtgebieten?

Einwohnerzuwächse gab es in den letzten Jahren vor allem in den äußeren Stadtteilen. Hier wurde in den letzten Jahren auch besonders viel gebaut, weiterhin liegen hier überwiegend die Baugebiete. In der Kernstadt und Nordstadt ging Bevölkerungsdichte etwas zurück.

Die Stadtteile von Ravensburg haben eine differenzierte soziale Topografie: von den zentralen Stadtteilen (Kern- und Nordstadt) mit einer jüngeren und gemischten Bevölkerung, weniger Familien mit Kindern, viel Wohnen zur Miete bis zu den in der Vergangenheit besonders gewachsenen äußeren Stadtteilen Taldorf und Schmallegg mit vielen Familien mit Kindern und einer eher gut gestellten Bevölkerung.

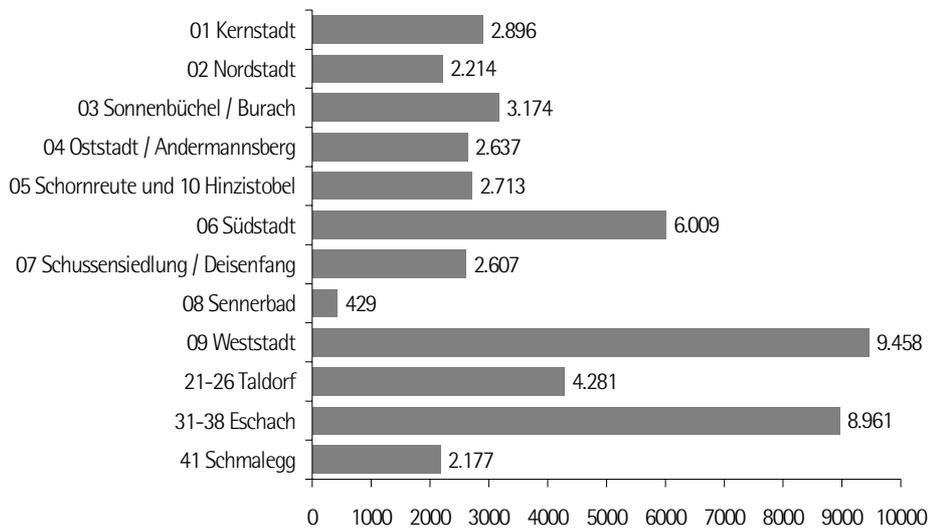
Diese Unterschiede decken unterschiedliche Marktsegmente ab und machen die Vielfalt der Stadt aus. Immer stellt sich die Frage, wie das vorhandene Wohnungsangebot ortsspezifisch im Interesse von sozialer Mischung und Stabilität und eines attraktiven Angebots zu ergänzen und weiter zu entwickeln ist.

In den Ortschaften sind die Quoten von selbst genutztem Eigentum in allen Wohnformen überdurchschnittlich. Die Weststadt entspricht dem Ravensburger Durchschnitt in vieler Hinsicht. Die Quote von selbstnutzenden Eigentümern ist in der Nordstadt und in der Kernstadt in fast allen Wohnformen unterdurchschnittlich. In der Kernstadt ist dies typisch für viele historische Altbaugebiete, aber für die soziale und wirtschaftliche Stabilität ein ungünstiger Trend. Besondere Anstrengungen verdient auch die Schussensiedlung, die auch von ihrer Wohnungsstruktur sehr einseitig ist.

Die Eigentumswohnungen – mit einem durchschnittlichen Anteil von 37 Prozent, davon 59 Prozent vermietet – sind ein wichtiges und flexibles Wohnungsmarktsegment, ebenso die kleinen Mehrfamilienhäuser – oftmals Zweifamilienhäuser.

5.1 Das Bevölkerungswachstum ging in die äußeren Stadtteile

Bevölkerungszahlen nach Stadtteilen Mitte 2006



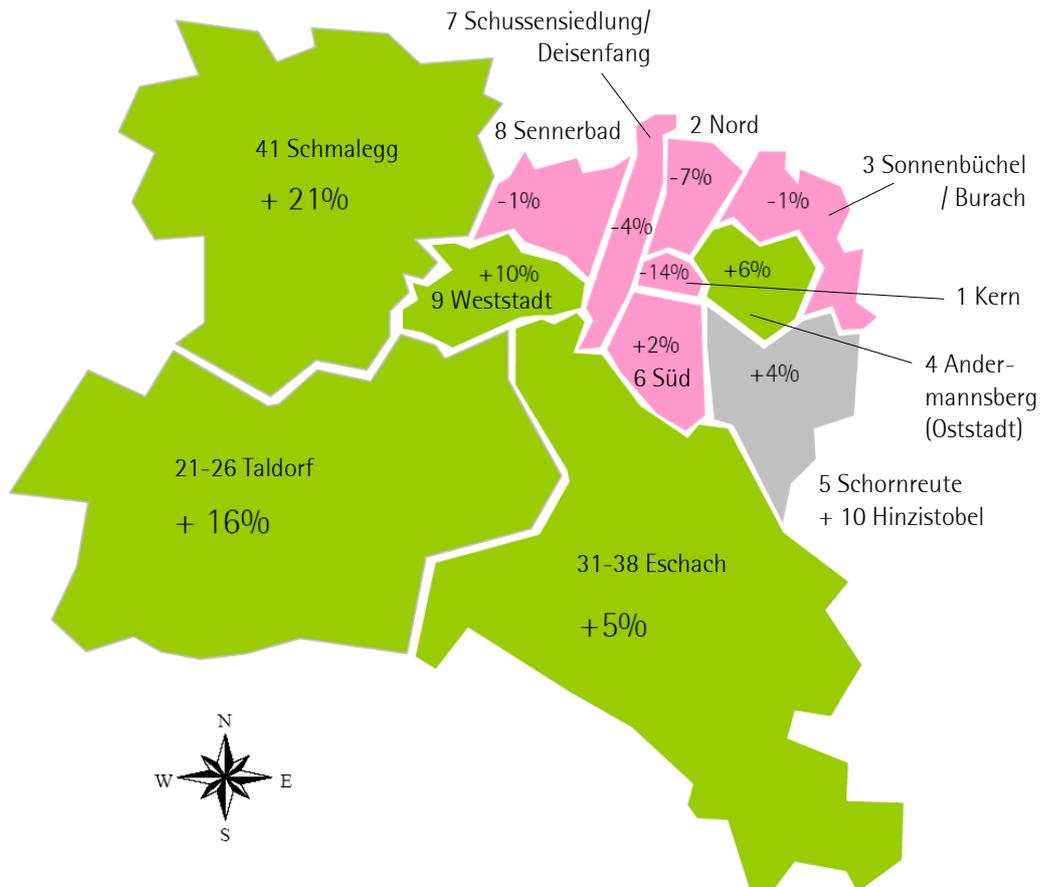
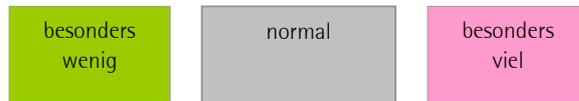
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg, Stand 30.6.2006

Die innerstädtischen Stadtgebiete profitieren von den kurzen Wegen zu den zentralen Angeboten in der Stadt. Die etwas entfernter liegende Weststadt und Eschach haben mit jeweils rund 9000 Einwohnern eine gute Tragfähigkeit für eine ordentliche Infrastruktur im Stadtteil. Taldorf und insbesondere Schmalegg sind Stadtteile, die wenig Infrastruktur tragen können, mit dem geplanten Wohnungsbau in Taldorf wird dies dort etwas stabilisiert.

Die äußeren Stadtteile (Weststadt, Taldorf, Eschach, Schmalegg) sind in den letzten Jahren gewachsen, während das zentrale Stadtgebiet Einwohner verloren hat. Dort hat die Bevölkerung nur in der Oststadt / Andermannsberg, Schornreute / Hinzistobel und der Südstadt zugenommen. Besonders ausgeprägt sind die Bevölkerungsverluste in der Kernstadt.

Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Stadtteilen seit 1994 Durchschnitt Ravensburg: +4,1%

Farblich gekennzeichnet sind Abweichungen vom Durchschnitt in ganz Ravensburg um mehr als 12% des Anteils:



Stadtteil	Differenz Einwohnerzahl	
	1994 bis 2006	Entwicklung in %
01 Kernstadt	- 485	-14,3%
02 Nordstadt	- 161	-6,8%
03 Sonnenbüchel / Burach	- 29	-0,9%
04 Oststadt / Andermannsberg	+ 143	5,7%
05 Schornreute und 10 Hinzistobel	+ 101	3,9%
06 Südstadt	+ 122	2,1%
07 Schussensiedlung / Deisenfang	- 119	-4,4%
08 Sennerbad	- 3	-0,7%
09 Weststadt	+ 893	10,4%
21-26 Taldorf	+ 597	16,2%
31-38 Eschach	+ 420	4,9%
41 Schmalegg	+ 381	21,2%
Ravensburg gesamt	+ 1.860	4,1%

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Kommunalstatistik Stadt Ravensburg

5.2 Unterschiedliche soziale Topografie in den Stadtteilen

Zentrale Stadtteile mit junger, gemischter Bevölkerung

- ▶ In der *Kern- und der Nordstadt* leben viele junge Erwachsene unter 40 Jahren, die allein oder unverheiratet zusammen leben. Es gibt wenig Haushalte mit Kindern. Der Anteil Nicht-Deutscher und von Beziehern von Sozialleistungen ist überdurchschnittlich. Die Sozialstruktur ist typisch für zentrale Lagen mit vielen Zu- und Wegzügen. Diese beiden Stadtteile haben in den vergangenen Jahren am meisten an Bevölkerung verloren.

Stadtteile, in denen viele Ältere leben

- ▶ Die *Weststadt* ist der Stadtteil mit den meisten Einwohnern und einer heterogenen Struktur. In der Weststadt leben viele Ältere. Der Stadtteil hat sich in den vergangenen Jahren durch den Zuzug in die neu entstandene Domäne Hochberg verändert. Der Anteil der Alleinlebenden ist vergleichsweise gering, es gibt aber überdurchschnittlich viele Paare ohne Kinder. Relativ viele Haushalte beziehen ein Transfereinkommen, das betrifft vor allem die Domäne Hochberg.
- ▶ In der *Südstadt* wohnen viele ältere Alleinlebende oder Paare.

Stadtteil mit vielen Familien, die sich nicht so viel leisten können

- ▶ In der *Schussensiedlung/Deisenfang* leben viele Familien mit Kindern und wenig Ältere. Der Anteil Nicht-Deutscher ist hier besonders hoch. Gleichfalls überdurchschnittlich ist der Anteil derjenigen, die Transfereinkommen beziehen (das betrifft besonders die Bereiche Deisenfang, Ummenwinkel/Krummäcker, Grünlandsiedlung).

Wachsender Stadtteil in zentraler Lage mit gut gestellter Bevölkerung

- ▶ Die *Oststadt/Andermannsberg* ist der einzige innenstadtnahe Stadtteil, der in den letzten Jahren überdurchschnittlich an Bevölkerung gewonnen hat. Es leben dort wenig Migranten und Haushalte, die Transferleistungen beziehen.

Stadtteile, die dem Ravensburger Durchschnitt nahe kommen

- ▶ Nach der Weststadt ist *Eschach* der zweitgrößte Stadtteil. Die Sozialstruktur entspricht weitgehend dem Ravensburger Durchschnitt.
- ▶ Auch *Sonnenbüchel/Burach* und *Sennerbad* haben eine ausgewogene Sozialstruktur.

Wachsende Stadtteile in Randlagen mit vielen Familien und vermögendere Haushalten

- ▶ *Taldorf* und *Schmalegg* sind in den vergangenen Jahren am meisten gewachsen. Es leben dort viele Familien mit Kindern. Besonders in Schmalegg ist der Anteil Älterer ab 60 Jahren sehr gering. Die Anteile Nicht-Deutscher und von Haushalten, die Transfereinkommen beziehen, liegen ebenfalls weit unter dem Durchschnitt.

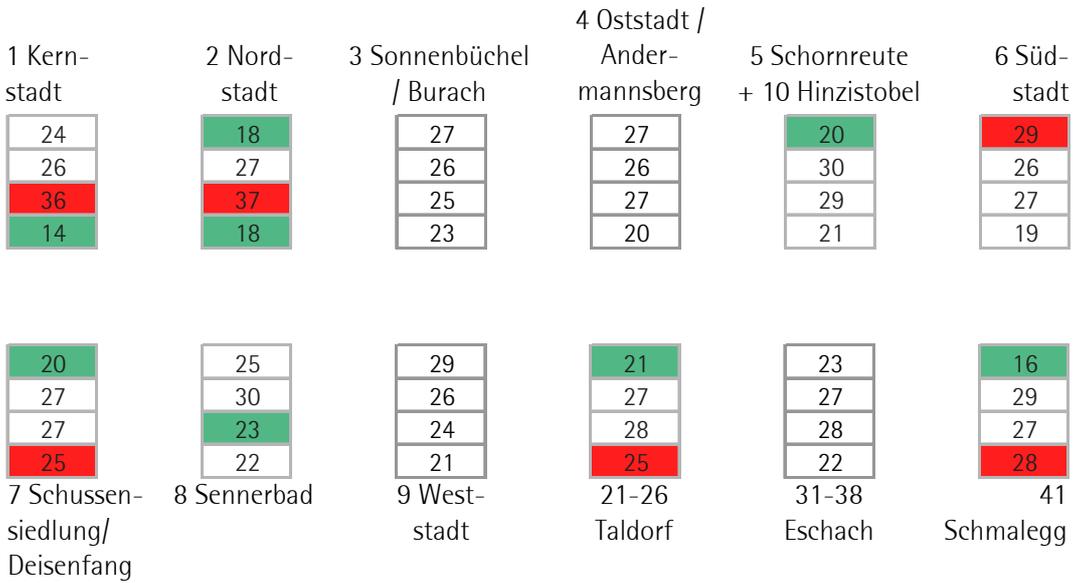
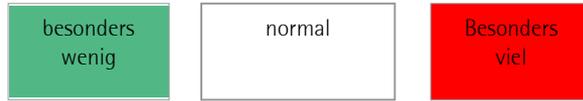
Altersstruktur differenziert nach Stadtteilen

Prozentualer Anteil der Altersgruppen an der Stadtteilbevölkerung

Ravensburg gesamt

Alter ab 60	24
Alter 40-59	27
Alter 20-39	27
Alter 0-19	21

Farblich gekennzeichnet sind Abweichungen vom Durchschnitt in ganz Ravensburg um mehr als 12% des Anteils:



Haushaltsformen Mitte 2006 differenziert nach Stadtteilen

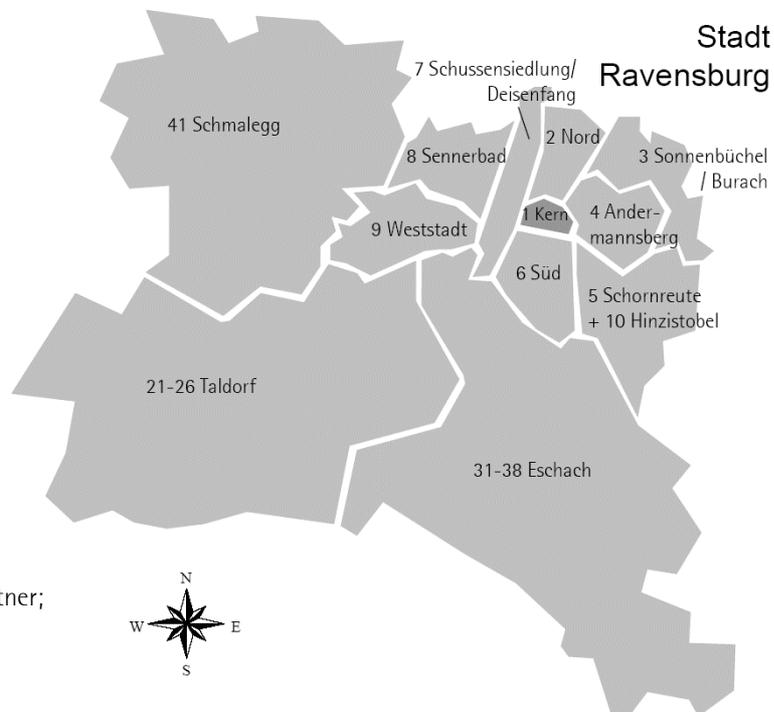
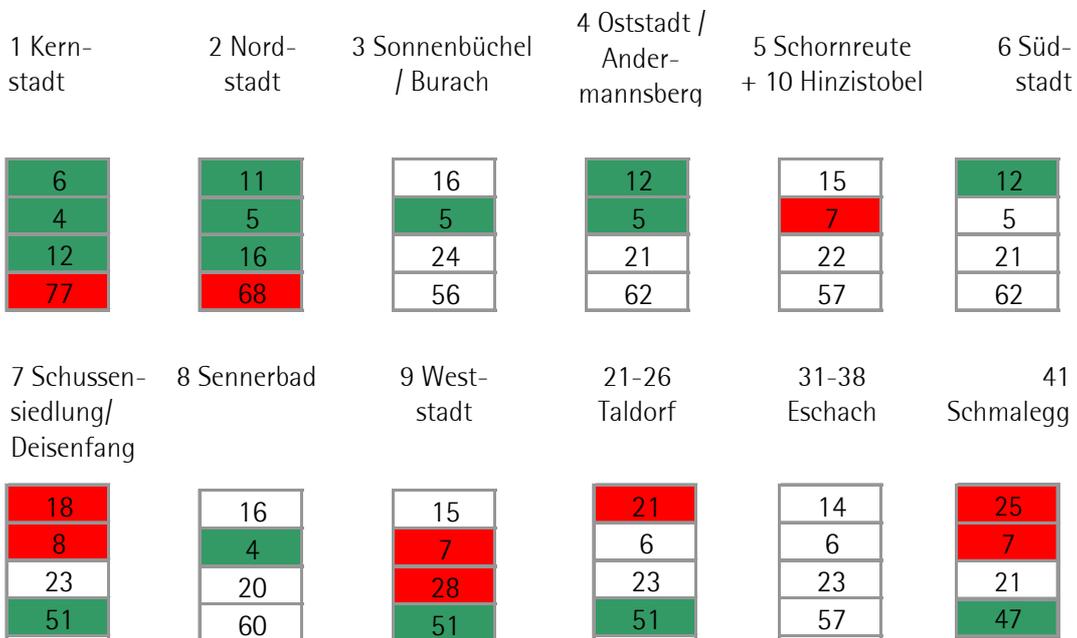
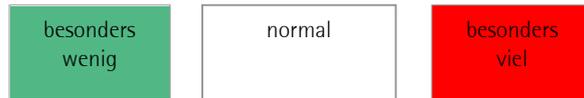
Kleinräumig auf Stadtteilebene liegen nur Daten des Rechenzentrums vor. Die dargestellten prozentualen Anteile überschätzen also wie im Einwohnermeldewesen üblich die Zahl der Alleinlebenden, geben aber zutreffend die Unterschiede in der Haushaltsstruktur der Stadtteile wieder.

Prozentualer Anteil der Haushaltformen an allen Haushalten

Ravensburg gesamt

Paar mit Kind(ern)	14
Alleinerz. mit Kind(ern)	6
Paar ohne Kind	22
Alleinlebend	58

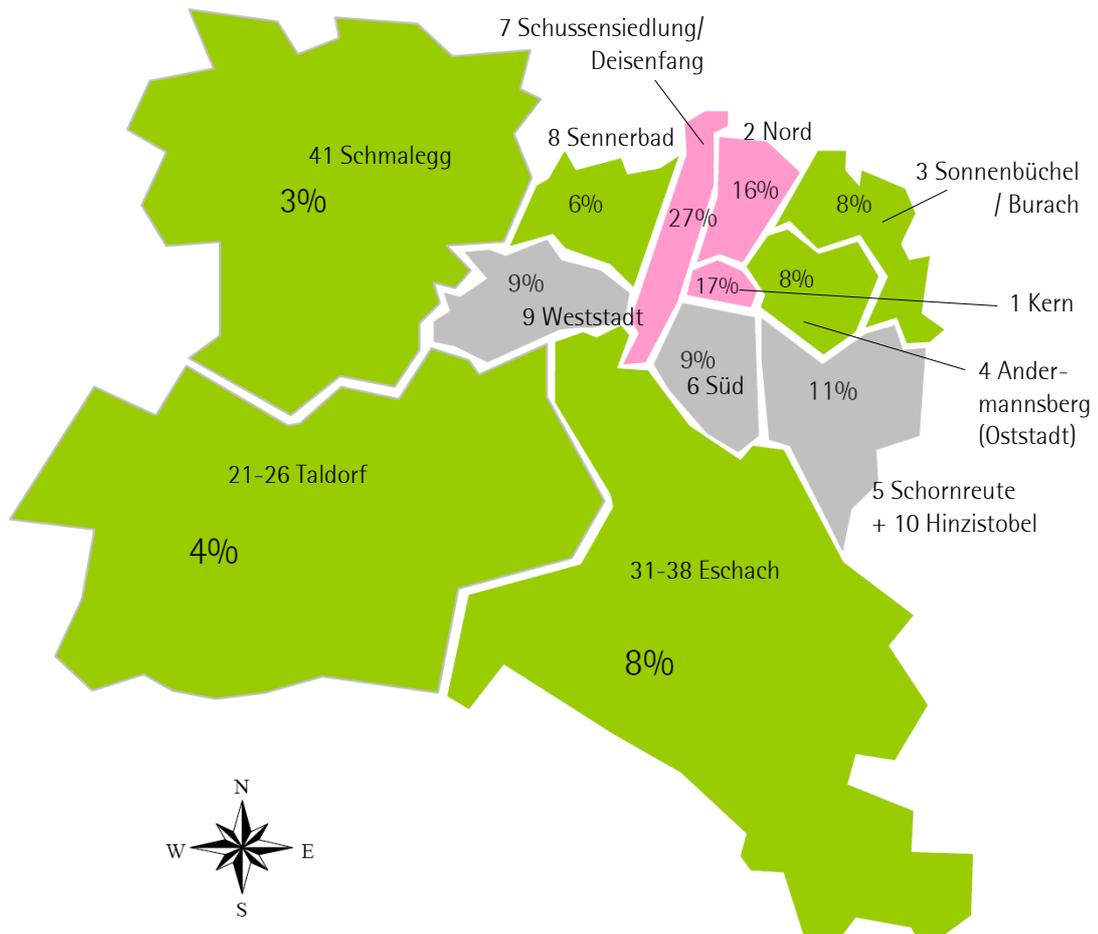
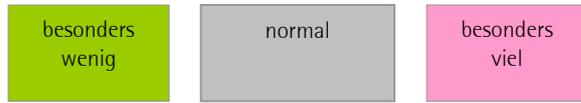
Farblich gekennzeichnet sind Abweichungen vom Durchschnitt in ganz Ravensburg um mehr als 12% des Anteils:



Anteil der nicht-deutschen Bevölkerung Mitte 2006 nach Stadtteilen

Durchschnitt Ravensburg: 10%

Farblich gekennzeichnet sind Abweichungen vom Durchschnitt in ganz Ravensburg um mehr als 12% des Anteils:



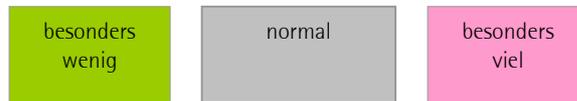
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

Personen mit Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfeempfänger)

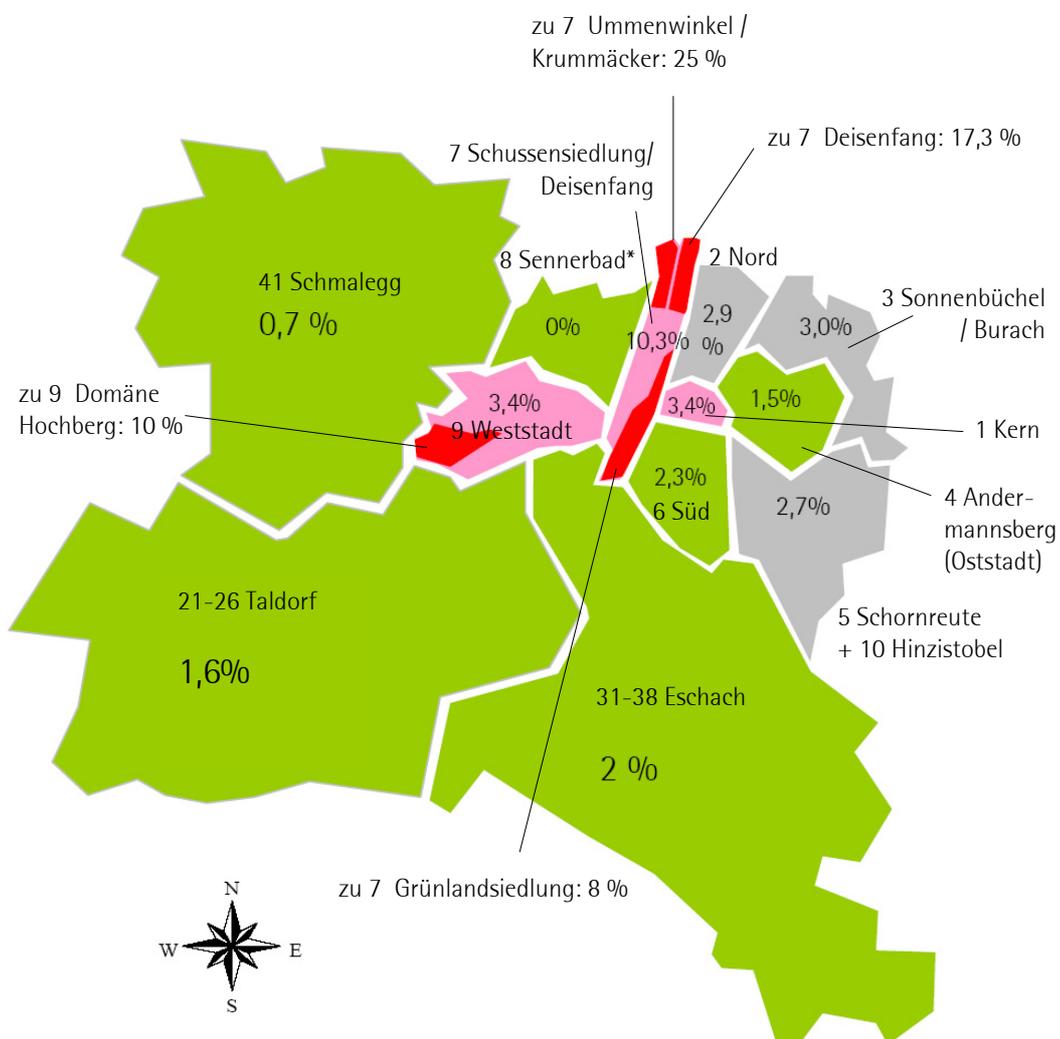
Anteil an der Bevölkerung des jeweiligen Stadtgebiets

Durchschnitt Ravensburg: +2,9% (ohne Ortschaften: 3,4%)

Farblich gekennzeichnet sind Abweichungen vom Durchschnitt in ganz Ravensburg um mehr als 12% des Anteils:



Stadtviertel mit besonders auffälliger Abweichung vom Durchschnitt:



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

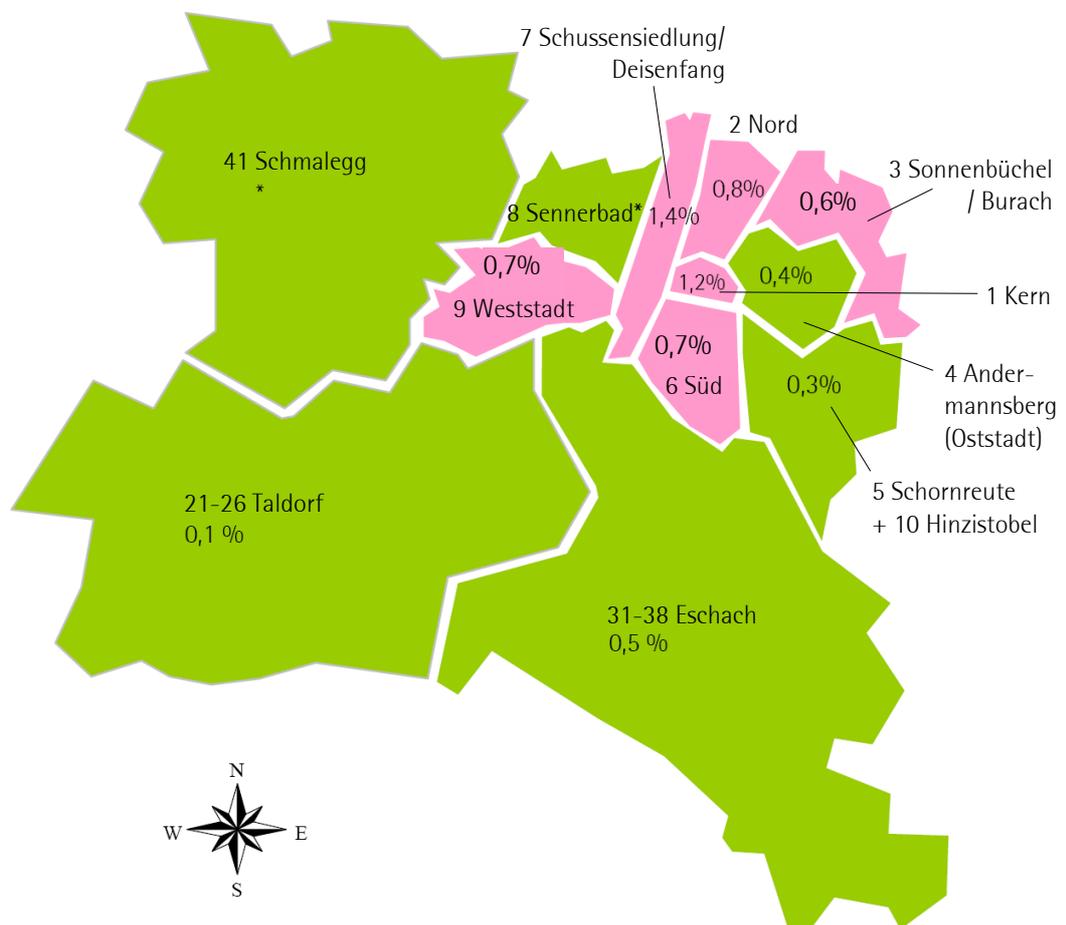
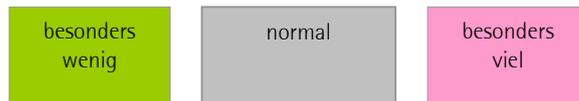
* Zahlen unter 5 werden nicht abgedruckt

Personen mit Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter Erwerbsminderung Ende 2005

Anteil an der Bevölkerung des jeweiligen Stadtgebiets

Durchschnitt Ravensburg: 0,65% (ohne Ortschaften: 0,79%)

Farblich gekennzeichnet sind Abweichungen vom Durchschnitt in ganz Ravensburg um mehr als 12% des Anteils:



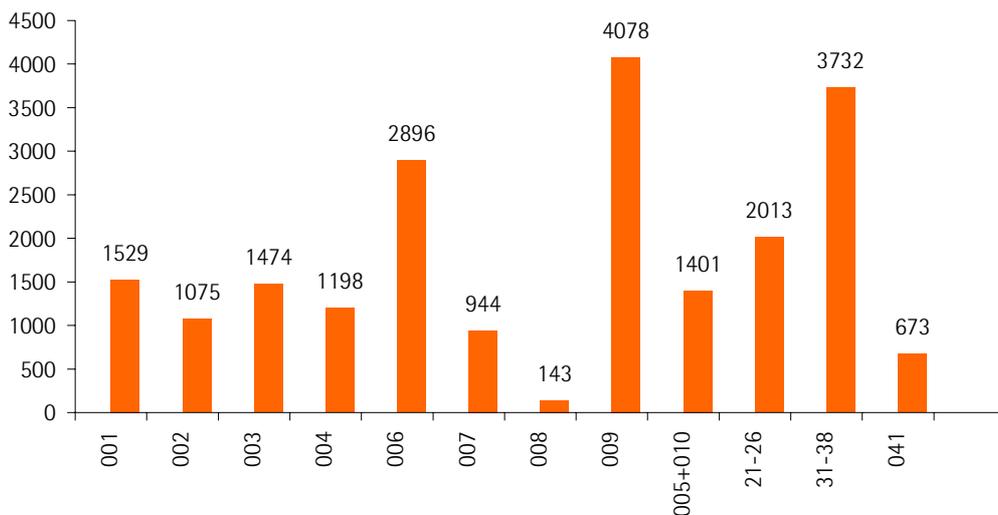
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

* Zahlen unter 5 werden nicht abgedruckt

5.3 In Zentrumsnähe leben viele Haushalte zur Miete, weiter außerhalb gibt es viel selbstgenutztes Eigentum

Für die kleinräumige Beschreibung der Strukturen von Haushalten, Wohnungen und Eigentumsformen waren komplizierte Auswertungen erforderlich.¹ 70 Prozent der Wohnungen in Ravensburg liegen in den inneren Stadtteilen 1 – 10, 30 Prozent in den Ortschaften Taldorf, Eschach und Schmalegg.

Verteilung der Wohnungen auf die Stadtteile



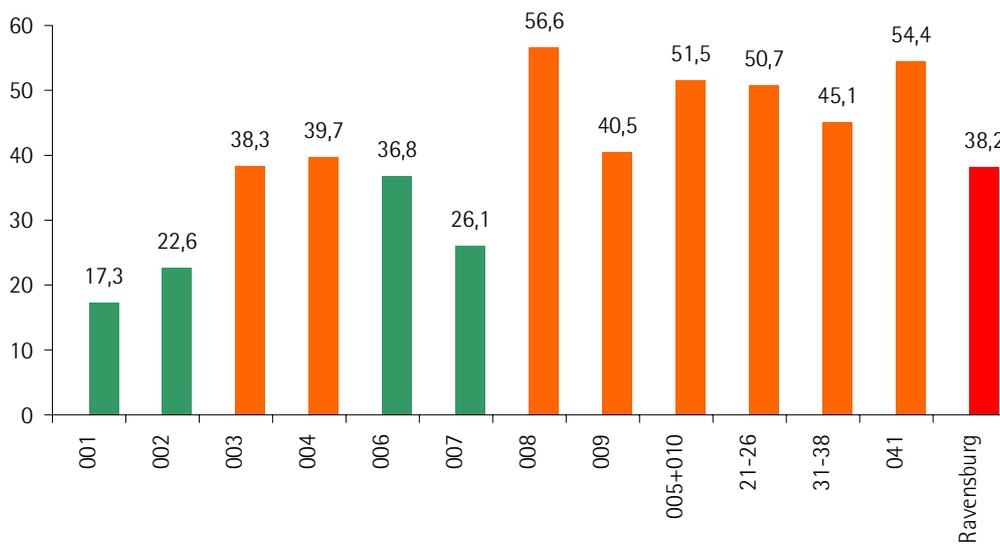
01 Kernstadt	05 Schornreute und 10 Hinzistobel	09 Weststadt
02 Nordstadt	06 Südstadt	21-26 Taldorf
03 Sonnenbüchel / Burach	07 Schussensiedlung / Deisenfang	31-38 Eschach
04 Oststadt / Andermannsberg	08 Sennerbad	41 Schmalegg

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

- ▶ Die Mieterquote beträgt in Ravensburg 62 Prozent, die Eigentumsquote 38 Prozent.
- ▶ In der Kernstadt, der Nordstadt und in der Schussensiedlung/Deisenfang wohnt die überwiegende Mehrheit zur Miete.
- ▶ Durchschnittlich im Hinblick auf die Eigentumsquote sind die Stadtteile Sonnenbüchel/Burach, Oststadt / Andermannsberg und die Weststadt.
- ▶ Viel selbstgenutztes Eigentum – über 50 Prozent – gibt es in den Ortschaften und in Schornreute/Hinzistobel sowie in Sennerbad. In den Stadtteilen mit hoher Eigentumsquote ist auch der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser besonders hoch.

¹ Kleinräumig gegliederte Aussagen über Art und Verteilung des Wohnungsbestands in den Stadtteilen und die Eigentumsverhältnisse beruhen auf Auswertungen der anonymisierten Grundsteuerdaten, Einwohnerstatistik sowie Angaben der Abfallwirtschaft über die Haushalte, für die Müll entsorgt wird. Aus den kommunalen Daten, die für kleinräumige Auswertungen des Wohnungsbestandes zur Verfügung standen, ergibt sich für die Stadt Ravensburg ein auswertbarer Bestand von 21174 Wohnungen. Nicht in die Berechnungen einbezogen wurden die als Geschäftsgrundstück geführten Gebäude. Nach den Daten der Abfallwirtschaft sind dort 2481 Haushalte gemeldet, die Gesamtzahl der Wohnungen läge damit über den Bestandsdaten des statistischen Landesamt. Ohne die Geschäftsgrundstücke liegt die Zahl der Wohnungen um 7 Prozent unter den Bestandsdaten des Statistischen Landesamtes, was sich auch darauf zurückführen lässt, dass einige Haushalte mit anderen Abfallgemeinschaften bilden und nur zusammengefasst in die Berechnungen eingehen.

Eigentumsquoten in den Stadtteilen



01 Kernstadt	05 Schornreute und 10 Hinzistobel	09 Weststadt
02 Nordstadt	06 Südstadt	21-26 Taldorf
03 Sonnenbüchel / Burach	07 Schussensiedlung / Deisenfang	31-38 Eschach
04 Oststadt / Andermannsberg	08 Sennerbad	41 Schmalegg

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

In den folgenden Auswertungen werden Wohnformen und Eigentumsquoten weiter aufgegliedert betrachtet. Aus der Verteilung von grün und orange in den folgenden Kuchengrafiken wird ersichtlich, welche Stadtteile vor allem durch Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Häuser geprägt sind (grün) und in welchen Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren (orange). Die Grafiken zeigen auch, wie differenziert die Struktur hinsichtlich Miete und selbstgenutztem Eigentum bei den unterschiedlichen Wohnformen und Stadtteilen ist.

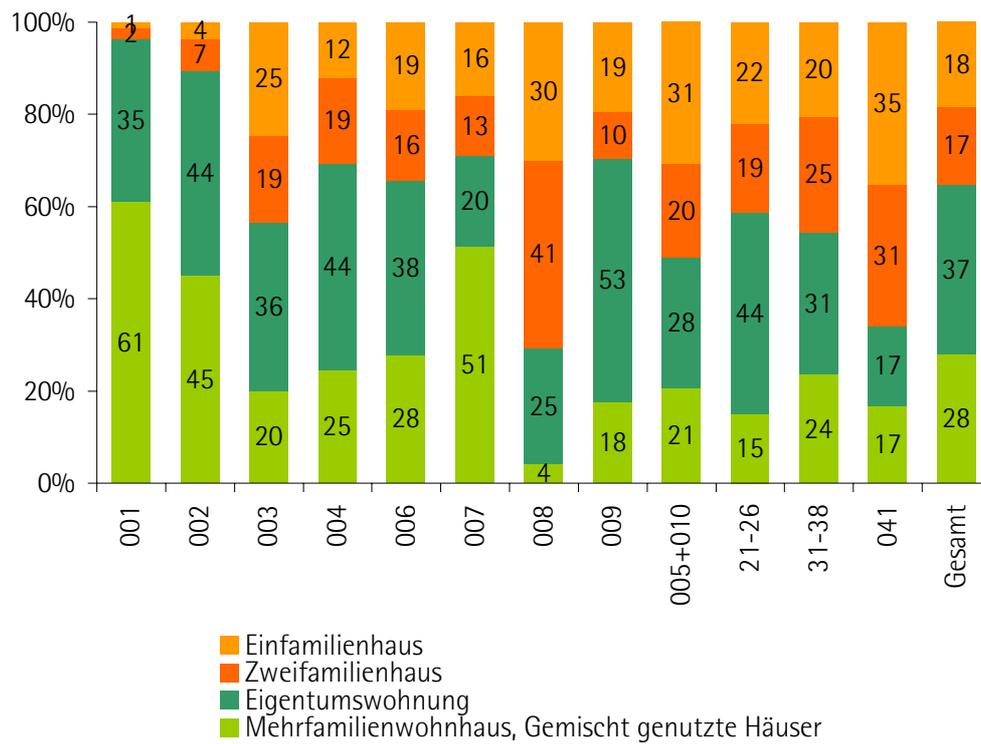
Zusammengefasst ist folgendes festzustellen:

- ▶ Nicht nur – wie zu erwarten – hat die Kernstadt einen sehr hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Häusern. Auch die sehr niedrige Quote von selbstnutzenden Eigentümern in der Kernstadt ist typisch für die Entwicklung in vielen historischen Altstädten, für die soziale und wirtschaftliche Stabilität aber ein ungünstiger Trend.
- ▶ Ungewöhnlich hoch für Ravensburg ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser in der Schussensiedlung / Deisenfang – bei einem sehr geringen Anteil an Eigentumswohnungen – entsprechend ist die Eigentumsquote auch für normale Stadtgebiete ungewöhnlich niedrig. Einfache Wohnlagen können für die Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten durchaus interessant sein.
- ▶ Die große Bedeutung der Eigentumswohnungen wird sichtbar. 37 Prozent aller Wohnungen in Ravensburg sind Eigentumswohnungen, 59 Prozent der Eigentumswohnungen sind vermietet. Hoch ist ihr Anteil insbesondere in der Weststadt,

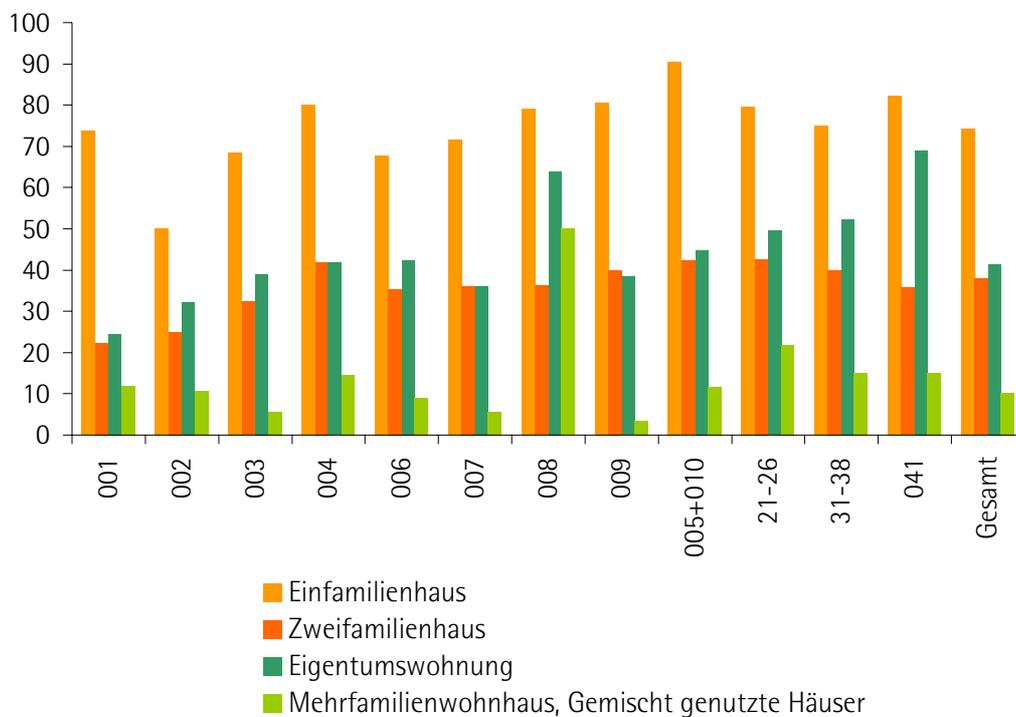
in der Nordstadt, in der Oststadt / Andermannsberg, in Taldorf, in allen Stadtteilen außer Schmalegg, Schussensiedlung/Deisenfang und Schornreute und Hinzigtobel. Die Eigentumswohnungen sind ein flexibles Marktsegment zur Selbstnutzung, aber auch zur Vermietung. Die Eigentumswohnungen sind nicht nur als Geldanlage und für die Alterssicherung wichtig, sie bilden oft den Einstieg in Eigentum, werden vorsorglich für später gekauft oder als Kapitalanlage behalten, wenn man umziehen muss. Sie tragen auch in erheblichem Umfang zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an Mietwohnungen bei.

- ▶ Auch die Zweifamilienhäuser nutzen dem Mietwohnungsmarkt und einer guten Mischung – 62 Prozent der Wohnungen in Zweifamilienhäusern sind vermietet. Generell sind kleine Mehrfamilienhäuser in vieler Hinsicht ideal, auch für den demografischen Wandel: Sie bieten individuelles Wohnen und zugleich sind sie flexibel für wachsende und schrumpfende Haushalte, nachbarliche Unterstützung für allfälligen Bedarf und Notfälle (vom Kinderhüten bis zur Einsamkeit im Alter).
- ▶ Die Stadtteile sind hinsichtlich der differenzierten Selbstnutzerquoten in den unterschiedlichen Wohnformen überwiegend durchschnittlich, mit Ausnahme von Schmalegg, Eschach, Taldorf – wo sie in allen Wohnformen etwas höher liegen – und in der Nordstadt – wo sie auch bei den Ein-, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen besonders niedrig sind. In der Kernstadt ist das bei den Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen der Fall.

Wohnformen in den Stadtteilen



Anteil des selbstgenutzten Eigentums bei den Wohnformen nach Stadtteilen



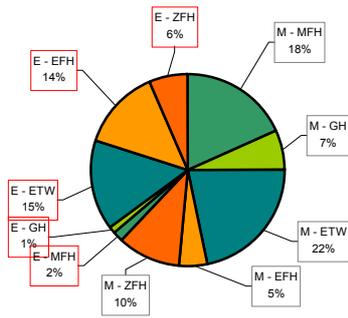
01 Kernstadt	05 Schornreute und 10 Hinzistobel	09 Weststadt
02 Nordstadt	06 Südstadt	21-26 Taldorf
03 Sonnenbüchel / Burach	07 Schussensiedlung / Deisenfang	31-38 Eschach
04 Oststadt / Andermannsberg	08 Sennerbad	41 Schmalegg

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

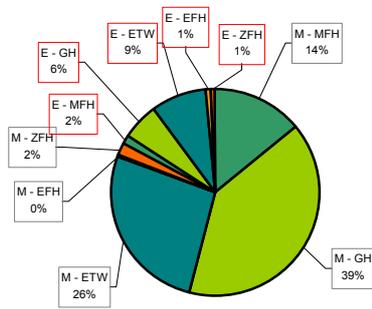
Art der Wohnungen in den Stadtteilen – Wohnungen in... Stadt Ravensburg

M Miete E Selbstgen. Eigentum

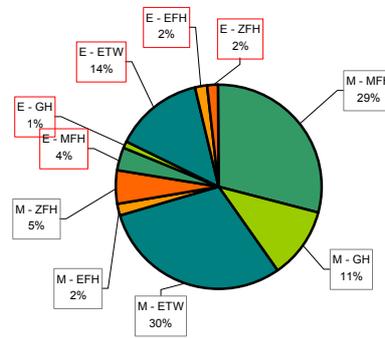
- MFH Mehrfamilienhaus
- GH gemischt genutztes Haus
- ETW Eigentumswohnung
- EFH Einfamilienhaus
- ZFH Zweifamilienhaus



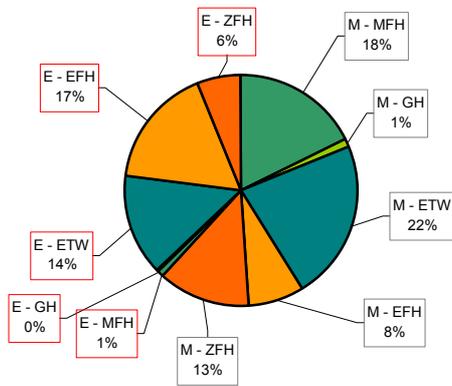
001 – Kernstadt



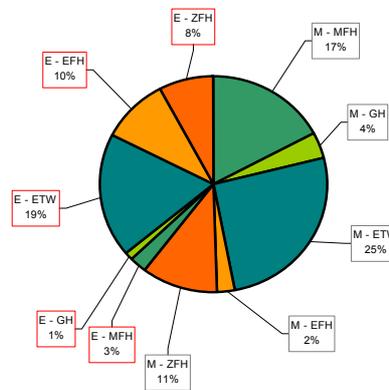
002 – Nordstadt



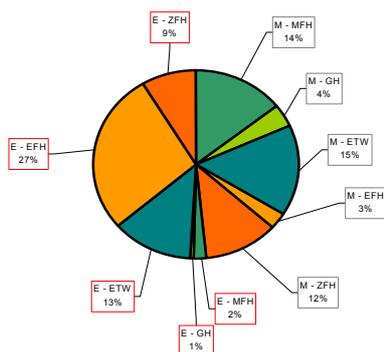
003 – Sonnenbüchel / Burach



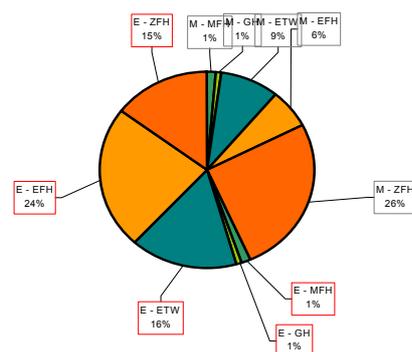
004 – Oststadt / Andermannsberg



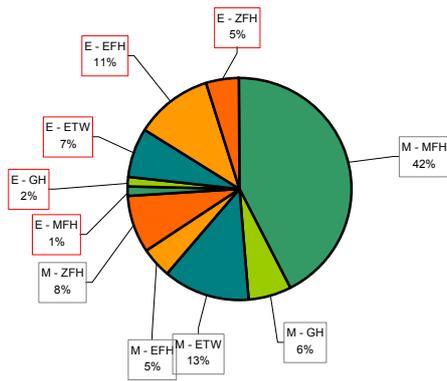
005 und 010 Schornreute und Hinzistobel



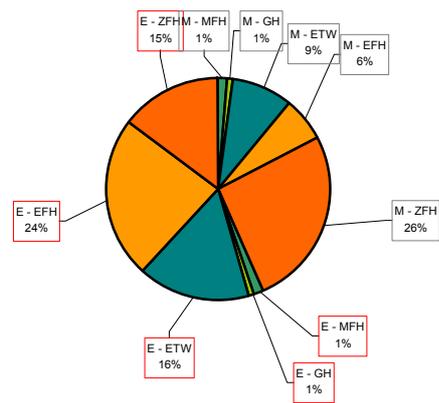
006 – Südstadt



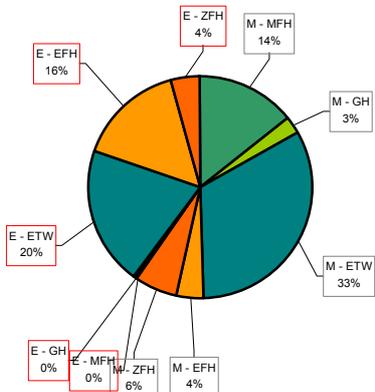
007 – Schussensiedlung / Deisenfang



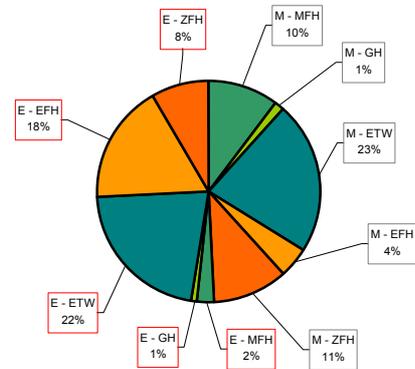
008 – Sennerbad



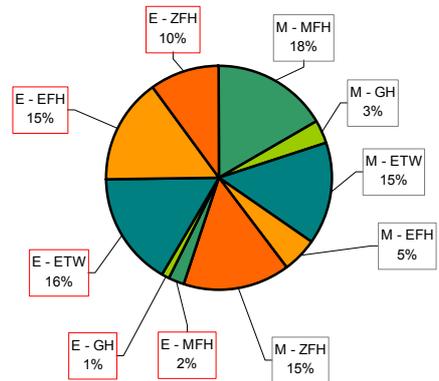
009 – Weststadt



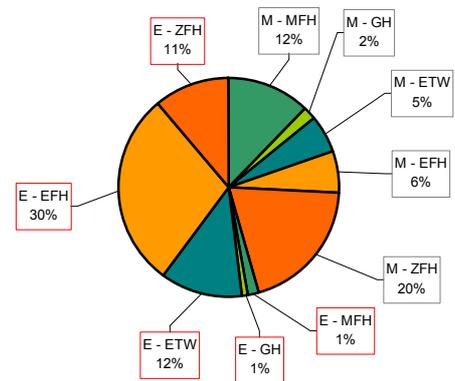
021-026 – Taldorf



031-038 Eschach



041 – Schmalegg



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

6 Wohnförderung und Städtebau: Was wird für eine bedarfsgerechte Wohnungsentwicklung getan?

Zusammenfassung

Die zahlreichen in den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg gebauten Mietwohnungen – ehemalige öffentlich geförderte Wohnungen – sind auch heute noch ein wesentlicher Teil des Wohnungsangebots. Mittlerweile in die Jahre gekommen, bleibt ihre differenzierte Modernisierung eine wichtige Aufgabe.

Zu einem guten Mix im Wohnungsbestand trägt auch die Städtebauförderung durch Modernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen in bestehenden Quartieren bei. Sie konzentriert sich – gegenläufig zur Tendenz des Neubaus – auf die Altstadt und innenstadtnahe Bereiche und wirkt sich in erster Linie als Aufwertung des Bestands, in geringerem Umfang auch in der Neuschaffung von Wohnraum aus.

Städtische Wohnungen und Wohnungen mit noch laufenden Belegungsbindungen im Sozialen Wohnungsbau dienen heute vorrangig zur Wohnversorgung benachteiligter Haushalte, die Schwierigkeiten haben, selber eine Wohnung zu finden. Mit dieser veränderten Aufgabenstellung gegenüber früher – als dieses Marktsegment noch zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung diente – sollten sie weniger konzentriert sein und sich in einem differenzierten Wohnungsangebot in den Stadtteilen gut integrieren.

Es gibt in Ravensburg 1162 städtische Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsbindungen. Dieser Bestand – 5 Prozent aller Wohnungen in Ravensburg – nimmt bei leicht abnehmender, aber anhaltender Nachfrage durch Wegfall der Belegungsbindungen ab – gegebenenfalls wird für Ersatz zu sorgen sein.

Obdachlosigkeit kann präventiv weitgehend vermieden werden. Das erfordert eine aktives soziales Management bei der Wohnungsverwaltung, zugehende soziale Arbeit im Einzelfall und effektive Zusammenarbeit der Sozialleistungsträger. 87 Wohnungen zur Unterbringung von Obdachlosen stehen zur Verfügung.

Mit Abschaffung der Eigenheimzulage wird die Bildung von Wohneigentum durch den Bund in weitaus geringerem Maße unterstützt als früher. Die Stadt Ravensburg fördert selbst seit 1995 Wohneigentum nur noch im Neubau. Gefördert werden durchschnittlich 100 Familien und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind über einen Zeitraum von 8 Jahren. Eine städtische Förderung trägt auch dazu bei, das vergleichsweise hohe Preisniveau in Ravensburg auszugleichen.

6.1 Der gute Mix im Wohnungsangebot – Erhaltung der Qualitäten im preisgünstigen Wohnungsbestand, Angebot ausweiten durch Neubau mit mittlerem und hohem Standard

Zur sozialen Wohnungspolitik in der Stadt Ravensburg gehört es seit jeher, für ein ausreichendes und differenziertes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu sorgen, so dass auch die Bevölkerungsgruppen mit wenig Geld gut versorgt sind. In den vergangenen Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg wurden in großem Umfang öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut, die auch heute noch ein wichtiger Teil des Wohnungsangebots in Ravensburg sind.

Ihre Modernisierung ist heute die zentrale Aufgabe. Dazu gehört es auch, im günstigen Preissegment barrierefreie Wohnungen für alte Menschen im Rahmen von Modernisierungen zu schaffen. Vorrangig ist auch eine energetische Modernisierung, nicht nur aus Umweltgesichtspunkten, sondern vor allem auch um den Anstieg der Betriebskosten zu dämpfen und auch damit das Wohnen bezahlbar zu halten.

Mit dem in den letzten Jahren stagnierenden oder gar sinkenden Nettoeinkommen der Bevölkerung mit einfachen Berufen werden aber auch Wohnungen mit sehr niedrigen Mieten stark nachgefragt. Dementsprechend ist eine differenzierte Modernisierungspolitik wichtig; mit nachhaltigen Aufwertungen auf der einen Seite und im Hinblick auf Mieterhöhungen behutsamen Maßnahmen auf der anderen Seite.

Ravensburg ist ein gefragter Wohnstandort. Die von uns befragten Experten aus der Immobilienbranche geben weitgehend übereinstimmend an, dass das Angebot an Mietwohnungen in den vergangenen Jahren knapper geworden ist. Das betrifft alle Wohnungsgrößen und Standards.

Besonders große Wohnungen ab 4 Zimmer sind gefragt, aber wenig am Markt. Auch bei mittelgroßen Wohnungen sieht man Engpässe. Vor allem Wohnungen mit gehobenem Standard, aber auch Wohnungen mit mittlerem Standard werden mehr gesucht als angeboten. Bei den kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern sind günstigere Wohnungen mit mittlerem Standard knapp, das Angebot an Wohnungen mit gehobenem Standard ist relativ groß.

Wohnungen mit einfachem Standard kommen nur für einen Teil der Mieter in Frage, der günstigen Wohnraum sucht. Die städtischen Wohnungen decken diesen Bedarf nicht, entsprechend wichtig bleibt das Angebot der Wohnungsgesellschaften und – genossenschaften in diesem Marktsegment. Knapp sind vor allem günstige große Wohnungen.

Mieter suchen vor allem Wohnungen in der inneren Stadt, in den Ortschaften spielt der Mietwohnungsmarkt keine so große Rolle. Wohnungen in guter, zentraler Lage lassen sich gut vermarkten. Um das Angebot an Mietwohnungen auszuweiten empfiehlt man insbesondere Neubau mittlerer und großer Wohnungen mit mittlerem bis gehobenem Standard in den zentralen Stadtteilen, auch in Baulücken oder als Ersatz für abzureißende Gebäude.

6.2 Die Städtebauförderung konzentriert sich auf den inneren Bereich

Im Rahmen der Städtebauförderung werden Standorte ganzheitlich aufgewertet.

- ▶ Die Entwicklung des Wohnungsbestands im Zuge der Städtebauförderung konzentriert sich in Ravensburg auf die Altstadt und innenstadtnahe Bereiche. Mit dem neuen Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" und dem geplanten Sanierungsgebiet "Nordstadt" geht es dabei zunehmend um innenstadtnahe Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung. In anderen Bereichen spielt Wohnen eine untergeordnete Rolle (z.B. Bahnstadt).
- ▶ Gefördert wird die Aufwertung des Bestands in Sanierungsgebieten insbesondere durch Zuschüsse für die Modernisierung und Erweiterung von Wohnungen und indem das Wohnumfeld verbessert wird.
- ▶ Wohnungsneubau wird nur in Ausnahmefällen aus Sanierungsmitteln gefördert, aber indirekt unterstützt durch Beratung und Vermittlung, Umnutzungen in bestehenden Gebäuden, Verträge zur Neuschaffung von Wohnraum, Ordnungsmaßnahmen wie Innenhofentkernungen, den Ankauf von Gebäuden und Grundstücken und Ersatzwohnungsbau.
- ▶ In den bestehenden und ehemaligen Sanierungsgebieten sowie außerhalb durch Ersatzwohnungsbau sind ca. 300 Wohnungen neu entstanden.
- ▶ Aktuelle Planungen für neue Wohnungen in den Sanierungsgebieten betreffen ca. 40 bis 50 Wohnungen.
- ▶ Durch die Sanierung ist die Innenstadt als Wohnstandort attraktiver geworden. Die Altstadt als Wohnstandort ist auch Thema des EU-Projekts ADHOC - Wohnen für junge Familien in der Altstadt von Ravensburg.

Gebiete	Neu geschaffene Wohnungen
Ehemalige Sanierungsgebiete	
Gänsbühl	50
Nordwestliche Unterstadt	90
Heutige Sanierungsgebiete	
Oberstadt II	90
Südwestliche Unterstadt	15
Bahnstadt	-
Östliche Vorstadt	-
Geplanter Neubau	40-45
Geplantes Sanierungsgebiet	
Nordstadt	
Ersatzwohnungen außerhalb der Sanierungsgebiete	55
Gesamt	340-345

Daten: Stadt Ravensburg

6.3 Grundlegende Veränderungen der Zielgruppen des Sozialen Wohnungsbaus und damit verbunden: neue Anforderungen

Zielgruppen des Sozialen Wohnungsbaus waren früher "breite Schichten der Bevölkerung". Der große Wohnungsmangel durch Nachkriegssituation und starkes Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum führten zu einem massenhaften Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Die Förderung war verbunden mit einem zeitlich befristeten Recht zu einem gesetzlich festgelegten Mietpreis die Mieter zu bestimmen – befristet abhängig von der Zurückzahlung der Fördermittel. Während in den 80er Jahren noch etwa 20 Prozent des Wohnungsbestandes Sozialwohnungen (also entsprechend gebunden) waren, beträgt der Anteil 2005 nur noch 6 Prozent (GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2004/2005).

Der erste Förderweg war der Normalfall. Die Einkommensgrenzen des begünstigten Personenkreises orientierten sich an einem durchschnittlichen Berufseinkommen.

Im zweiten Förderweg sind die Einkommensgrenzen etwas erhöht, Zielgruppe waren ursprünglich Haushalte, die eine Sozialwohnung frei machten.

Der dritte Förderweg ist ab 1989 der Normalfall. In freien Vereinbarungen mit dem Bauherren werden Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Belegungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen und die Höhe der Miete festgelegt.

Heute – bei einem im Großen und Ganzen entspannten Wohnungsmarkt – geschieht die Versorgung mit preiswerten Wohnungen primär über den Markt – wozu auch die aus der Bindung entlassenen ehemaligen Sozialwohnungen gehören. Ergänzt wird dies über die wohnungsbezogenen individuellen Transferzahlungen, die die Mietzahlungsfähigkeit sichern sollen. Die Wohnungsbestände mit städtischen Belegungsrechten dienen mittlerweile primär zur Versorgung benachteiligter Haushalte. Dieser grundlegenden Veränderung der Zielgruppe entspricht auch das 2002 verabschiedete "Gesetz zur Sozialen Wohnraumförderung". Nicht nur im Neubau, auch in den laufend sich verringernden Wohnungsbeständen mit Belegungsrechten hat sich zunehmend eine Vermietung nach sozialer Dinglichkeit entwickelt.

Die Städte brauchen auch bei einem entspannten Wohnungsmarkt ausreichend Belegungsrechte von Wohnungen. Ein kleiner Teil von Haushalten wird – unabhängig vom Geld – nicht auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt versorgt, weil es ihnen an Bonität fehlt. Vermieter sind oftmals nicht bereit, an Arbeitslose, Alleinerziehende, große Familien, gesundheitlich beeinträchtigte Menschen oder sozial auffällig gewordene Haushalte zu vermieten.

- ▶ Mit der Eingrenzung der Zielgruppen auf den Teil der Haushalte, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht selber versorgen können, ergeben sich auch völlig neue Anforderungen für die Bestände, die in der Belegung gebunden vermietet werden.
- ▶ Entsprechende Bestände sollten weniger konzentriert sein und sich in einem differenzierten Wohnungsangebot in den jeweiligen Stadtteilen integrieren.
- ▶ Sie sollten offensiv zum Beispiel im Hinblick auf Mietschulden und soziale Schwierigkeiten verwaltet werden, in guter Zusammenarbeit mit einer zugehenden Sozialarbeit.

6.4 Zurückgehende Zahl an Wohnungen mit Belegungsrechten durch die Stadt bei leicht zurückgehender, aber anhaltender Nachfrage

Direkten Einfluss auf die Belegungsmöglichkeiten gibt es in Ravensburg bei 1162 Wohnungen, die sich in städtischem Besitz befinden oder die geförderte Wohnungen in der Mietpreis- und Belegungsbindung sind. Das entspricht 29 Prozent der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. 5 Prozent aller Wohnungen.

Städtische Wohnungen

- ▶ Die Stadt Ravensburg ist Eigentümerin von 483 Wohnungen, 26 Prozent sind 1-2-Zimmerwohnungen, 47 Prozent 3- und 3,5-Zimmerwohnungen, 27 Prozent 4- und Mehr-Zimmerwohnungen
- ▶ 248, also über die Hälfte der städtischen Wohnungen, liegen im Stadtteil Schussensiedlung/Deisenfang, davon knapp 200 in der Schussensiedlung. In Sonnebüchel/Burach und der Südstadt sind es jeweils um die 70 Wohnungen.
- ▶ Eine Mietpreis- und Belegungsbindung besteht nur noch für 12 städtische Wohnungen. Die Stadt Ravensburg hat zusätzlich zum eigenen Bestand 32 öffentlich geförderte Wohnungen der LBBW angemietet.
- ▶ Die Verwaltung der Wohnungen ist dem Siedlungswerk übertragen.
- ▶ Die städtischen Wohnungen werden zum weit überwiegenden Teil an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein vergeben. Eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe der Stadt Ravensburg schlägt künftige Mieter der Wohnungen vor.

Mietwohnungen in der Belegungsbindung

- ▶ In Ravensburg gibt es knapp 700 geförderte Mietwohnungen, die noch in der Belegungsbindung sind (Stand 2007).
- ▶ Der Bestand an geförderten Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nimmt zur Zeit stark ab. Anfang 2005 waren es noch über 950 Wohnungen.
- ▶ 550 dieser Wohnungen in der Bindung sind preisgebundene Wohnungen des ehemaligen ersten Förderweges. 132 Wohnungen davon sind Personalwohnungen, für die nur bestimmte Mieter in Frage kommen. 418 Wohnungen können an alle Mieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden.
- ▶ Ein Belegungsrecht besteht für kaum eine dieser Wohnungen mehr. Die Belegungs- und Mietpreisbindung gilt, bis das Darlehen getilgt ist bzw. bei einer vorzeitigen Tilgung nach einer Nachwirkungsfrist von 10 Jahren. Bis 2020 wird in jedem Fall die Bindung für ein Fünftel dieser Wohnungen auslaufen.
- ▶ Die im ersten Förderweg geförderten Wohnungen liegen größtenteils in Ravensburg Nord, in der Südstadt, in Deisenfang/Schussensiedlung und in Weingartshof (dort sind viele Personalwohnungen).
- ▶ 141 Wohnungen sind im zweiten oder dritten Förderweg gefördert. Diese Wohnungen liegen vor allem in der Weststadt. Die Dauer der Bindungen kann im dritten Förderweg frei vereinbart werden. Vor 2007 ist bereits für 270 Wohnungen, die im zweiten oder dritten Förderweg gefördert sind, die Bindung ausgelaufen. Damit einhergehend sind auch Belegungsrechte für 245 Wohnungen weggefallen. Nach 2008 gibt es nur noch 21 Wohnungen des zweiten und dritten Förderwegs, für die noch eine Bindung besteht.
- ▶ Seit dem 1.1.2003 wird keine Fehlbelegungsabgabe mehr erhoben.

Städtische und geförderte Wohnungen nach Eigentümer und Stadtgebiet

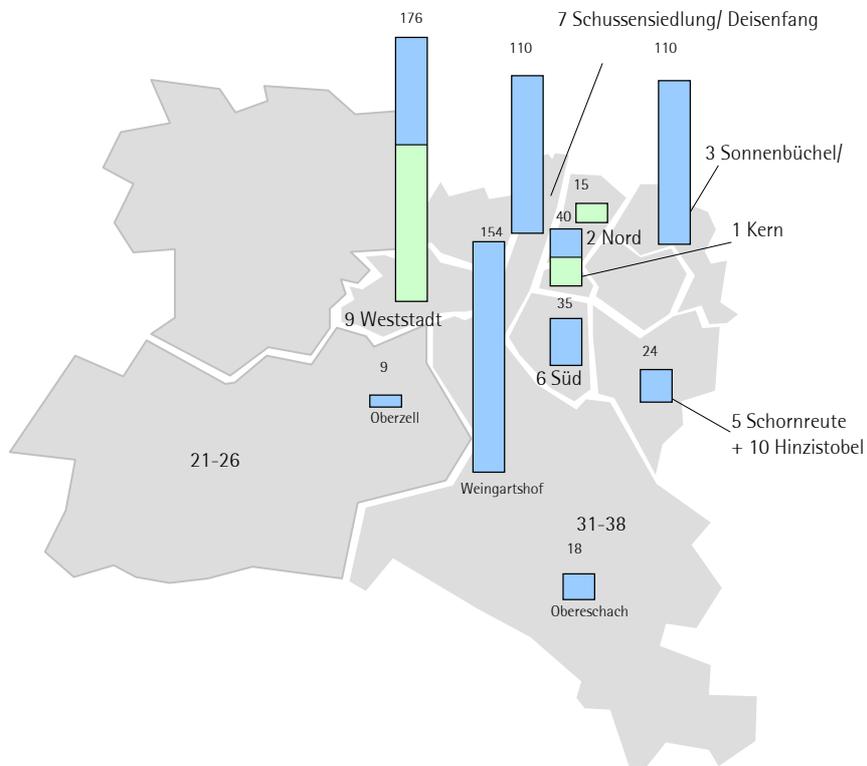
	Kernstadt	Nord	Burach	Schornreute/ Hinzistobel	Südstadt Deisenfang / Schussensiedlung	Weststadt	Taldor - Oberzell	Taldorf - Dürnast/ Alberskirch	Eschach - Obere- schach/Untereschach	Eschach - Weingartshof	Eschach - Oberhofen/ Sickenried	Eschach - Weissenau	Schmalegg	
Städtische Wohnungen														
Stadt Ravensburg	10	18	68	3	72	248	29	1	5	1	14	10	3	483
Geförderte Wohnungen														
1. Förderweg														
GSW			19		18	30	32							99
Siedlungswerk			3											3
LBBW						68	15	9		46				138
Bau- und Sparverein					6		24							30
Postbaugenossenschaft			79											79
Stadt Ravensburg*						12								12
Private Eigentümer	19		9		10		1		18					57
LEG Personalwohnun- gen					24					108				132
	19		110	24	34	110	72	9	18	154				550
2./3. Förderweg														
GSW							28							28
Siedlungswerk							24							24
LBBW							32							32
Stotz Städtebau private Eigentümer														
Stiftung Liebenau	6													6
Verein f. soziale Heim- stätten (Dornahof Alts- hausen)			15											15
Private Eigentümer	15				1		20							36
	21	15			1		104							141
gesamt	40	15	110	24	35	110	176	9	18	154				691
Anteil an Gesamtzahl der geförderten Woh- nungen	6%	2%	16%	3%	5%	16%	25%	1%	3%	22%				100%

* diese Wohnungen sind doppelt aufgeführt

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

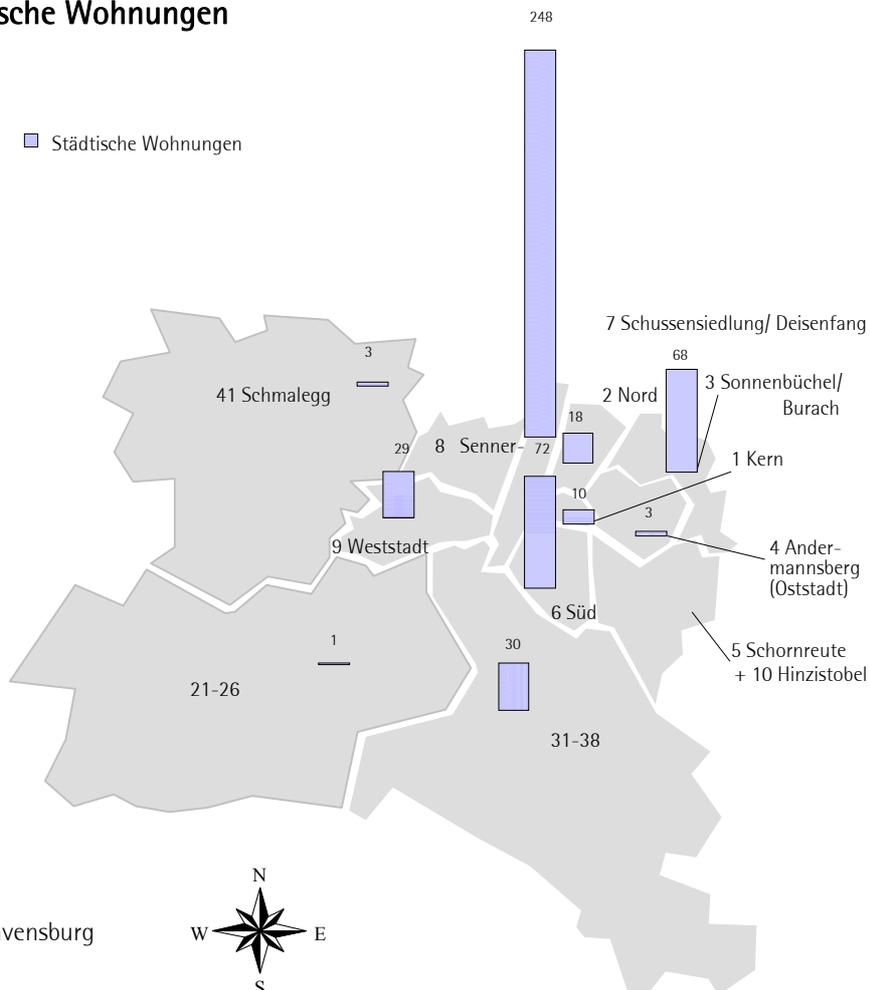
Geförderte Wohnungen

- 1. Förderweg
- 2./3. Förderweg



Städtische Wohnungen

- Städtische Wohnungen



Daten:
Stadt Ravensburg

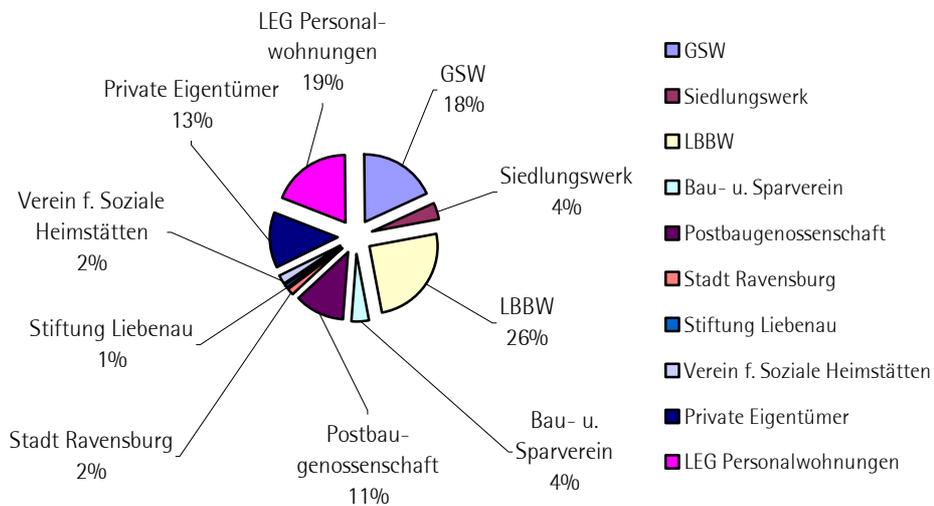


Zahl der Wohnungen nach Förderweg und Eigentümer

Eigentümer	1. Förderweg	2./3. Förderweg	gesamt	Anteil in Prozent
GSW	99	28	127	18%
Siedlungswerk	3	24	27	4%
LBBW	138	32	170	25%
Bau- u. Sparverein	30		30	4%
Postbaugenossenschaft	79		79	11%
Stadt Ravensburg	12		12	2%
Stiftung Liebenau		6	6	1%
Verein f. Soziale Heimstätten		15	15	2%
	361	105	466	67%
Private Eigentümer	57	36	93	13%
LEG Personalwohnungen	132		132	19%
geförderte Wohnungen			691	100%

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

Eigentümer geförderter Wohnungen in Prozent



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

Förderwege

im 2./ 3. Förderweg geförderte Wohnungen

Domäne Hochberg	104
Sonstige	22
Whg. für wohnungslose Alleinstehende	15
	141

im 1 Förderweg geförderte Wohnungen

allgemein	374
Wohnungen der LBBW, Anmietung durch die Stadt Ravensburg, Krummäcker 1-8	32
Städtische Wohnungen, Ummenwinkel 42-49	12
Personalwohnungen PLK	108
Personalwohnungen Vollzugsanstalt	24
	550

Gesamt	691
--------	------------

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

Art der Förderung

Art der Förderung	Anfangsmiete	Anzahl
MB10	8,25 DM	76
BL10	10,00 DM	44
AWZ	10,00 DM	0
im 1. Förderweg geförderte Wohnungen	Kostenmiete nach WoBindG	550
sonstige Förderung		21
		691

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

Belegungsrechte

Belegungsrechte	Anzahl
2./3. Förderweg geförderte Wohnungen	113
1. Förderweg geförderte Wohnungen	24
	137

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

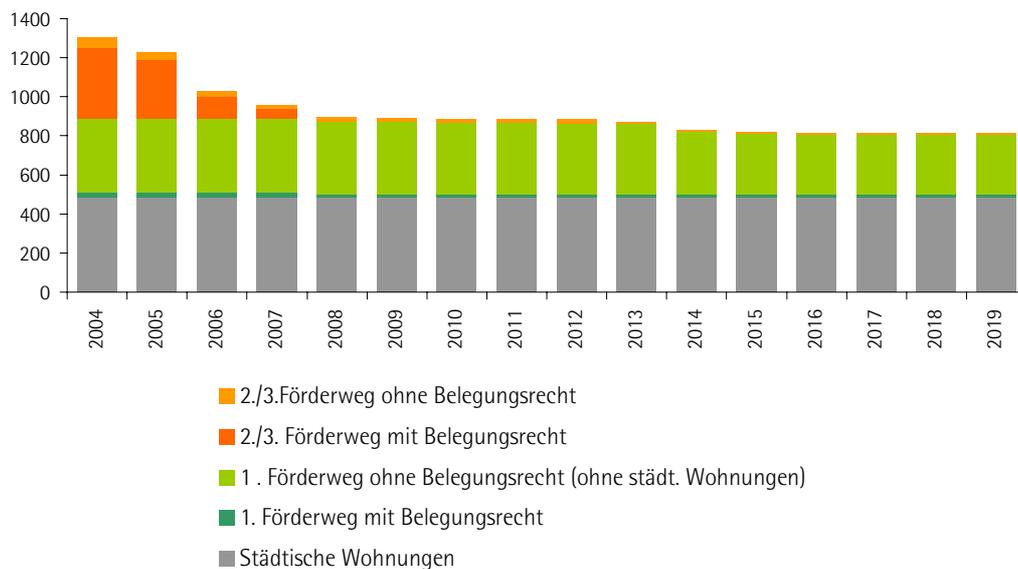
Voraussichtliches Ende* der aufgrund der Mietwohnungs-Förderung entstandenen Bindungen und Rechte

Jahr	1. Förderweg		2./3. Förderweg	
	Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung	Ende des Belegungsrechts	Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung	Ende des Belegungsrechts
2005			70	58
2006	1		200	187
2007			71	64
2008	15	6	49	49
2009	1			
2010	6			
2011	1			
2012	2			
2013			15	
2014	44			
2015	8			
2016	7			
2017				
2018				
2019				
2020-2067	334	18	6	
	419	24	411	358

Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

* Für die Wohnungen im 1. Förderweg besteht die Möglichkeit, das Darlehen vorzeitig zu tilgen. In diesem Fall endet die Bindung nach einer 10-jährigen Nachwirkfrist.

Städtische und geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung – Fortschreibung 2004 bis 2019 (zum 31.12.)

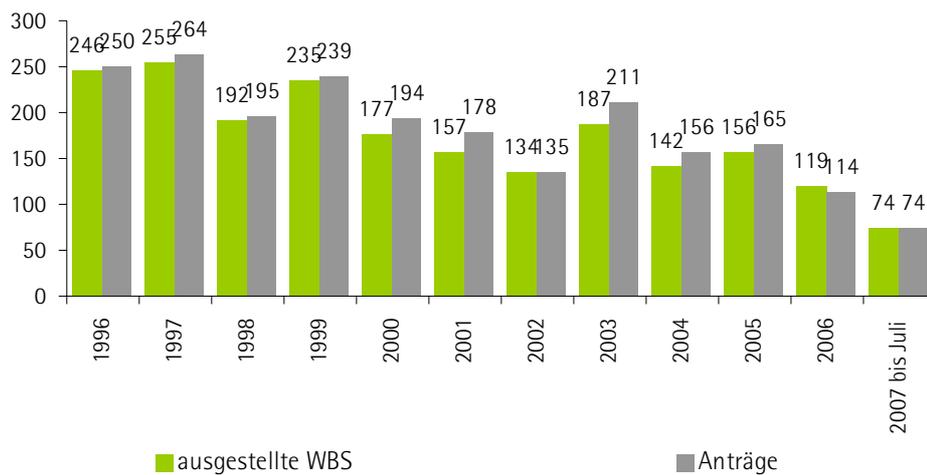


Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

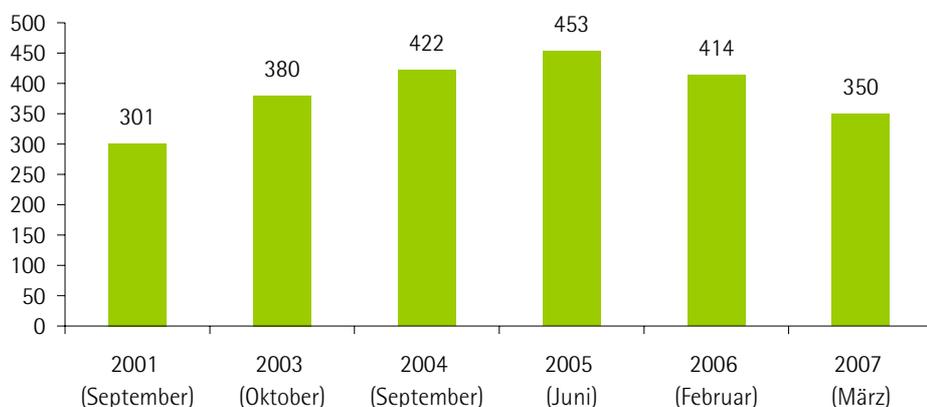
Nachfrage für städtische und geförderte Wohnungen etwas zurückgegangen

- ▶ Die Zahl derjenigen, die einen Wohnberechtigungsschein beantragen, ist rückläufig. 1996 bis 2000 wurden durchschnittlich pro Jahr 220 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, 2001-2006 150.
- ▶ Im Verhältnis zum Angebot an geförderten und städtischen Wohnungen sind das 20 Prozent bzw. 13 Prozent.
- ▶ Auch die Zahl der Haushalte auf der Warteliste der Stadt für Wohnungen hat abgenommen. Aktuell sind es etwa 350.
- ▶ Von den 350 Haushalten auf der Warteliste kommt damit nur jeder sechste zum Zug. 4 Prozent der Haushalte auf der städtischen Warteliste sind von Wohnungslosigkeit bedroht (Kündigung, Räumungsklage).
- ▶ 2004 wurden von der Stadt 61 Haushalte von der Warteliste in Wohnungen vermittelt, 2005: 85, 2006: 53. Im Schnitt sind das 66 Vermittlungen pro Jahr, 6 Prozent der Wohnungen der Stadt oder im geförderten Wohnungsbau.

Beantragte und ausgestellte Wohnberechtigungsscheine pro Jahr



Warteliste für Wohnungen der Stadt oder mit Belegungsbindung



Unterstützung bei der Wohnungsversorgung durch Hartz IV neu strukturiert

- ▶ Seit 2005 erhalten Empfänger von Transferleistungen kein Wohngeld mehr, wenn Unterkunftskosten in den Transferleistungen enthalten sind (wie bei der Grundsicherung, dem Arbeitslosengeld II). Daher hat sich die Zahl der Wohngeldempfänger von 2004 auf 2005 halbiert.
- ▶ Wohngeld erhalten sowohl Mieter, als auch Eigentümer, wenn deren Einkommen nicht ausreicht, um die Kosten einer angemessenen Wohnung zu tragen. In Baden-Württemberg beträgt der Zuschuss durchschnittlich 102 Euro (Allgemeines Wohngeld, Stand 2005). 1,8 Prozent aller Haushalte in Ravensburg erhalten Wohngeld.
- ▶ Die Kosten der Unterkunft werden bei gut 7 Prozent der Haushalte im Rahmen der Sozialgesetzgebung übernommen. Den größten Anteil dabei hat das Arbeitslosengeld II (5,8 Prozent aller Haushalte). 1,4 Prozent erhalten laufende Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. Grundsicherung im Alter.

Empfänger Wohngeld in Ravensburg (Haushalte)

	2003	2004	2005
Empfänger Wohngeld	764	873	433
Gesamtaufwand	1.302.812,47	1.426.177,62	650.317,53

Empfänger von Transferleistungen in Ravensburg (Haushalte)

	2003	2004	2005
Hilfe zum Lebensunterhalt	709	733	38
Grundsicherung	231	248	289
SGB II - Kosten der Unterkunft			1395

Mietobergrenzen bei der Grundsicherung/beim Arbeitslosengeld II in Ravensburg

Haushaltsgröße	Mietobergrenze (Euro)
1	265,00
2	330,00
3	400,00
4	465,00
5	545,00
Jede weitere Person	70,00

Daten: Stadt Ravensburg

6.5 Obdachlosigkeit durch zugehende soziale Beratung und Hilfen vermeiden

Allgemein wird in den letzten Jahren festgestellt, dass wieder mehr Haushalte in Zusammenhang mit Schwierigkeiten im Leben Probleme haben, ihre Wohnung nicht zu verlieren oder – wenn das passiert ist – wieder eine zu bekommen.

So ist in Baden-Württemberg auch die Zahl derjenigen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind, im Zeitraum 1995 bis 2005 von 5900 auf 8500 gestiegen. Die Zahl derjenigen, die in einer prekären Unterkunftssituation sind (ohne Unterkunft, in Notunterkünften, ungesicherten Ersatzunterkünften, Biwak, bei Bekannten einquartiert), hat sich mehr als verdoppelt (von 904 auf 1962 Personen). (Quelle: Stichtagserhebung der Liga der Freien Wohlfahrtspflege). Im Landkreis Ravensburg wurden 2005 bei der Stichtagserhebung 306 Wohnungslose gezählt. Das sind 111 Wohnungslose/100.000 Einwohner, 36 Prozent mehr als der Landesdurchschnitt (82 Wohnungslose/100.000 Einwohner) und 72 Prozent mehr als über die gesamte Region Bodensee-Oberschwaben gesehen (65 Wohnungslose/100.000 Einwohner). Dies hängt auch mit dem überörtlichen Angebot des Dornahofs für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit Bedrohte zusammen. Zum Angebot des Dornahofs gehören Fachberatung, Notunterkünfte, Betreutes Wohnen, Tagesstätte, Arbeits- und Beschäftigungsprojekte.

Mietschulden und psychosoziale Schwierigkeiten gehen einer Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit oft voraus, wie zum Beispiel:

- plötzlich eintretenden Notlagen und Lebensumstellungen wie Krankheit, Scheidung, Verlust des Arbeitsplatzes oder ein kostenträchtiger Pechfall
- persönliche soziale Schwierigkeiten, wenn es nicht mehr gelingt eine Lebenskrise zu bewältigen, sich z.B. Depressionen oder Alkoholmissbrauch einstellen oder das Alltagsleben im Chaos versinkt
- mangelnde Fähigkeit, angemessen mit Geld umzugehen, langjährige Gewöhnung an ein Leben mit Schulden und Leichtsinns bei Konsumverführungen
- psychische Erkrankungen aller Art – von Suchterkrankungen bis schweren Depressionen – haben allgemein und unter den Wohnungslosen stark zugenommen.

Grundsätzlich gibt es bei den Sozialleistungsträgern rechtliche Instrumente, um allen finanziell zu helfen, Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Das setzt aber Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und eine gut funktionierende Beratung voraus.

Städtische Obdachlosenunterkünfte

- ▶ Die Stadt Ravensburg unterhält zwei Unterkünfte, in denen Wohnungslose untergebracht werden können. Insgesamt stehen 87 Plätze zur Verfügung:
- ▶ Wangener Str. 160 (Schornreute): Obdachlosenunterkunft mit 12 Plätzen; die Unterkunft wird heute mehr in Anspruch genommen als in den vergangenen Jahren; früher war sie oft nur zur Hälfte belegt, in letzter Zeit waren oft alle Plätze besetzt.
- ▶ Florianstr. 2/20 (Weißenau): ehemalige Asylbewerberunterkunft mit 75 Plätzen; da in den letzten Jahren die Zahl der untergebrachten Asylbewerber deutlich

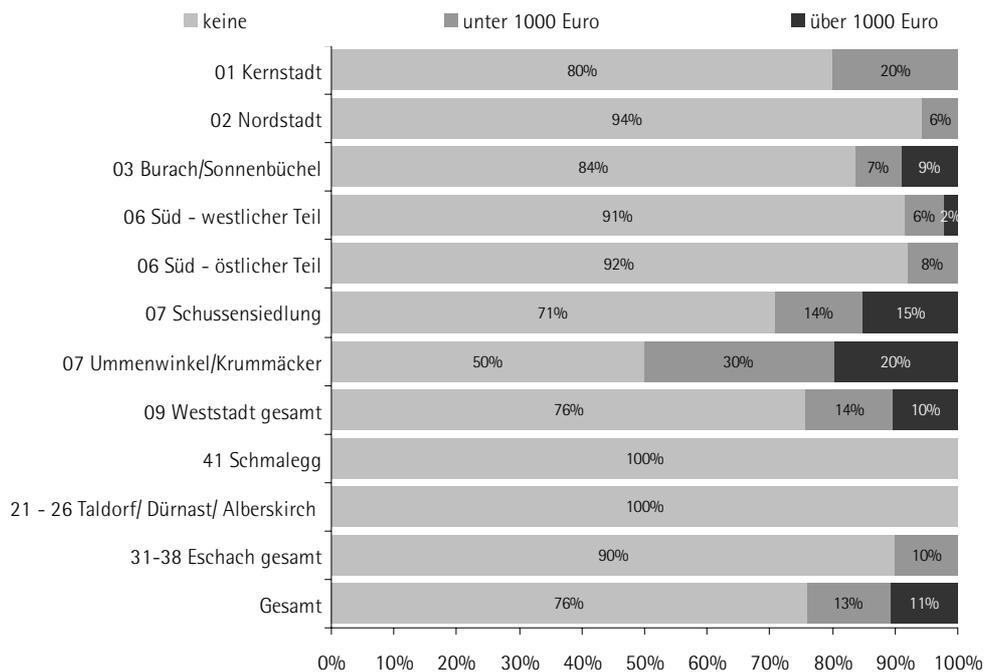
zurückgegangen sei, stehen hier mittlerweile Unterbringungsmöglichkeiten für Wohnungslose zur Verfügung.

Einweisungen von Obdachlosen und Zwangsgeräumten in städtische Notunterkünfte

Jahr	Vorsprachen von Obdachlosen	Einweisungen	Vorsprachen wegen Zwangs-räumung	Einweisungen
2004	25	11	25	2
2005	28	11	31	3
2006 (bis Oktober)	23	10	22	2

Daten: Stadt Ravensburg

Anteil der Mietverhältnisse mit Mietrückständen bei den städtischen Wohnungen nach Stadtteilen *



* Sozialamtsbezirke mit weniger als 10 einbezogenen Mietverhältnissen sind nicht dargestellt.

Quelle: Weeber+Partner 2005, Hilfe bei Mietrückständen

- ▶ Bei den allermeisten Vorsprachen bei der Stadt wegen drohender Zwangsräumung der Wohnung kommt es nicht zu einer Einweisung, da eine andere Lösung gefunden wird.
- ▶ Den Wohnungssuchenden auf der städtischen Warteliste geht es primär um eine angemessenere Wohnung, nur 4 Prozent der Haushalte auf der städtischen Warteliste sind von Wohnungslosigkeit bedroht (Kündigung, Räumungsklage) -

- ▶ Die Unterbringung von Wohnungslosigkeit akut betroffener auf dem regulären Wohnungsmarkt ist schwierig, es fehlt an Wiedereinstiegsangeboten.
- ▶ In der Stadtverwaltung befasst sich die Raumgruppe mit Vertretern von Sozial-, Recht- und Ordnungsamt und Wirtschaftsförderung mit dem Problem der Wohnungslosigkeit und der Vermittlung in Wohnungen.
- ▶ In Zusammenhang mit den Maßnahmen seit 2005 zur Senkung der Mietschulden im städtischen Wohnungsbestand wurde die Prävention mit folgenden Perspektiven verbessert:

Wichtig ist es, die Möglichkeiten zur Vermeidung von Obdachlosigkeit und den damit verbundenen negativen persönlichen Spiralen zu nutzen. Die Wohnungsverwaltungen müssen auf Mietschulden und soziale Konflikte beim Wohnen schnell und unmissverständlich mit abgestuften Verfahren reagieren – der persönliche Kontakt zur Klärung von Ursachen und für den Einzelfall angemessenen Lösungen ist wichtig.

Für einen Teil der Betroffenen haben neben der Stadt auch Landkreis und Arbeitsagentur eine Schlüsselstellung. Die Wohnungsverwaltungen und Sozialleistungsträger müssen ihre Zusammenarbeit gut organisieren, damit sie im Bedarfsfall schnell greifen.

Angesichts allgemein häufiger werdenden Überschuldungen und der damit verbundenen psycho-sozialen Krisen lohnt eine qualifizierte und leistungsfähige Schuldnerberatung am Ort.

6.6 Förderung von Wohneigentum durch Wegfall der Eigenheimzulage stark verändert

- ▶ Zum 1.1.2006 wurde vom Bund die Eigenheimzulage zur Förderung der Eigentumsbildung gestrichen wurde, bei der Förderung der Eigentumsbildung zurückgenommen. Weiter gibt es aber die bei der KfW Förderbank angesiedelten Programme und die Förderprogramme des Landes für bestimmte Zielgruppen und Bauweisen (ökologisch, barrierefrei). Die Stadt Ravensburg hat ein eigenes Förderprogramm.

Städtische Förderung für Familien / Alleinerziehende zum Erwerb von Wohneigentum

- ▶ Die Stadt fördert Wohneigentum von Familien/Alleinerziehenden mit Kindern. Der Zuschuss beträgt nach GR-Beschluss vom 22.9.2003 500 Euro pro Kind und wird auf 8 Jahre gewährt.
- ▶ Die städtische Wohneigentumsförderung für Familien/Alleinerziehende wurde 1991 eingeführt und durch die Richtlinien von 1994, 1995 und 2003 fortgesetzt.

Städtische Förderung für Familien / Alleinerziehende zum Erwerb von Wohneigentum

Richtlinien

Jahr	Zielgruppe / Kinderzahl	Wohnungsart
1991	Familien / Alleinerziehende mit mind. 2 Kindern	eigengenutzt
1994	Familien / Alleinerziehende mit mind. 1 Kind	eigengenutzt
1995	Familien / Alleinerziehende mit mind. 1 Kind	selbstgenutzt, nur Neubau
2003	Familien / Alleinerziehende mit mind. 1 Kind	selbstgenutzt, nur Neubau

- ▶ Gefördert werden entsprechend der Richtlinie von 2003 Familien mit einem Einkommen bis zur Grenze des Wohnraumförderungsgesetzes.
- ▶ Durchschnittlich 100 Familien erhalten in einem Jahr einen Zuschuss aus dem Programm.
- ▶ Auf 2/3 der gestellten Anträge konnten seit 1999 Zuschüsse gewährt werden.
- ▶ Im Durchschnitt wurde in den letzten Jahren jedes Jahr rund 160.500 Euro an Zuschüssen gezahlt.
- ▶ Die Förderrichtlinien von 1995 haben daran den größten Anteil.
- ▶ Viele Kommunen im Umland haben kein Förderprogramm für selbstgenutztes Wohneigentum. In Friedrichshafen werden dagegen auch Familien gefördert, deren Einkommen bis zu 60 Prozent oberhalb der Grenzen des Wohnraumförderungsgesetzes liegt.
- ▶ Eine Förderung von Familien mit Kindern mit nicht zu eng gezogenen Einkommensgrenzen kann das Preisgefälle zum Umland etwas ausgleichen. Eine Förderung von Familien auch beim Erwerb im Bestand könnte es Schwellenhaushalten erleichtern, Eigentum zu bilden. Der bisher einseitige Effekt durch Zuzug in den äußeren Stadtteilen wäre damit besser ausgeglichen.

Summe der Zuschüsse im städtischen Förderprogramm

Jahr	Summe der gewährten Zuschüsse in Euro				gesamt	Summe pro Antrag
	RL 1991	RL 1994	RL 1995	RL 2003		
1997	25.750	43.374	79.987		149.110	1203
1998	35.322	38.625	98.446		172.394	1306
1999	16.891	31.673	128.174		176.737	1414
2000	3.559	20.336	128.165		152.061	1421
2001	0	19.548	144.836		164.384	1508
2002	377	9.585	146.973		156.935	1601
2003	0	6.119	165.683		171.802	1930
2004		2.359	207.898		210.258	2145
2005		1.024	197.131	6.500	204.654	1949
2006*		0	141.127	10.500	151.627	1743

Mittelwert / Jahr

170.996 1622

Daten: Stadt Ravensburg

Landeswohnraumförderprogramm

- ▶ Zielgruppe der Eigentumsförderung des Landes sind
 - Paare, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind
 - junge kinderlose Paare
 - Schwerbehinderte
 deren Einkommen innerhalb der festgesetzten Einkommensgrenzen aus dem Wohnraumförderungsgesetz plus einem Zuschlag von 50 Prozent liegt.
 (Landeswohnraumförderprogramm 2007)
- ▶ Gefördert wird durch im Zins verbilligte Darlehen.
- ▶ Gefördert werden Neubau und Kauf von neuem Wohnraum, der Kauf von gebrauchtem Wohnraum und Ausbau, Umbau und Erweiterung von Wohnraum.
- ▶ Eine Zusatzförderung wird für Vorhaben in Ortszentren, Schwerbehinderte und barrierefreies Bauen gewährt.
- ▶ Ravensburg ist nach Landesentwicklungsplan der Kategorie I der Städte und Gemeinden zugeordnet. Es können also alle Förderprogramme und die höchsten Darlehensbeträge in Anspruch genommen werden.
- ▶ Die Zahl der bei der Landeskreditanstalt eingereichten Förderanträge für Eigentumsbildung in Ravensburg ist rückläufig und gering.

LaKrA-Förderanträge für Eigentumsmaßnahmen

Jahr	Neubau	Altbau	Summe
1999	29	19	48
2000	18	8	26
2001	16	8	24
2002	32	7	39
2003	17	4	21
2004	8	1	9
2005	12	4	16
2006	2	7	9
2007 (bis Juli)	2	6	8

Daten: Stadt Ravensburg

7 Schlussfolgerungen: Welche Strategien der Wohnungsentwicklung sind in Zukunft wichtig?

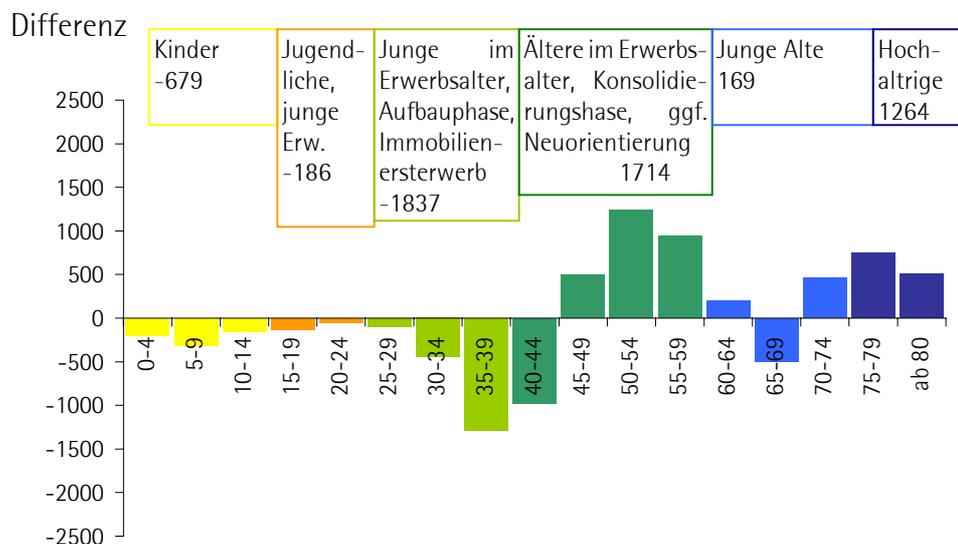
These 1

Offensiv Angebote für die weiterhin vorhandene Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen schaffen und gleichzeitig kompakt bleiben – dies sind die Herausforderungen für die Wohnungsentwicklung in den kommenden Jahren. Dabei muss im Ergebnis der Mix unterschiedlicher Angebote für verschiedene Zielgruppen je nach Bedarf, Preis- und Wohnvorstellungen stimmen.

Zwar bleiben die Prognosen zum zukünftigen Wohnungsbedarf unsicher, vor allem weil die wirtschaftliche Entwicklung und das verfügbare Einkommen einen so großen Einfluss darauf haben, wie geräumig die Haushalte zukünftig wohnen werden; von dem Wachstum am Arbeitsmarkt hängt es auch ab, wie viele Menschen nach Ravensburg zuziehen werden. Aber es gilt, die Wohnungsnachfrage in der Stadt, am zentralen Ort mit kurzen Wegen zu aller Infrastruktur zu binden und nicht an das preiswertere Umland zu verlieren. Das ist vor allem bei Familien, die bezahlbares Eigentum erwerben wollen, oftmals der Fall. Die Eigentumsquote ist in Ravensburg vergleichsweise niedrig.

Immer kommt es aber bei der Stadt- und Immobilienentwicklung darauf an, die gesamte Wohnungsnachfrage im Blick zu behalten, die nach Preisen, Rechtsform (Eigentum und Miete), Größen und Qualitäten sehr vielschichtig und in Bewegung ist. Mit einem guten Mix und einer Pflege der einzelnen Marktsegmente und Standorte Einseitigkeiten zu vermeiden und anpassungsfähige Strukturen zu entwickeln, wird angesichts des demografischen Wandels noch wichtiger.

Veränderungen des Altersaufbaus 2005 bis 2015 nach der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes (2007)



These 2

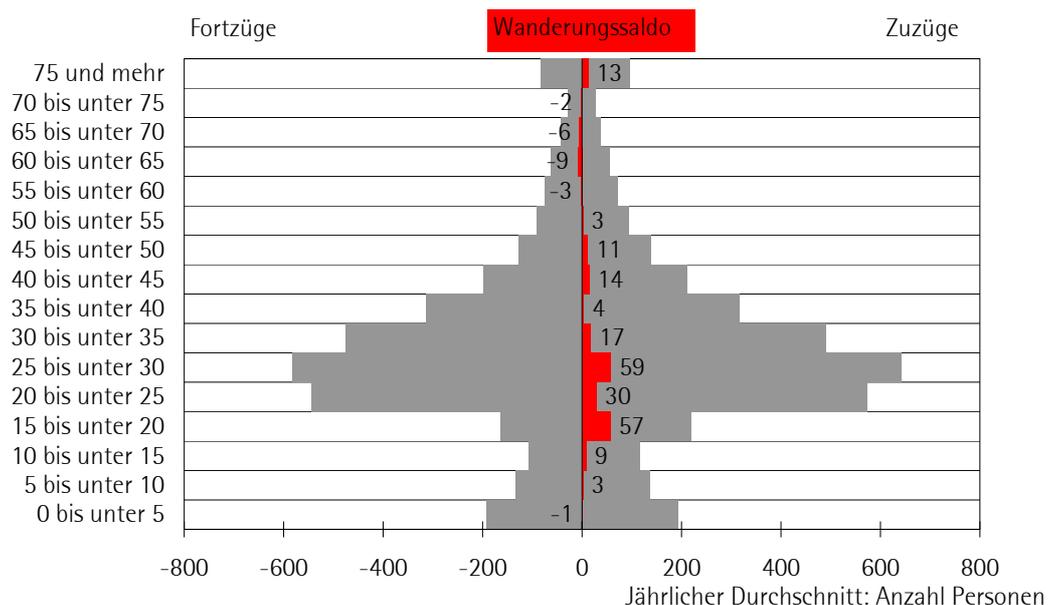
Wichtige Zielgruppe: die jungen Erwachsenen. Für Lebensqualität der jungen Leute in Ravensburg sorgen, durch Zentralität und Urbanität, durch ein ausreichendes und differenziertes Mietwohnungsangebot, gerne auch mit Ambiente.

Das Wohnungsmarktgeschehen wird durch komplexe Umzugsketten und die damit verbundenen Wahlen geprägt. Wichtige Umzugsketten beginnen bei den jungen Erwachsenen, die ins Berufsleben einsteigen oder in ihrer Berufsausbildung sind. Die Stadt Ravensburg hat ein Zuwanderungsplus bei dieser Zielgruppe, das sie zum guten Teil auch später behält. Die Wohnstandortbindung entwickelt sich besonders ausgeprägt in dieser Lebensphase, soweit die Lebenswege keine weiträumigere Mobilität erzwingen. Wirtschaftliche Lage und Präferenzen dieser Zielgruppe sind breit gestreut. Die allgemeine Lebensqualität in Ravensburg ist wichtig. Aber auch das Preis- und Qualitätsniveau beim Wohnen – vor allem im Bereich Miete – spielen eine große Rolle bei der Wahl des Wohnstandorts.

Warum nicht wieder mit spannenden Wohnprojekten junge oder jung gebliebene Menschen in Ravensburg interessieren? Konzeptionell und architektonisch haben* in den letzten Jahren in Deutschland von den neuen Modellen am meisten die Projekte der Baugemeinschaften überzeugt, die für sich selber in kleinen Gruppen erfindungsreich neu gebaut oder Altbauten umgebaut haben – wie in Freiburg, Tübingen, Berlin, Leipzig. Baugemeinschaften ermöglichen individuelle und dennoch kostengünstige Lösungen beim Eigentum. Das Potenzial in der Bürgerschaft für solche Projekte sollte auch in Ravensburg vorhanden sein.

(* Neben den vielen Umbauprojekten, wie sie im Deutschen Beitrag auf der Biennale Venedig Convertible City gezeigt wurden)

Altersstruktur der Wanderungen in Ravensburg – Durchschnitt 1995-2005



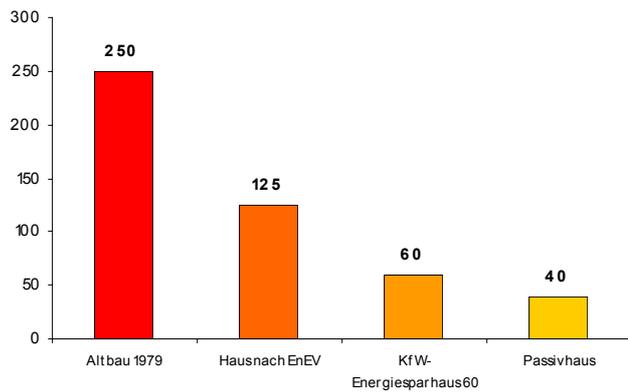
Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Statistisches Landesamt

These 3

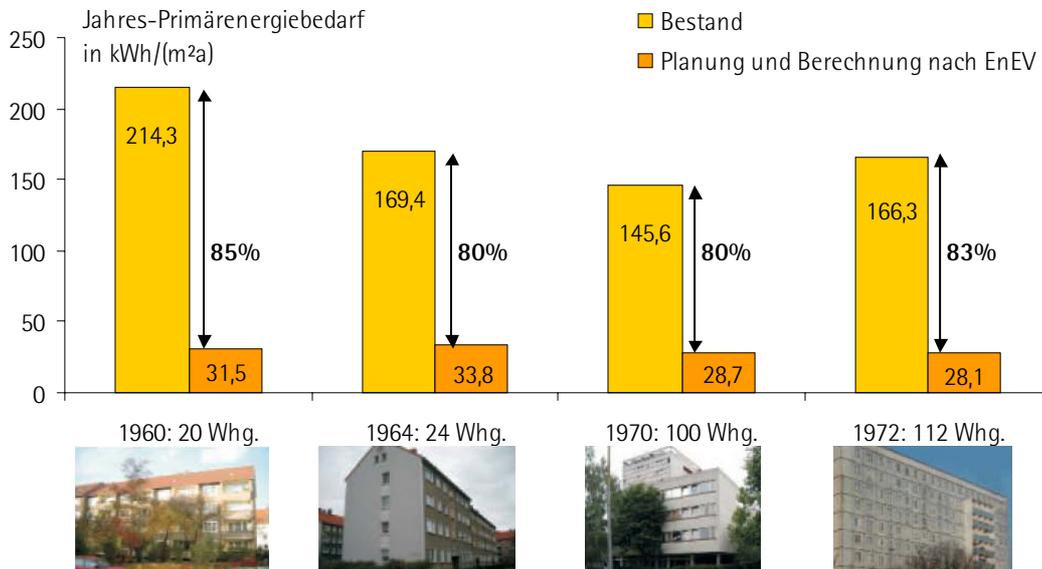
Mehr denn je gilt es, bei der Wohnungsentwicklung auf Qualität zu setzen. Mit dem, was neu entsteht, sind möglichst besondere Qualitäten für zukünftige Ansprüche zu schaffen. Entscheidend sind die Lagequalitäten. Zunehmend wichtig wird die Energieeffizienz der Bauten. Auch die Gestaltungsansprüche bekommen aufgrund des modernen Lebensstils mehr Gewicht.

In Zukunft wird weniger als in vergangenen Jahrzehnten neu gebaut. Auch durch die Alterung der Bevölkerung verringert sich die Dynamik im Markt, weil weniger Menschen umziehen. Je ausgeglichener der Markt ist, desto mehr zählen beim Wettbewerb die Qualitäten. Die Erwartungen an das Wohnen steigen weiterhin – wie das auch in der Vergangenheit stetig der Fall war. Wenn nicht genügend für zukünftige Ansprüche erneuert wird oder dazu kommt, sinkt das Niveau – Attraktivität und Wert – in der ganzen Stadt. Über die Umzugsketten auch in den frei werdenden Wohnungen – die sogenannten Sickerfekte – nützen die ehrgeizigeren Projekte im Neubau auch anderen Bevölkerungsgruppen, die sich weniger leisten können – im Eigentum wie im Mietwohnungsbereich. Da lohnt es sich für die Stadt bei neuen Wohnbauflächen auf Preisbildung und Qualität Einfluss zu nehmen und auch Förderungen an energetisch zukunftsweisendes Bauen zu binden.

Problem zweite Miete Jahres-Primärenergiebedarf verschiedener Haustypen



Energieeinsparpotenziale beispielhafter Mehrfamilienhäuser 60er/70er Jahre



These 4

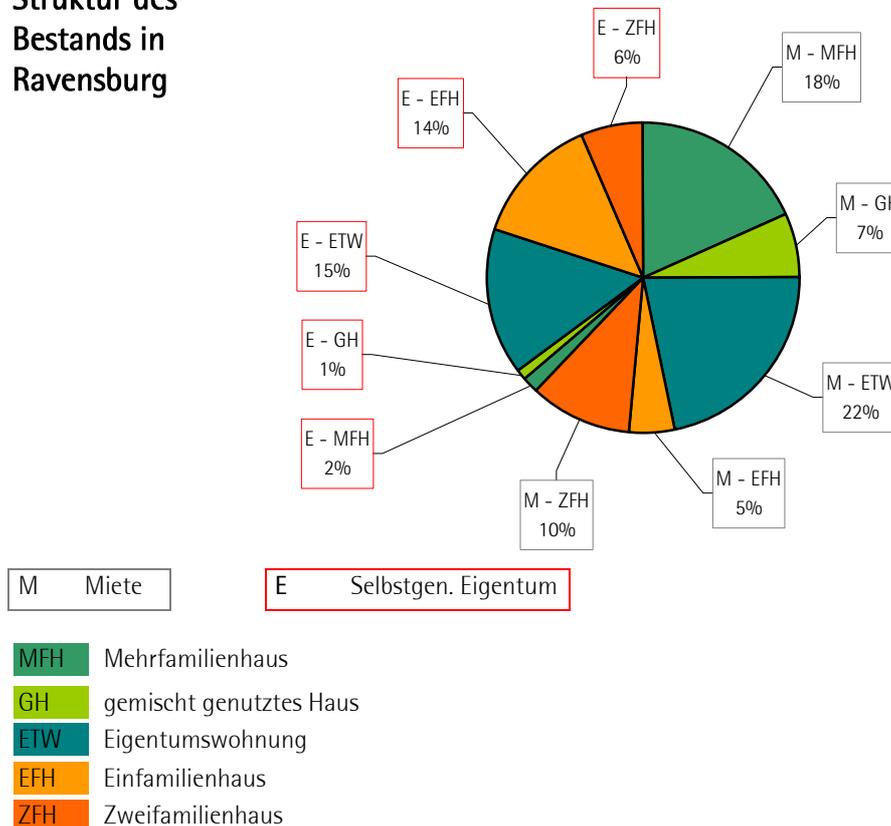
Die Aufwertung von Wohnlagen und Wohnungsbeständen und auch Umbau, Abriss und Neubau im Bestand sind in Zukunft besonders wichtig und vorrangig.

Manche wollen lieber "vorstädtisch, grün, im reinen Wohngebiet" und am liebsten allein im eigenen Haus wohnen. Ravensburg hat viele solche Wohnlagen und Häuser. In den letzten Jahren hat das Wohnungs- und Bevölkerungswachstum vor allem in den Randlagen von Ravensburg stattgefunden. Andere bevorzugen es, "zentral, gemischt, eher urban" zu wohnen. Solche bestehenden Lagen und Wohnungsbestände dürfen nicht ins Hintertreffen gelangen.

Über städtebauliche Aufwertung und differenzierte Wohnungsmodernisierung, auch Abriss und Neubau, muss ein nachfragegerechter Mix an unterschiedlichen Wohnformen, Preisniveaus, Eigentum und Miete im Lot gehalten werden. Der Wert der großen Miet-Wohnungsbestände des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus wird eher noch gewichtiger, weil Mietwohnungen anhaltend nachgefragt werden und es heute kaum Investoren für einen Mietwohnungsneubau in günstiger oder mittlerer Preislage gibt.

Innenstadtnahe gute Lagen sind sehr gefragt. Gerade die kaufkräftigeren Zielgruppen suchen zunehmend Standorte, die "zentral *und* ruhig und grün" sind. Das Nachfragepotenzial nimmt auch insofern zu, als Haushalte älterer Menschen häufiger ein Wohnen im (kleinen) Mehrfamilienhaus und eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen bevorzugen. Inwieweit daraus eine konkrete Nachfrage im Bestand wird, liegt vor allem am Angebot.

Struktur des Bestands in Ravensburg



These 5

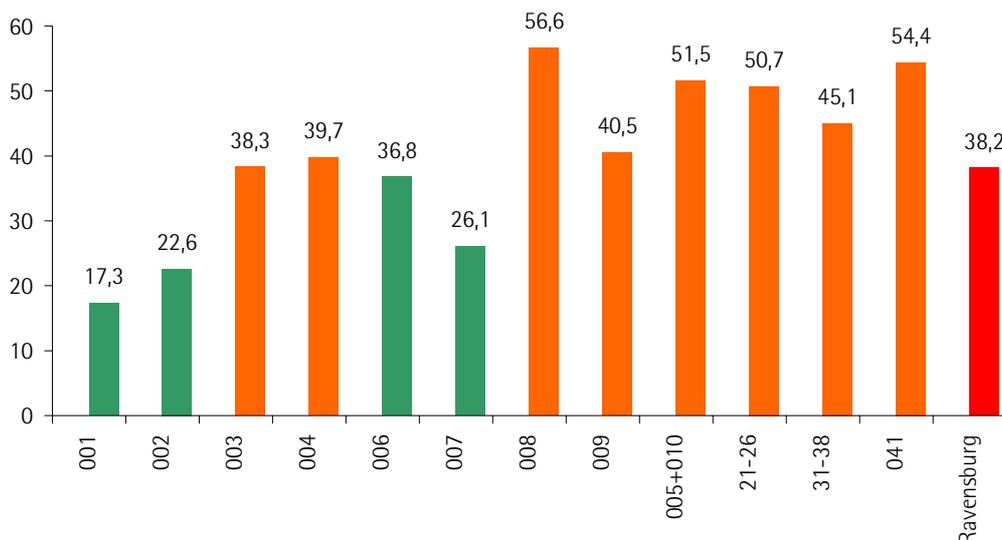
Soweit es die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Ravensburg erlauben, ist es für Ravensburg sinnvoll, die Bildung von selbstgenutztem Eigentum von Familien mit Kind zu fördern. Dabei sollte auch die Eigentumbildung im Bestand einbezogen sein. Außerdem sollten die Einkommensgrenzen nicht zu eng gefasst werden.

Die Eigentumsförderung, um insbesondere junge Haushalte mit Kindern in der Stadt zu halten, begründet sich aus dem Preiswettbewerb in der Region und dem Interesse der Städte und Gemeinden, auch in Zukunft eine möglichst ausgeglichene Altersstruktur zu haben. Nachdem die Eigentumsförderung von Bund und Land zur Erleichterung der Finanzierung von selbstgenutztem Wohnungseigentum kaum noch eine Rolle spielt, sind die finanziellen Spielräume der Haushalte enger geworden. Ravensburg ist ein relativ teurer Standort im Vergleich zum Umland. Ravensburg hat keine besonders hohe Eigentumsquote.

Die Eigentumbildung von Familien im Bestand ist relevant: weil das manche Familien bevorzugen, weil die günstigeren Preise zur Bezahlbarkeit beitragen und es zu einer ausgeglichenen Sozialstruktur in den Stadtteilen beiträgt, wenn die Kaufentscheidungen nicht primär auf die Reihenhäuser an den Rändern der Stadt gelenkt werden.

Nur die Zielgruppen mit sehr niedrigem Einkommen beim Fördern der Eigentumbildung im Blick zu haben, kann wohnungspolitisch und familienpolitisch auch fragwürdig sein. Auch vergleichbare Städte – wie z.B. Friedrichshafen – definieren die Einkommensgrenzen nicht ganz so eng.

Eigentumsquoten in den Stadtteilen



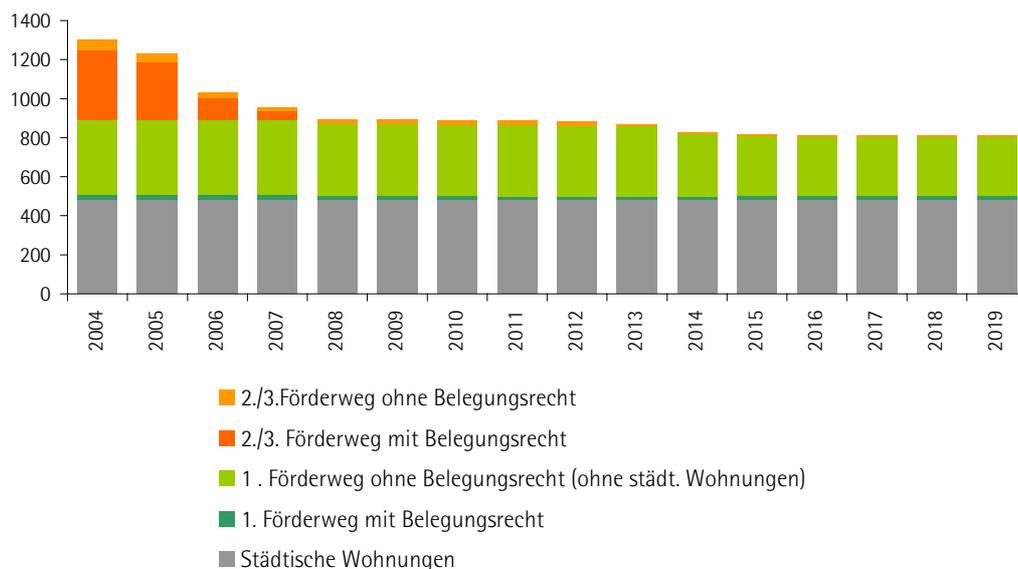
01 Kernstadt	05 Schornreute und 10 Hinzistobel	09 Weststadt
02 Nordstadt	06 Südstadt	21-26 Taldorf
03 Sonnenbüchel / Burach	07 Schussensiedlung / Deisenfang	31-38 Eschach
04 Oststadt/ Andermannsberg	08 Sennerbad	41 Schmalegg

These 6

Die Stadt Ravensburg wird vermutlich in absehbarer Zeit neue Belegungsmöglichkeiten von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selber versorgen können, benötigen. In diesem Zusammenhang sollte die Struktur dieses Wohnungsbestandes mit einem Entwicklungskonzept neu geordnet werden: im Interesse eines differenzierten Angebots für die unterschiedlichen Zielgruppen und weniger konzentriert an einzelnen Standorten. Es lohnt in vieler Hinsicht, Obdachlosigkeit durch ein aktives soziales Management in der Wohnungsverwaltung und zunehmende soziale Arbeit im Einzelfall möglichst zu vermeiden.

Unabhängig von Schwankungen am Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt entsprechend der wirtschaftlichen Lage gibt es einen Grundbestand an Haushalten, die sich selber auf dem Wohnungsmarkt nicht versorgen können. 9 Prozent der Haushalte beziehen Transferzahlungen beim Wohnen, rund fünf Prozent der Ravensburger Haushalte bewohnen Wohnungen mit Belegungsbindungen bzw. solche, die in städtischem Besitz sind. Die Belegungsmöglichkeiten werden weiter deutlich zurückgehen. Einzelne Stadtgebiete sind durch die Bestände und die Belegung der städtischen Wohnungen zu einseitig geprägt. Die Potenziale einer sozialen Stabilisierung sind nicht ausgeschöpft. Mit einem Entwicklungskonzept könnten diese Bestände bedarfsgerecht neu geordnet werden. Effektive Beratung und Hilfen zur Vermeidung von Mietschulden, Überschuldung generell und Wohnungsverlust, auch wenn das Leben in Chaos und Ausweglosigkeit gerät, werden wichtiger.

Städtische und geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung – Fortschreibung 2004 bis 2019 (zum 31.12.)



Auswertung: Weeber+Partner; Daten: Stadt Ravensburg

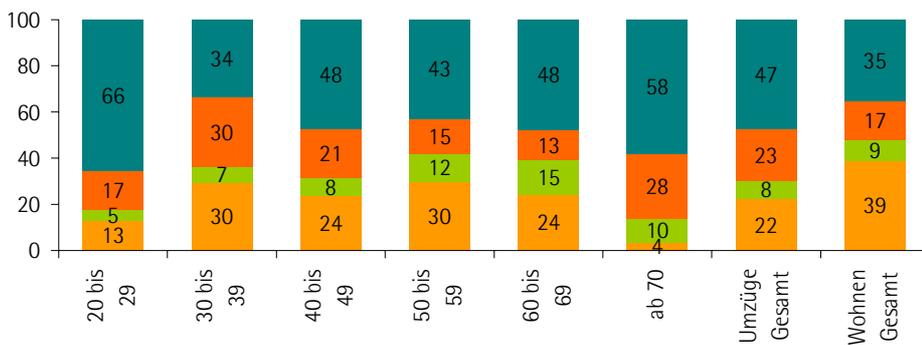
These 7

Besonders zukunftstauglich sind flexible Wohnformen, die sich für unterschiedliche Lebenssituationen und die Veränderungen im Lebenszyklus eignen und günstig für Kontakte und das Zusammenleben in der Nachbarschaft sind. Als Haustyp ist das kleine Mehrfamilienhaus besonders anpassungsfähig, es bietet auch die gewünschte Überschaubarkeit und Individualität. Das Einfamilienhaus wird auch in Zukunft nachgefragt werden, die Geschosswohnungen in kleinteiliger Struktur und der Eigentumswohnungsmarkt haben aber eine wachsende Bedeutung.

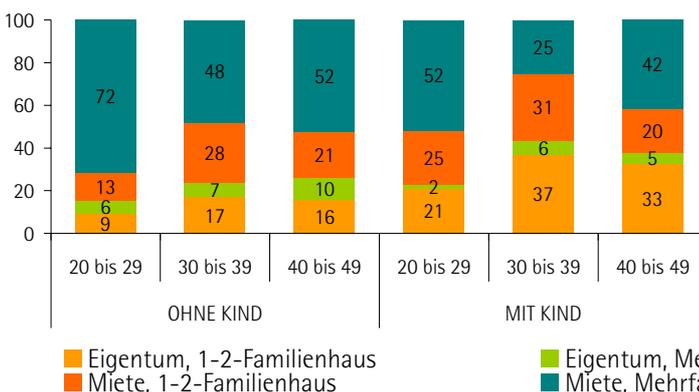
Mit der wachsenden Mobilität und den zunehmenden Unsicherheiten, welches Schicksal das Leben mit sich bringt – auch mit der langen Altersphase – wächst das Bedürfnis nach Dauerhaftigkeit beim Wohnen. Zunehmend schauen die Haushalte bei ihren Entscheidungen darauf, wie sich Lage, Haus und Wohnung auf lange Sicht auch für die Wechselhaftigkeit des Lebens eignen. So fragen sich junge Paare zum Beispiel, wie sie mit ihrer Wohnung zurecht kommen, wenn wider aller Erwartungen ein Partner abhanden kommt oder man zu Hause berufstätig sein möchte. Alt werdende Menschen überlegen, wie sie bei einer eventuellen Gebrechlichkeit wohnen können oder wie es gehen kann, wenn sie die alte Mutter oder den alten Vater zu Hause pflegen wollen.

Das Augenmerk und die Ideale richten sich nach wie vor vorrangig auf das Einfamilienhaus, aber im Marktgeschehen spielen die Eigentumswohnungen eine erhebliche Rolle. Mehr als die Hälfte der Eigentumswohnungen werden vermietet, sie tragen damit erheblich auch zu einem differenzierten Mietwohnungsangebot bei – abgesehen von Altersvorsorge, kleinteiliger Vermögensbildung usw.

Wohnungen, die in Deutschland (West) bei Umzügen in Mittelstädten bezogen werden, nach Alter des Haushaltsvorstands



mit und ohne Kinder unter 16 Jahren



Auswertung:
Weeber+Partner;
Daten: Sozio-
ökonomisches Panel
2005

■ Eigentum, 1-2-Familienhaus ■ Eigentum, Mehrfamilienhaus
■ Mietendeigentum ■ Mietmehrfamilienhaus

