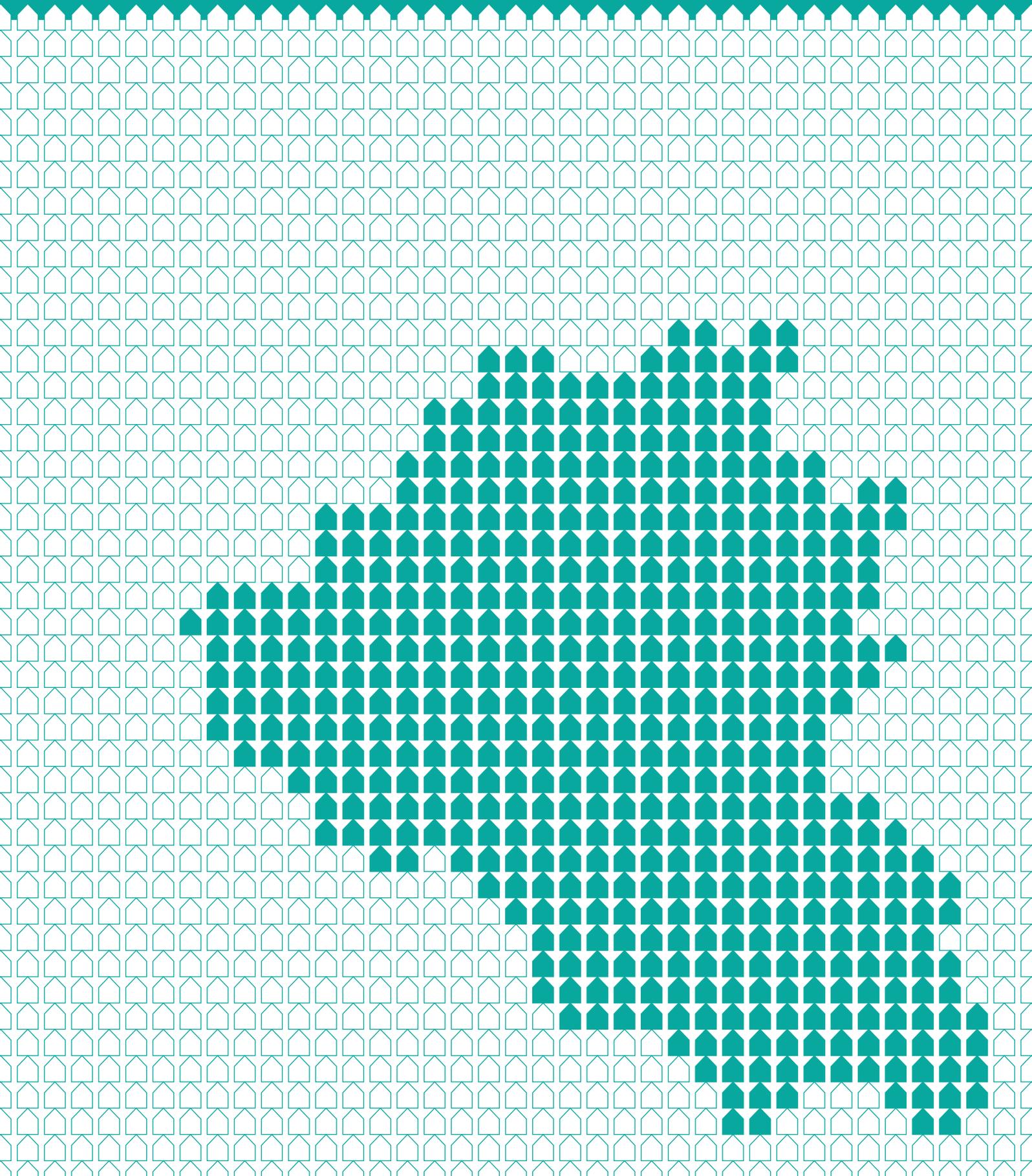


Wohnungswirtschaftliche Studie

Stadt TETTANANG



Wohnungswirtschaftliche Studie Tett nang

20.10.2016

IMPRESSUM

Auftraggeberin



Stadt T E T T N A N G

Stadt Tett nang

Geschäftsbereich: Planen und Bauen

vertreten durch: Daniel Zöhler

Sachbearbeiter: Hannes Trietsch

Montfortplatz 7

88069 Tett nang

Bearbeitung

UmbauStadt

[Urbane Konzepte](#) . [Stadtplanung](#) . [Architektur](#)

UmbauStadt GbR

Eislebener Str. 6, 12049 Berlin

Tel.: 030 · 8916706

Fax: 030 · 8913894

mail@umbaustadt.de

www.umbaustadt.de

Rico Emge, Luise Köhler

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist eine Beschränkung auf die maskuline Schreibweise vorgenommen worden. Gemeint sind jeweils beide Geschlechterformen.

Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt liegen, sind mit Quellenangaben versehen.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
2.	Bevölkerung und Demografie	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung	6
2.2	Bevölkerungsstruktur in der Gesamtstadt und den Stadtbereichen	12
2.3	Soziale Lage	19
3.	Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands	24
3.1	Wohnungsbestandsentwicklung	24
3.2	Bautätigkeit	25
3.3	Alter der Wohngebäude	26
3.4	Ferienwohnungen und leerstehende Wohnungen	26
4.	Wohnungsmarktanalyse	28
4.1	Wohnungs- und Haushaltsgrößen	28
4.2	Bodenpreisspiegel	28
4.3	Mieten und Kaufpreise	30
5.	Wohnungsbedarfsrechnung	35
5.1	Wohnungsbedarfsberechnung 2014	35
5.2	Wohnungsbedarfsberechnung 2030	36
6.	Wohnqualität und Wohnwünsche	40
6.1	Haushaltsbefragung	40
6.2	Beschäftigtenbefragung	56
7.	Empfehlungen	64

1. EINLEITUNG

Ausgangssituation

Die Stadt Tett nang liegt an der Ostgrenze des Bodenseekreises und grenzt hier an den Landkreis Ravensburg sowie an Bayern.

Im Landkreis, der sich von der Stadt Tett nang in Richtung Westen erstreckt, sind das Oberzentrum Friedrichshafen-Ravensburg-Weingarten und die nahegelegene Gemeinde Meckenbeuren wichtige Bezugspunkte im Verflechtungsraum Tett nangs. Richtung Norden schließt sich der Landkreis Ravensburg an; auf bayerischer Seite ist die Stadt Lindau am Bodensee (Mittelzentrum) nicht weit entfernt.

Tett nang liegt an der B467 und ist über Buslinien des Verkehrsverbundes Bodensee-Oberschwaben angeschlossen. Die 1895 errichtete Bahnlinie nach Meckenbeuren wurde 1995 geschlossen. Bahnverbindungen sind seitdem in Meckenbeuren und Friedrichshafen erreichbar; Friedrichshafen verfügt zudem über einen Flughafen.

Tett nang, das auf eine zuerst im Jahr 882 erwähnte Siedlung zurückgeht und im Jahr 1297 das Stadtrecht erhielt, blieb bis Ende des Zweiten Weltkriegs ländlich geprägt. Nach 1945 erfuhr die Stadt dann eine bedeutende bauliche Erweiterung: Im Südosten entstand das Baugebiet Holzhalde-Oberhof, im Süden das Gebiet Schäferhof und im Südwesten die Ackermanssiedlung im Bereich Kiesweg sowie außerhalb die ursprüngliche Nebenerwerbssiedlung Bürgermoos. Im Nordwesten wurden die Baugebiete Tobeläcker, sowie nach 1970 Ramsbach, erschlossen und im Norden entstand der Hohe Rain; im Osten das Neubaugebiet Riedhalde. Die Erschließung neuer Siedlungsflächen sowie die Eingemeindungen der vormals selbstständigen Gemeinden Langnau, Tannau und Kau sorgten für ein stetiges Bevölkerungswachstum.

Auch in jüngerer Vergangenheit setzte sich das Wachstum fort. Einwohnerzahl und Wohnungsbestand stehen dabei nach Erkenntnissen aus dem Jahr 2015 nicht im Verhältnis: Im Jahr 2015 attestierte das baden-württembergische Ministerium für Finanzen und Wirtschaft der Stadt Tett nang eine Unterversorgung an Wohnraum (99,87% Wohnungsverorgungsgrad). Im Zusammenhang mit dieser Knappheit muss auch die im Vergleich zum Landesmittel (18,0%) überdurchschnittlich hohe Warmmietenbelastungsquote von 18,1% gesehen werden (Stichtag 31.12.2013).

Aufbau der Studie

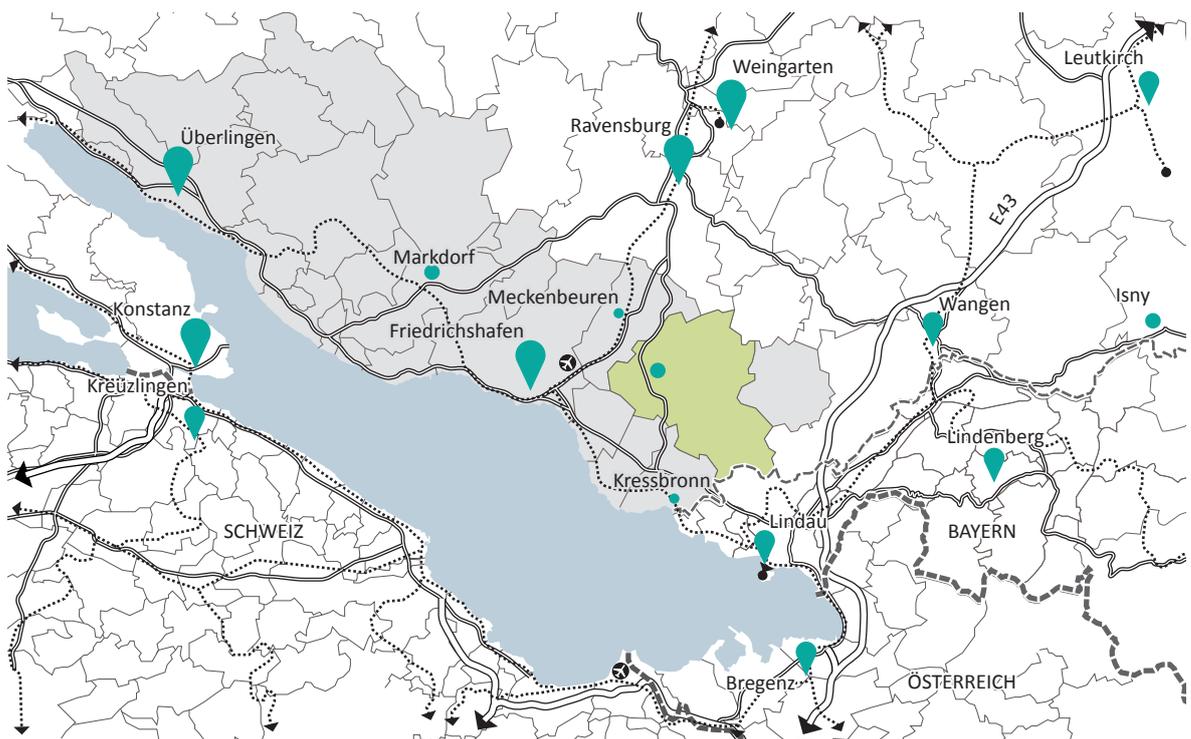
Im Frühjahr 2016 wurde das Büro UmbauStadt durch die Stadt Tett nang mit der Erstellung einer wohnungswirtschaftlichen Studie beauftragt.

Ziel der Studie ist es, festzustellen, wie sich die Wohnsituation in der Stadt Tettngang in den letzten Jahren entwickelt hat und wie sie sich derzeit darstellt. Zusätzlich soll abgeschätzt werden, wie sich der Wohnungsbedarf ohne Maßnahmen entwickeln könnte und welche Anzahl an neu zu errichtenden Wohnungen zur Deckung des zukünftigen Wohnungsbedarfes angestrebt werden sollte. Neben der Auswertung von Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und des Einwohnermeldeamtes wurden auch die Zensusdaten aus dem Jahr 2011 sowie aktuelle Internet-Immobilienangebotsportale ausgewertet. Um ergänzend die Einschätzung der Bürgerinnen und Bürger und der Beschäftigten nach der Art des Bedarfes einzubeziehen, werden die Analyseergebnisse durch eine Haushalts- und Firmenbefragung flankiert.

In einem abschließenden Empfehlungsteil werden Hinweise gegeben, welche Maßnahmen die politischen Gremien und die Verwaltung der Stadt Tettngang bei der konkreten und strategischen Wohnbauflächenplanung unterstützen. Auch für Privatentwickler können die Ergebnisse der Studie hilfreich sein. Es wird angeregt, die Studie in ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept zu integrieren. Innerhalb eines entsprechenden Konzeptes sollten neben verschiedenen stadtbedeutenden Entwicklungspotenzialflächen auch ausgewählte Wohnbaupotenziale genauer beschrieben werden, um diese zeitnah entwickeln zu können.

1 Lage Tettngangs

- Stadtgebiet Tettngangs
- Landkreis Bodenseekreis
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- sonstige wichtige Kommune
- Bundesautobahn / Europastraße
- Bundesstraße
- Bahn
- Staatsgrenze
- Landesgrenze
- ✈ Flughafen



2. BEVÖLKERUNG UND DEMOGRAFIE

2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

2.1.1 Datengrundlage

Neben den fortgeschriebenen Daten des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg (STL) gibt es die Ergebnisse der statistischen Kontrollerhebung „Zensus 2011“, die in vielen Städten zu erheblichen Abweichungen zwischen kommunaler Fortschreibung und Großzählung geführt haben.

Für die Stadt Tett nang ergibt sich eine Differenz zwischen auf kommunaler Fortschreibung beruhenden Daten und der Neuerhebung, wie Tab. 1 zeigt.

Tab. 1: Abweichungen der Tett nanger Bevölkerungszahl nach kommunaler Fortschreibung, Zensus 2011 und Fortschreibung STL im Zensusjahr 2011
Quelle: Stadt Tett nang; Zensus 2011; STL 2016

Kommunale Fortschreibung (31.12.2011)	Zensus 2011 (09.05.2011)	Abweichung abs.	Abweichung %
18.530	18.163	-367	-2,0%

STL (31.12.2010)	STL (31.12.2011)*	Abweichung abs.	Abweichung %
18.648	18.076	-572	-3,1%

*hier wurden die Zensusergebnisse bereits berücksichtigt

Die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes innerhalb der Statistik des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg weist einen kleinen „Zensus-Sprung“ von -3,1% zwischen Ende 2010 und Ende 2011 auf. Ein solcher Zensus-Sprung entsteht vor allem dadurch, dass Bewohnerzuwächse oder -abnahmen nicht in der Kommunalstatistik abgebildet werden können, wenn zu- oder fortziehende Personen sich nicht korrekt an- bzw. abmelden. Die Differenz ist in der Regel umso höher, je mehr Bewohnerfluktuation herrscht. Vor dem Hintergrund einer in den Vorjahren des Zensus stabilen Bevölkerungszahl (s. Tab. 1) erscheint es plausibel, dass es sich bei der Abweichung von -3,1% um solche „Registrierungsfehler“ handelt, die durch den Zensus nun „bereinigt“ wurden. Die Zensus-Daten und die darauf beruhende Fortschreibung des Landesamts Baden-Württemberg stellen somit eine belastbare Quelle dar.

Aus diesem Grund wird generell empfohlen, für statistischen Berechnungen jeder Art mit den Zensusdaten bzw. den Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zu arbeiten, da hier auch Daten zum Woh-

nungsbestand ermittelt und fortgeschrieben wurden.

Im Rahmen dieser Studie werden darum die Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg bzw. die Zensus-Daten zu Grunde gelegt. Für die Beschreibung der Situation und Entwicklung der einzelnen Ortsteile wird auf Daten der Kommunalstatistik Tettngs zurückgegriffen, die aus den genannten Gründen von denen des Statistischen Landesamtes abweichen, jedoch in diesem Punkt mehr Informationen bereithalten.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose (Hauptwohnsitze)

Die Bevölkerungszahl Tettngs hat in der Langzeitbetrachtung eine positive Entwicklung genommen. Gab es zuvor einige wenige Jahre, in denen es einen leichten Bevölkerungsrückgang im Vergleich zum Vorjahr gab, steigt die Bevölkerungszahl seit Mitte der 1990er Jahre – abgesehen vom Zensus-Knick im Jahr 2011 und einem minimalen Minus im Jahr 2007 – kontinuierlich an. Innerhalb von zehn Jahren seit 2004 konnte die Einwohnerzahl so um rund +1,5% (+279 Einwohner) gesteigert werden. Die positive Bevölkerungsentwicklung fällt für den gesamten Bodenseekreis mit +2,4% sogar noch deutlicher aus. Anders als in den wachstumsstärksten Jahren der jüngeren Geschichte zwischen 1970 und 1990 ist dieser Zuwachs nicht auf Eingemeindungen zurückzuführen. Im Jahr 2014 hatte Tettng laut Statistischem Landesamt 18.473 Einwohner.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Tettng seit 1970
Quelle: STL 2016 (Tabelle „Gebiet und Bevölkerungsdichte“)

	1970	1990	2004	2014	2004-2014
Stadt Tettng - abs.	12.567	16.251	18.194	18.473	+279
Stadt Tettng - %					+1,5%
Bodenseekreis - abs.	153.251	183.774	204.392	209.386	+4.994
Bodenseekreis - %					+2,4%

Für die Zukunft geht die Prognose des Statistischen Landesamtes von einer zunächst positiven Entwicklung für Tettng aus. Bis zum Jahr 2020 werden jährliche Wachstumsraten zwischen rund 1,0% und 0,5% prognostiziert, die in den Folgejahren bis 2025 gegen Null absinken. Ab diesem Zeitpunkt wird von einer stagnierenden Bevölkerungszahl ausgegangen, die im Jahr 2030 voraussichtlich bei rund 19.550 Einwohnern liegen wird (Bevölkerungsvorausrechnung Hauptvariante). Neben der Hauptvariante der Vorausrechnung zeigt der berechnete Entwicklungskorridor (s. Tab. 2) einen Bereich wahrscheinlicher Entwicklungen auf. Ein Best-Case- und ein Worst-Case-Szenario bilden den oberen und unteren

Rand des Korridors und zeigen die der Wahrscheinlichkeit nach höchst- und niedrigstmögliche Entwicklung.

Ähnlich verhält es sich für den Bodenseekreis insgesamt: Ausgehend vom Jahr 2014 wird bis 2025 eine positive Entwicklung von +4,9% vorausberechnet, womit der Kreis im Wachstumsvergleich mit den übrigen baden-württembergischen Land- und Stadtkreisen am unteren Ende des oberen Drittels liegt. Von 2025 ist die Einwohnerzahl leicht sinkend. Tettgangs voraussichtliche Entwicklung ist, bezogen auf das für den Zeitraum 2014 bis 2030 prognostizierte Bevölkerungswachstum des Landkreises, sogar überdurchschnittlich. (siehe Tab. 3)

Tab. 3: Vorausrrechnung nach Altersgruppen für die Stadt Tettngang für das Jahr 2030
 Quelle: STL 2016 (Tabelle „Vorausrechnung nach Altersgruppen“)

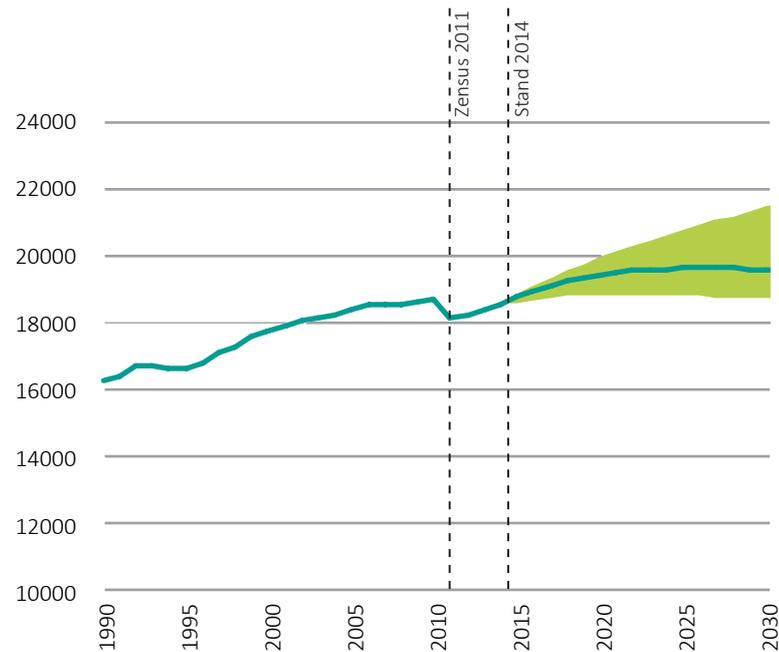
	2014	2030	Entwicklung abs.	Entwicklung %
Stadt Tettngang	18.473	19.569	+1.096	+5,9%
Bodenseekreis	209.386	219.447	+10.061	+4,8%
Baden-Württemberg	10.716.644	11.129.366	+412.722	+3,9%

Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Vergangenheit und die Prognose anschaulich dar.

2 Bevölkerungsentwicklung (1990 bis 2014) und Bevölkerungsprognose (2015 bis 2030) der Stadt Tettngang (Hauptwohnsitze)
 Quelle: STL 2016 (Tabellen „Gebiet und Bevölkerungsdichte“, „Vorausrechnung nach Altersgruppen“, „Entwicklungskorridor für Gemeinden“)

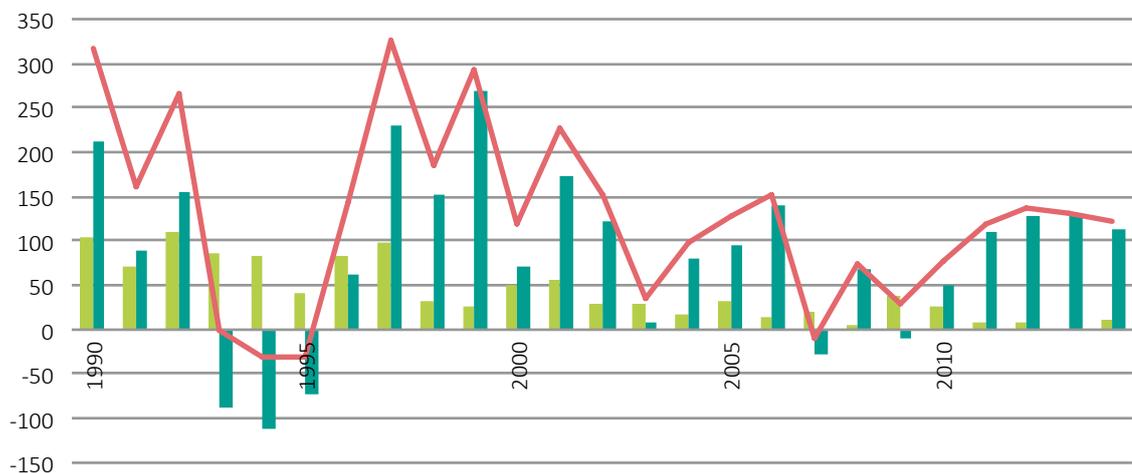
— Bevölkerungsentwicklung (ab 2014 Prognose)

■ Entwicklungskorridor (Prognose)



2.1.3 Natürliche Entwicklung und Wanderungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus den Komponenten „Geburten“ und „Sterbefälle“ (natürliche Bevölkerungsentwicklung) sowie „Zuwanderungen“ und „Abwanderungen“ (Wanderungsentwicklung). Die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen ergibt das Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung; die Differenz aus Zu- und Fortzügen ergibt das Wanderungssaldo. Die Aufrechnung beider Saldi ergibt das Gesamtsaldo, das – korrespondierend mit der weitestgehend positiven Einwohnerentwicklung – nur in wenigen Jahren im Minus liegt.



Das Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war seit 1990 stets positiv; zu beobachten ist jedoch ein deutlicher Abwärtstrend von einem durchschnittlichen jährlichen natürlichen Bevölkerungszuwachs von +91 zwischen 1990 und 1995 auf +11 zwischen 2010 und 2014. Allerdings stellt sich die Situation in Tett nang mit dieser Situation positiver dar, als im gesamten Landkreis: Von einem durchschnittlichen natürlichen Jahresbevölkerungswachstum in Höhe von +491 zwischen 1990 und 1994 ist der Wert kontinuierlich gesunken und liegt seit 2002 im negativen Bereich. Hier zeigt sich ein noch deutlicherer Negativtrend als in Tett nang.

3 Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo der Stadt Tett nang seit 1990
 Quelle: STL 2016 (Tabellen „Lebendgeborene und Gestorbene“, „Wanderungen über die Gemeindegrenze“)

- Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- Wanderungssaldo
- Gesamtsaldo

Das Wanderungssaldo ist in Tett nang überwiegend positiv und weist teilweise deutliche Wanderungsgewinne (v.a. in den Jahren um die Jahrtausendwende), aber auch Wanderungsverluste (z.B. Mitte der 1990er Jahre und zuletzt in den Jahren 2007 und 2009) auf. Seit 2011 liegen die Wanderungsgewinne konstant bei Werten von über +110). Die jährlichen Wanderungssalden im Landkreis liegen – bis auf das Jahr 1994 - konstant im positiven Bereich; 2011 sind auch hier die Werte nach oben geschneilt und zeigen einen Trend nach oben.

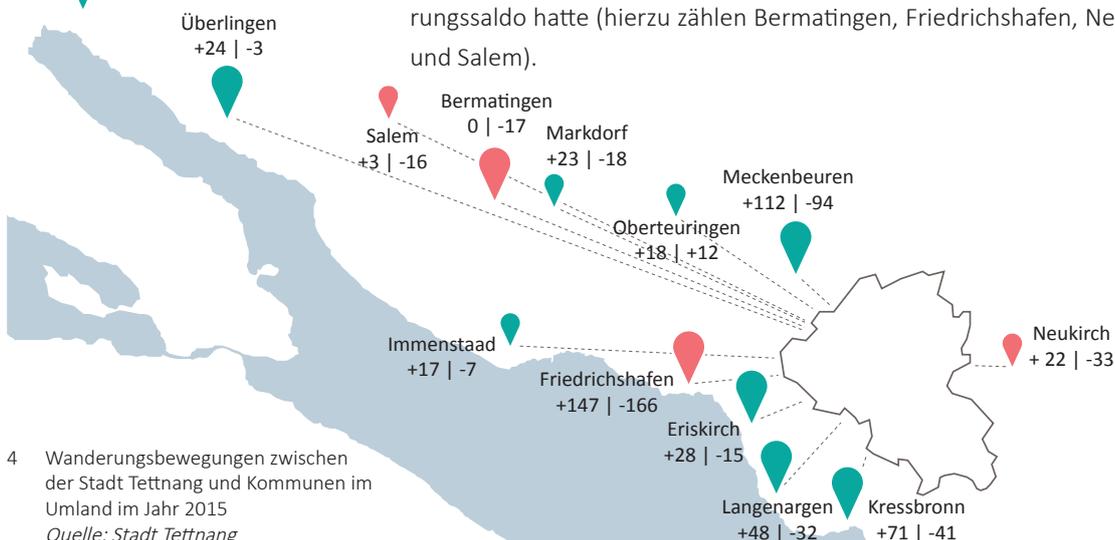
	Ø Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung		Ø Wanderungssaldo		Ø Gesamtsaldo	
	Tettngang	Bodenseekreis	Tettngang	Bodenseekreis	Tettngang	Bodenseekreis
1990-1994	+91	+491	+52	+1804	+142	+2296
1995-1999	+56	+338	+128	+920	+183	+1258
2000-2004	+36	+12	+91	+1264	+126	+1277
2005-2009	+22	-119	+53	+787	+75	+668
2010-2014	+11	-166	+107	+1540	+118	+1374

Tab. 4: Saldo der natürlichen Bevölkerung, Wanderungssaldo und Gesamtsaldo für Tettngang und den Bodenseekreis seit 1990
 Quelle: STL 2016 (Tabelle „Lebendgeborene und Gestorbene“, „Wanderungen über die Gemeindegrenze“)

In der Konsequenz weist das Gesamtsaldo in Tettngang und Landkreis ähnliche Schwankungsbewegungen mit einigen Unterschieden auf. In Tettngang folgte nach einem Tief mit Einwohnerverlusten in den Jahren 1994 und 1995 ein Hoch im Jahr 1997, während der Landkreis in diesem Zeitraum stets ein positives Gesamtsaldo mit weniger starken Schwankungen aufwies. In den Folgejahren hatten sowohl Stadt als auch Landkreis positive Salden; Einwohnerverluste gab es zuletzt in den Jahren 2007 (Tettngang) bzw. 2009 (Bodenseekreis). Im Fünfjahreszeitraum seit 2010 steigt das durchschnittliche jährliche Gesamtsaldo in Stadt und Landkreis, trotz niedrigem bzw. negativem natürlichem Bevölkerungswachstum dank erstarkender Wanderungsgewinne, an und lag im Durchschnitt bei jährlich +118 (Tettngang) bzw. +1.374 (Bodenseekreis).

Name
 + "Zahl" | - "Zahl"
 Kommune
 Anzahl der Zuzüge aus der Kommune (links),
 Anzahl der Fortzüge in die Kommune (rechts)

Wanderungssaldo



Für das Jahr 2015 liegen noch keine Daten des STL vor. Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Tettngang zeigen auch hier ein positives Saldo. Die Daten lassen außerdem Erkenntnisse darüber zu, aus welchen Kommunen die Wanderungsgewinne des vergangenen Jahres stammten und gegenüber welchen Kommunen Tettngang ein negatives Wanderungssaldo hatte (hierzu zählen Bermatingen, Friedrichshafen, Neukirch und Salem).

4 Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Tettngang und Kommunen im Umland im Jahr 2015
 Quelle: Stadt Tettngang

2.1.4 Entwicklung der Altersstruktur

Der generelle Trend des demografischen Wandels hin zu einer Abnahme des Anteils jüngerer Bevölkerungsgruppen zugunsten eines wachsenden Anteils älterer Bevölkerungsgruppen ist auch in Tettngang deutlich erkennbar (siehe Tab. 5). Dabei sind die Unterschiede in der Bevölkerungsstruktur Tettngangs und des Landkreises in der Vergangenheit, gegenwärtig und in der Prognose jeweils nur gering.

Tab. 5: Altersstruktur der Bevölkerung Tettngangs und des Bodenseekreises
Quelle: STL 2016 (Tabellen „Bevölkerung nach Altersjahren“, „Vorausrechnung nach Altersgruppen“)

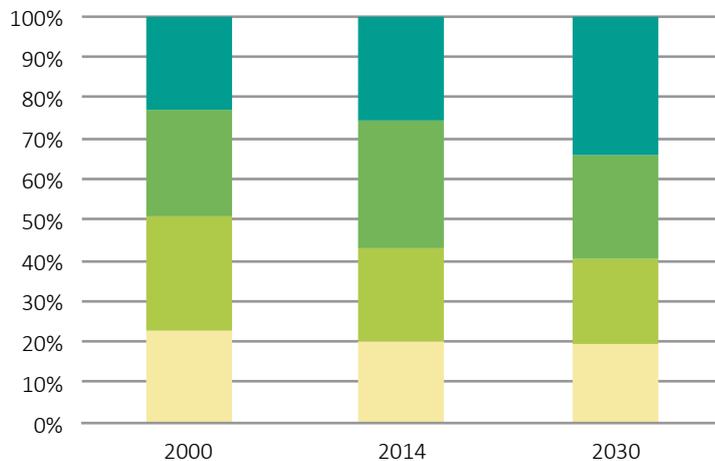
	unter20			20-40			40-60			über 60		
	2000	2014	2030	2000	2014	2030	2000	2014	2030	2000	2014	2030
Tettngang	23,0%	20,2%	19,2%	28,0%	22,5%	21,3%	27,0%	31,9%	25,6%	23,0%	25,4%	34,0%
Veränderung ggü. Vorjahr (2000 bzw. 2014)		-2,8%	-1,0%		-5,5%	-1,2%		+4,9%	-6,3%		+2,4%	+8,6%
Bodenseekreis	24,0%	19,0%	18,7%	29,0%	23,0%	22,2%	27,0%	30,0%	25,4%	20,0%	28,0%	33,6%
Veränderung ggü. Vorjahr (2000 bzw. 2014)		-5,0%	-0,3%		-6,0%	-0,8%		+3,0%	-4,6%		+8,0%	+5,6%

Wichtige Aussagen der Tab. 5 sind:

- Von einer Altersstruktur, die im Jahr 2000 noch etwas ungünstiger war als die des Bodenseekreises (geringere Anteile der Altersgruppen unter 40 Jahren, höherer Anteil der Bevölkerungsgruppe über 60 Jahre) ist der Anteil der unter 20-Jährigen bis 2014 weniger stark gesunken und der Anteil der über 60-Jährigen weniger stark gestiegen. Diese positive Entwicklung kehrt sich laut Prognose des Statistischen Landesamtes bis 2030 um: Der Verlust in den jungen Altersgruppen und die Zunahme in der Gruppe der Ältesten werden in Tettngang in diesem Zeitraum voraussichtlich höher ausfallen als im Landkreis.
- Die Dynamik, mit der sich die Anteile der einzelnen Altersgruppen ändern, ist unterschiedlich stark ausgeprägt. Zwischen 2000 und 2014 waren folgende Veränderungen signifikant: Bei den unter 20-Jährigen im Landkreis (-5,0%) und den 20- bis 40-Jährigen in Tettngang (-5,5%) und Landkreis (-6,0%) gibt es die deutlichste Negativentwicklung. Etwas weniger stark ausgeprägt ist die Zunahme der 40- bis 60-Jährigen (+4,9% in Tettngang, +3,0% im Landkreis). Die stärkste Dynamik mit +8,0% wies in diesem Zeitraum die Entwicklung der über 60-Jährigen im Landkreis auf. Die Veränderungsprozesse in den übrigen Altersgruppen können als moderat bezeichnet werden.

- Im Prognosezeitraum 2014 bis 2030 werden für die Altersgruppen unter 40 Jahren nur leichte (negative) Veränderungen vorausberechnet. Signifikant sind die Negativentwicklung in der Altersgruppe 40 bis 60 Jahre (-6,3% Tettngang, -4,6% Bodenseekreis) und besonders die Positiventwicklung in der Altersgruppe über 60 Jahre (+8,6% Tettngang, +5,6% Bodenseekreis).
- In der Gegenüberstellung des Entwicklungszeitraums 2000-2014 und des Prognosezeitraums 2014-2035 fällt auf, dass die Negativentwicklung in den unteren Altersgruppen sich zwar fortsetzt, aber deutlich abgeschwächt ausfallen soll. Die im Zeitraum 2000 bis 2014 noch positive Entwicklung der Altersgruppe 40 bis 60 Jahre kehrt sich zu einer Negativentwicklung um (-6,3% statt +4,9% in Tettngang, -4,6% statt +3,0% im Bodenseekreis), während die Altersgruppe über 60 Jahre im Falle Tettngangs in Zukunft deutlich stärkeren Zuwachs bekommen wird (+8,6% statt +2,4%) bzw. im Falle des Bodenseekreises weiter wachsen wird, wenn auch etwas weniger stark (+5,6% statt +8,0%).

5 Altersstruktur der Bevölkerung Tettngangs für die Jahre 2000 und 2014 sowie eine Prognose für das Jahr 2030
Quelle: STL 2016 (Tabellen „Bevölkerung nach Altersjahren“, „Vorausrechnung nach Altersgruppen“)



2.2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IN DER GESAMTSTADT UND DEN STADTBEREICHEN

Für den folgenden Analyseabschnitt wurden die Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Tettngang genutzt, die von den Daten des Statistischen Landesamtes (STL) abweichen. Anders als bei den Daten des STL, die nur auf gesamtstädtischer Ebene vorliegen, lassen sich die Daten des Einwohnermeldeamtes nach Stadtgebieten differenzieren. Außerdem liegen die Daten bis einschließlich 2015 vor, während die Daten des STL nur bis 2014 verfügbar sind. Da im Jahr 2015 ein Anstieg der Flüchtlings-

zuwanderung ihren vorläufigen Höhepunkt fand und Tettngang, wie auch andere Kommunen in ganz Deutschland, dadurch einen erheblichen Einwohnerzuwachs erfuhren, wird die Bevölkerungsentwicklung im Folgenden nochmals anhand der Kommunalstatistik nachvollzogen.

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitze)

Die Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz (Wohnbevölkerung) in Tettngang ist im Zehnjahreszeitraum von 2005 bis 2015 um 1.330 EW gewachsen. Von diesem +7,4% Wachstum entfallen 1,8% (333 EW) auf die erste Hälfte des Zeitraums (2005-2010). Der weitaus größere Teil von 5,4% (997 EW) entfällt auf die zweite Hälfte (2010-2015). Auffallend ist der deutliche Anstieg der Wohnbevölkerung zwischen den Jahren 2014 und 2015. Dies ist im Zusammenhang mit der hohen Flüchtlingszuwanderung zu sehen, die im Juni 2015 einsetzte.



6 Bevölkerungsentwicklung (2004 bis 2015) der Stadt Tettngang (Hauptwohnsitze)
Quelle: Stadt Tettngang 2016

2.2.2 Stadtbereiche

Tettngang besteht aus vier übergeordneten Stadtbereichen. Es handelt sich um den Stadtbezirk Tettngang rund um die Kernstadt sowie die Ortschaften Kau, Langnau und Tannau mit den jeweils umliegenden Dörfern und Weilern (siehe Abb. 8 auf Seite 15).

2.2.3 Einwohnerzahl und -dichte nach Stadtbereichen

Die höchste Bevölkerungszahl hat der Kernstadtbereich Tettngang; im Jahr 2015 waren hier 12.915 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Deut-

* Für Not- und Gemeinschaftsunterkünfte ist der Landkreis zuständig, für die Anschlussunterbringung die Gemeinde; über jene Flüchtlinge, die nach Anerkennung eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt gefunden haben, konnten weder Stadt noch Landkreis eine Auskunft geben. Die Anzahl dieser Haushalte dürfte nach Einschätzung der Ämter jedoch sehr gering sein.

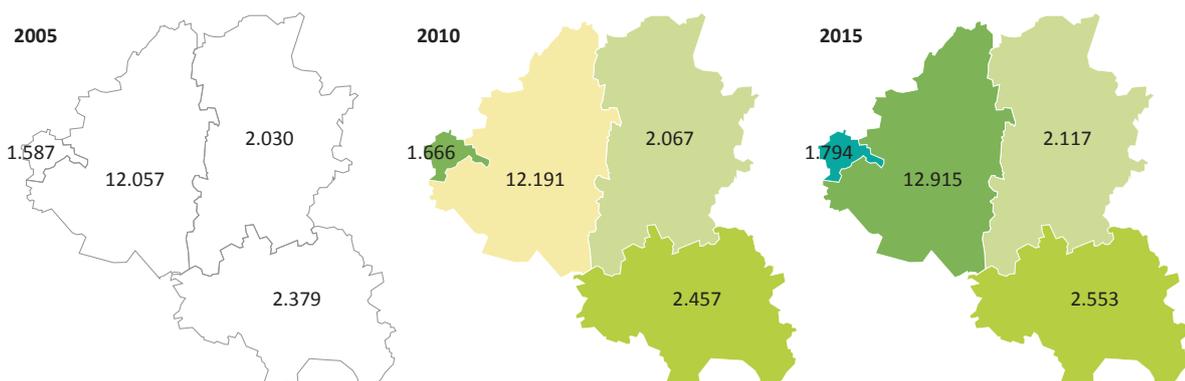
lich weniger Einwohner haben die, in geringer Dichte besiedelten und über einen hohen landwirtschaftlich genutzten Flächenanteil verfügenden, Ortschaften Langnau und Tannau mit 2.553 bzw. 2.117 Einwohnern. Der bevölkerungsschwächste Ortsteil ist das dicht besiedelte aber flächenmäßig kleine Kau mit 1.794 Einwohnern. In den für diese und die folgenden statistischen Auswertungen verwendeten Daten des Einwohnermeldeamts aus dem Jahr 2015 (Stichtag 31.12.) sind auch die in Tett nang untergebrachten Flüchtlinge, die in Not- und Gemeinschaftsunterkünften leben, sowie jene, die sich in der Anschlussunterbringung befinden (sowohl städtische als auch private Wohnungen) mit erfasst. Die Anzahl der Flüchtlinge lässt sich aufgrund verschiedener Zuständigkeiten und Statistikführungen nicht genau beziffern*. Den weitaus größten Teil machten Ende 2015 nach Aussagen der zuständigen Stellen der Tett nanger Stadtverwaltung jedoch die in Not- und Gemeinschaftsunterkünften (NU und GU) untergebrachten Flüchtlinge aus. NU's und GU's sind in Abb. 8 unter Angabe des Belegungsstands zum 31.12.2015 verortet.

2.2.4 Entwicklung der Einwohnerzahl in den Stadtbereichen

Vom Bevölkerungswachstum Tett nangs profitieren alle Ortsteile, wie die Betrachtung der Entwicklung ab 2005 bis 2015 zeigt. Für den Fünfjahreszeitraum 2010 bis 2015 hat sich die Wachstumsquote, verglichen mit der Wachstumsquote des vorangegangenen Fünfjahreszeitraums, in allen Ortsteilen – zumindest leicht, im Stadtbereich Tett nang sogar erheblich – erhöht. In diesem Zusammenhang muss auf die sechs größeren Flüchtlingsunterkünfte verwiesen werden, die 2015 eingerichtet wurden, von denen die meisten (4 Stück) im Kernstadtbereich entstanden sind (siehe Abbildung 8 auf der nebenstehenden Seite).

Der bevölkerungsschwächste und flächenmäßig kleinste Stadtbereich weist dabei die höchsten Bevölkerungsgewinne im gesamten Betrachtungszeitraum auf. Hierbei ist auffallend, dass der hohe Anstieg von

7 Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) in den Stadtbereichen im Jahr 2005 und deren Veränderung zu 2010 bzw. 2015 in absoluten Zahlen und in %
Quelle: Stadt Tett nang 2016



+7,7% im Fünfjahreszeitraum 2010 bis 2015 hauptsächlich durch die, seit 2015 vor Ort untergebrachten, rund 120 Flüchtlinge zu erklären ist, die nicht in Wohngebäuden sondern in der Seldnerhalle untergebracht sind. Lässt man diese rund 120 Personen außer Acht, beträgt der Zuwachs an Einwohnern, die „konventionellen“ Wohnraum in Anspruch nehmen, rund 0,6%. Auch im Stadtbezirk Tett nang und im Ortsteil Lang nau-Laim nau sind seit 2015 Flüchtlinge untergebracht. In Tett nang setzt sich der Bevölkerungszuwachs in Höhe von +5,9% zusammen aus +2,8% Zuwachs von Zugezogenen, die sich regulär mit Wohnraum versorgen konnten; +3,1% (379 Personen) des Bevölkerungszuwachses sind Flüchtlinge, die bislang noch in Not- und Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind. In Lang nau ist das Wachstum von +3,9% zu differenzieren in +2,3% unmittelbar wohnungsmarktrelevanten Zuwächse und +1,6% (40

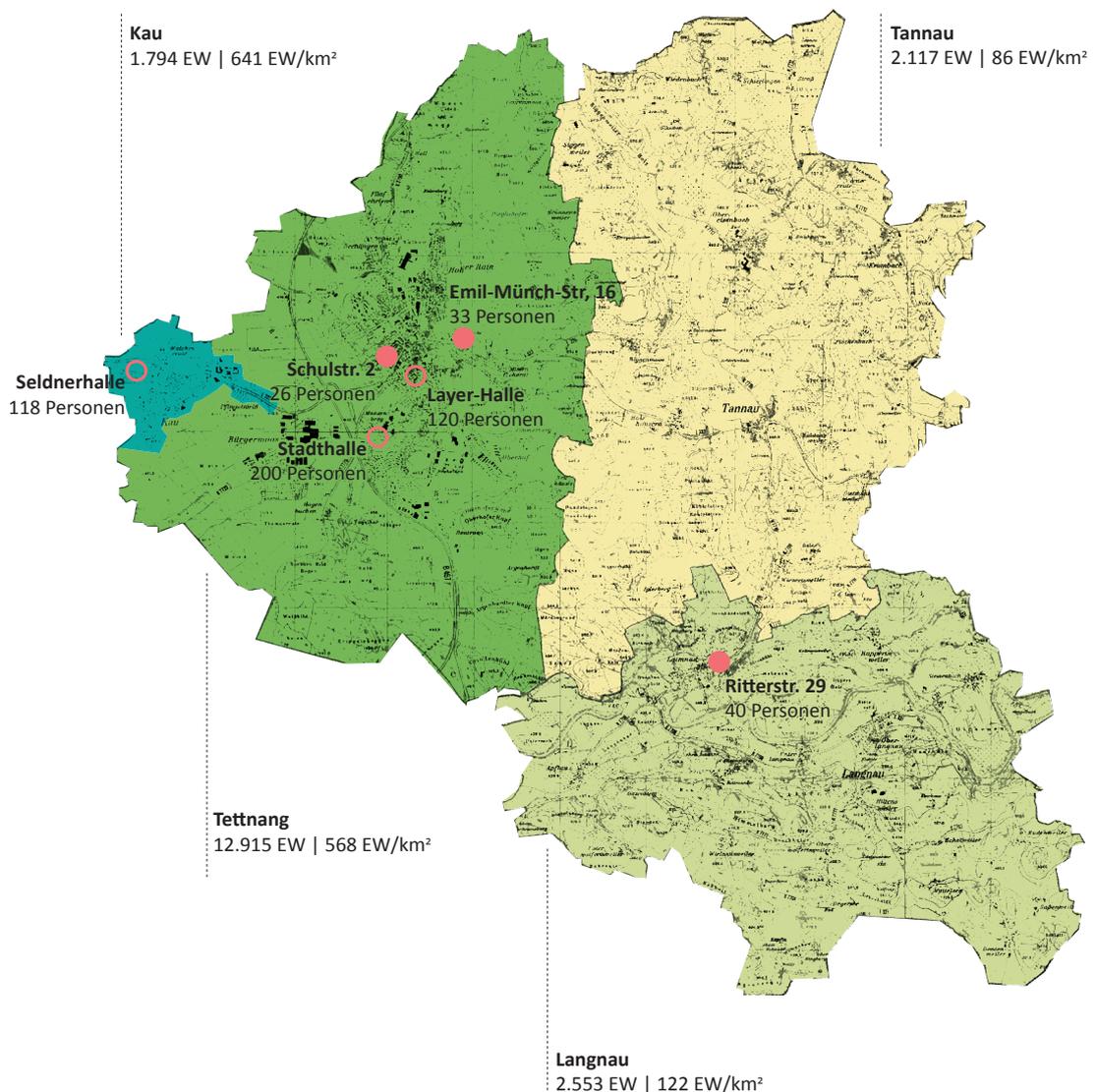
8 Einwohnerzahl und Bevölkerungsdichte (EW/km²) in den Stadtbezirken 2015
Quelle: Stadt Tett nang 2016

Einwohner pro km²

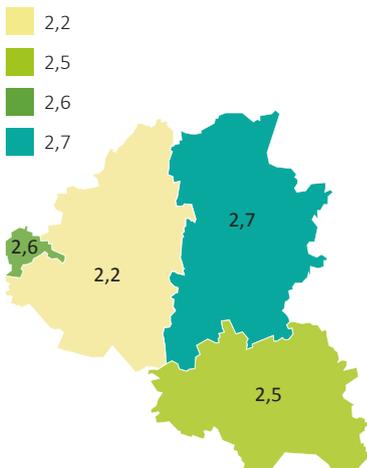
- < 100
- 100 bis 350
- 350 bis 600
- > 600

Flüchtlingsunterkünfte

- Gemeinschaftsunterkünfte (GU)
- Notunterkünfte (NU)



9 Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) in den Stadtbereichen im Jahr 2015
Quelle: Stadt Tett nang 2016

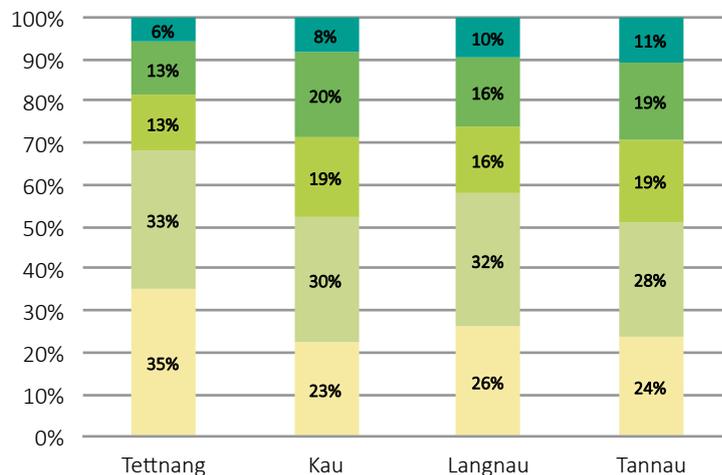


2.2.5 Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in der Gesamtstadt bei 2,3 Personen pro Haushalt. Der Stadtbereich Tett nang mit der Kernstadt hat dabei die durchschnittlich kleinsten Haushaltsgrößen mit 2,2 Personen pro Haushalt. Die Ortschaften Kau, Langnau und Tannau weisen dagegen eine deutlich höhere Haushaltsgröße auf (von 2,5 Pers./Haushalt in Langnau bis 2,7 Pers./Haushalt in Tannau).

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Haushalte liegt der Anteil der 2-Personenhaushalte in allen Stadtbereichen bei um die 30%. Unterschiede gibt es vor allem beim Anteil der 1-Personenhaushalte, der im Kernstadtbereich Tett nang mit 35% rund 10 Prozentpunkte höher liegt, als in den übrigen Stadtbereichen. Entsprechend kleiner sind die Anteile der 3-, 4- und 5-Personenhaushalten an den Gesamthaushalten.

10 Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) in den Stadtbereichen nach Haushaltsgrößenklassen im Jahr 2015
Quelle: Stadt Tett nang 2016



2.2.6 Entwicklung der Altersstruktur

Entwicklung des Anteils der unter 18-Jährigen

In der Gesamtstadt hatte die Bevölkerung unter 18 Jahren im Jahr 2015 einen Anteil von 18% an der Gesamtbevölkerung. Der gesamtstädtische Durchschnittswert ist von 21% im Jahr 2005 gesunken. Betrachtet man die dazwischenliegenden Fünfjahreszeiträume, so findet der deutlichste Rückgang in den Jahren zwischen 2005 und 2010 statt; hier sinkt die Zahl der unter 18-Jährigen um -7,7%, wie Abb. 11 zeigt. Im darauffolgenden

Fünfjahreszeitraum sind es nur noch -0,7%.

Die ländlicheren Ortsteile haben derzeit einen etwas höheren Anteil junger Bevölkerung (19-20%) als der Kernstadtbereich Tett nang (17%). Alle Ortsteile weisen in mindestens einem Fünfjahreszeitraum sinkende Werte in der Altersstruktur für die Altersgruppe der unter 18-Jährigen auf: Am stärksten nimmt der Anteil junger Bevölkerung in beiden Zeiträumen in Tannau ab (zusammen -19,8% zwischen 2005 und 2015); auch Langnau hat Verluste in beiden Fünfjahreszeiträumen (zusammen -12,5%). Der Kernstadt-Bereich Tett nang weist zunächst einen hohen Rückgang (-10,1%) bis 2010 und anschließend eine Zunahme (+4,9%) bis 2015 auf. In Kau gibt es zunächst einen kleinen Zugewinn (+0,8%), aber zuletzt einen Verlust (-4,2%).

Entwicklung des Anteils der unter 18-60-Jährigen

Die große Altersgruppe der 18-60-Jährigen liegt in den Jahren 2005, 2010 und 2015 stabil bei 57%. Sie ist in den Ortsteilen Kau, Langnau und Tannau stärker vertreten (60-62% der jeweiligen Stadtteilbevölkerung, Stand 2015) als in Tett nang (56%) (siehe Abb. 11).

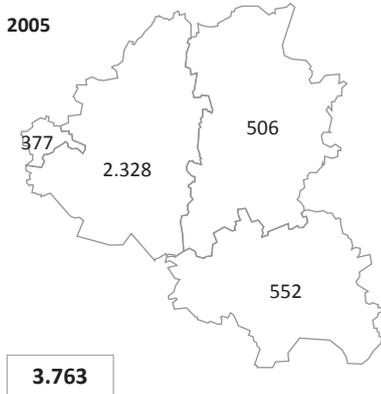
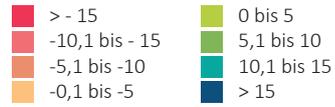
Seit 2005 hatte die Altersgruppe in beiden Fünfjahreszeiträumen in allen Stadtbereichen Zuwachs bekommen. Am stärksten im Stadtbereich Kau (zusammen +16,1%), außerdem in Langnau (zusammen +13,4%) und Tannau (zusammen +10,2%), am wenigsten in Tett nang (zusammen +5,8%).

Entwicklung des Anteils der über 60-Jährigen

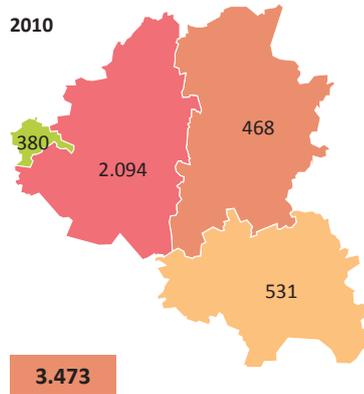
Betrachtet man die Entwicklung der Altersgruppe der über 60-Jährigen, wird für die Gesamtstadt und alle Stadtbereiche in beiden Fünfjahreszeiträumen (2005 bis 2010, 2010 bis 2015) ein deutlicher Anstieg sichtbar (siehe Abb. 11). Der Anteil alter Bewohner ist stadtweit von 22% auf 25% gestiegen. Der größere Zuwachs in dieser Altersgruppe fand im Zeitraum 2005 bis 2010 statt (+11,1% gegenüber +8,0% im darauffolgenden Fünfjahreszeitraum).

Ausgehend vom Jahr 2005, in dem der Kernstadtbereich einen höheren Anteil von Bewohnern über 60 Jahre aufwies als die Ortsteile, liegen die Anteile im Jahr 2015 in Tett nang bei 27% und in den Ortsteilen zwischen 19 und 20%. Den deutlichsten Zuwachs von Personen in dieser Altersgruppe weist Kau auf (+27,4%), vor Tett nang (+20,4%) und Tannau (+19,6%); der geringste Anstieg war in Langnau zu verzeichnen (+12,9%).

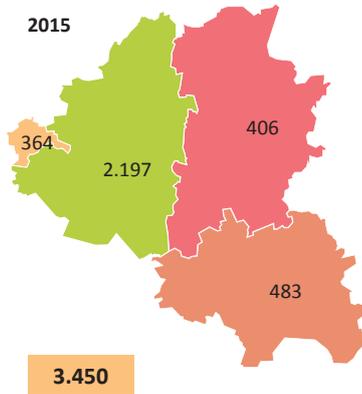
11 Anzahl der Einwohner in den Stadtbereichen nach Altersgruppen im Jahr 2005 und deren Veränderung zu 2010 bzw. 2015 in absoluten Zahlen und in % (rechte Seite)



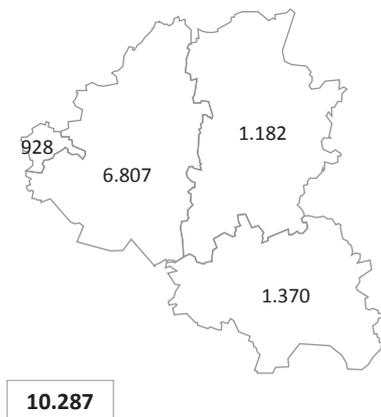
Anzahl der unter 18-jährigen



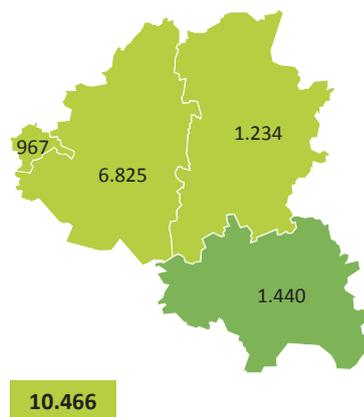
Anzahl und Entwicklung des Anteils der unter 18-jährigen im Vergleich zu 2005



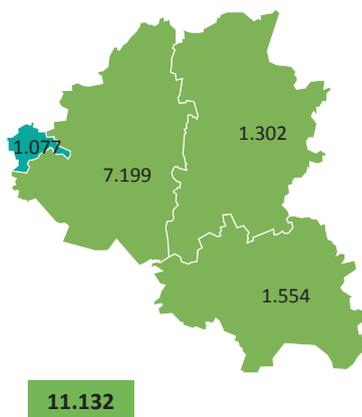
Anzahl und Entwicklung des Anteils der unter 18-jährigen im Vergleich zu 2010



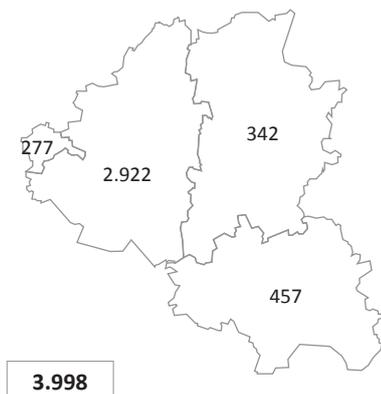
Anzahl der 18- bis 60-jährigen



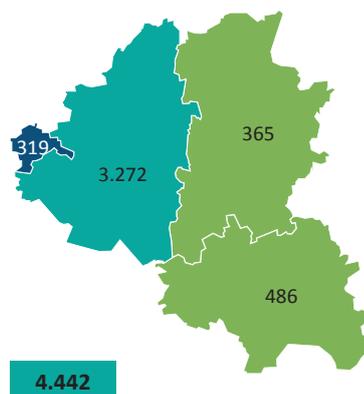
Anzahl und Entwicklung des Anteils der 18- bis 60-jährigen im Vergleich zu 2005



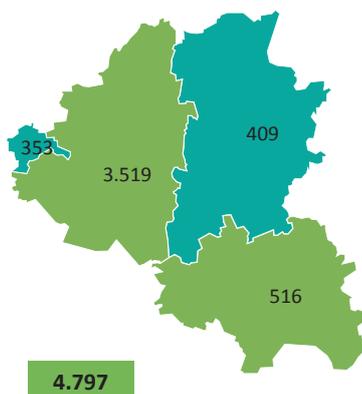
Anzahl und Entwicklung des Anteils der 18- bis 60-jährigen im Vergleich zu 2010



Anzahl der über 60-jährigen



Anzahl und Entwicklung des Anteils der über 60-jährigen im Vergleich zu 2005



Anzahl und Entwicklung des Anteils der über 60-jährigen im Vergleich zu 2010

2.2.7 Entwicklung des Anteils ausländischer Einwohner

Der Anteil ausländischer Bevölkerung liegt im Jahr 2015 bei 11,4%. In den Jahren 2005 und 2010 hatte der Wert noch konstant bei 7,6% gelegen. Dieser deutliche Anstieg ist auf die dramatisch angestiegene Asylbewerberzahl in ganz Baden-Württemberg und Deutschland, vor allem im Jahr 2015, zurückzuführen. Während der gesamtstädtische Zuwachs der ausländischen Bevölkerungsgruppe zwischen 2005 und 2010 proportional zum Bevölkerungszuwachs war (+1,9% Ausländer, +1,8% Gesamtbevölkerung), klappt der Zuwachs innerhalb der ausländischen Bevölkerungsgruppe (+57,0%) und jener der Gesamtbevölkerung (+5,4%) zwischen 2010 und 2015 weit auseinander. Diese enorme Steigerungsrate ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Anzahl der in Tettng lebenden Ausländer und ihr Anteil an der Stadtbevölkerung vor 2015 vergleichsweise niedrig gewesen ist, wie der Vergleich mit den Durchschnittswerten des Bodenseekreises und des Landes Baden-Württemberg zeigt (siehe Tab. 11 auf Seite 22).

Den höchsten Ausländeranteil hatte in der Vergangenheit der Kernstadtbereich Tettng (2005: 9,6%), gefolgt von Kau (4,9%), Tannau und Langnau (3,3 bzw. 3,2%). Durch die „normale“ Zuwanderung, hauptsächlich aber durch die Zuweisung von Flüchtlingen durch das Landratsamt, ist die Ausländerzahl in einigen Stadtbereichen enorm gestiegen. Während die Veränderung des Ausländeranteils in Tannau und Langnau moderat ist (4,5% bzw. 5,2% in 2015), ist der Anteil im Kernstadt-Bereich Tettng um 4,0 Prozentpunkte auf einen Ausländeranteil von 13,6% gestiegen. In Kau, wo im Jahr 2005 nur 78 Ausländer gemeldet waren, ist der Anteil um 7,4 Prozentpunkte auf 12,3% (221 Ausländer) gestiegen.

	2005	2010	2015
Tettng	9,6%	9,5%	13,6%
Kau	4,9%	5,6%	12,3%
Tannau	3,3%	3,0%	4,5%
Langnau	3,2%	3,5%	5,2%
Gesamtstadt	7,6%	7,6%	11,4%

Tab. 6: Entwicklung des Anteils ausländischer Einwohner in den Stadtbereichen (2005, 2010, 2015)
Quelle: Stadt Tettng 2016

2.3 SOZIALE LAGE

2.3.1 Einkommen und Kaufkraft

Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2013 in der Stadt Tettng beträgt 4.689 € und liegt damit 15,0% über

dem Landesdurchschnitt von 4.077 € (STL 2013).

Die Kaufkraft je Einwohner liegt in Tett nang mit 25.269 € im Jahr 2015 7,2% über dem Durchschnitt des Bodenseekreises und 12,4% über dem Schnitt Baden-Württembergs. Auch die Entwicklung seit 2010 stellt sich in Tett nang mit einem Kaufkraftzuwachs von +17,1% noch positiver dar als im Landesdurchschnitt (+15,3%) und fällt geringfügig höher aus als im Bodenseekreis (+17,0%) (IHK Bodensee-Oberschwaben).

	Haushaltsnettoeinkommen 2013	Kaufkraft je Einwohner 2015	Veränderung der Kaufkraft je Einwohner 2010 - 2015
Stadt Tett nang	4.689 €	25.269 €	+17,1%
Bodenseekreis	k.A.	24.523 €	+17,0%
Baden-Württemberg	4.077 €	23.398 €	+15,3%

Tab. 7: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2013, Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2015 und Veränderung der Kaufkraft je Einwohner 2010 bis 2015 in der Stadt Tett nang, dem Bodenseekreis und in Baden-Württemberg

Quelle: Haushaltsnettoeinkommen: Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg 2015 (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg)
Quelle Kaufkraft: IHK Bodensee – Oberschwaben 2015, auf Basis von MB-Research („Standortpolitik“)

2.3.2 Arbeitslose

Auch wenn die durchschnittliche Kaufkraft in Tett nang hoch ist, ist es wichtig die Anzahl der Personen zu ermitteln, für die die Wohnungskosten eine besondere Last darstellen. Einen ersten Hinweis gibt die Arbeitslosenstatistik des STL. Bezieht man die dort angegebene Anzahl der Arbeitslosen auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre), dann ergibt sich für das Jahr 2014 für Tett nang eine Arbeitslosenquote von 1,7%, die unterhalb der Quote des Bodenseekreises (2,4%) und der des Landes (4,0%) lag. Sowohl im Kreis als auch in der Stadt Tett nang hatte sich die Beschäftigungssituation seit 2005 (damals betrug die Arbeitslosenquote noch 4,3% bzw. 3,8%) positiv entwickelt und nähert sich der Vollbeschäftigung.

		2005	2009	2014
Stadt Tett nang	Arbeitslose	476	312	211
	Personen im erwerbsfähigen Alter	12.488	12.510	12.451
	Arbeitslosenquote	3,8%	2,5%	1,7%
Bodenseekreis	Arbeitslose	5.946	4.337	3.247
	Personen im erwerbsfähigen Alter	138.215	137.319	138.071
	Arbeitslosenquote	4,3%	3,2%	2,4%

Tab. 8: Entwicklung der Anzahl der arbeitslosen Personen sowie der Personen im erwerbsfähigen Alter und der Arbeitslosenquote für die Stadt Tett nang und den Bodenseekreis (2005, 2009, 2014)
Quelle: STL 2016 (Tabelle „Arbeitslose nach Alter und Geschlecht“)

2.3.3 Sozialhilfeempfänger

Empfänger von Sozialhilfe können die Kosten für den notwendigen Lebensunterhalt – zu denen auch die Kosten der Unterkunft zählen – nicht selbst finanzieren. Informationen zur Anzahl und zum Anteil von Hilfebe-

dürftigen an der Bevölkerung gibt die Statistik zu Empfängern nach dem zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs SGB XII (Sozialhilfe), die das Landratsamt Bodenseekreis führt (siehe Tab. 9).

		2014 Anzahl	2014 Anteil SHE/EW*
Sozialhilfeempfänger insgesamt	Tettngang	215	1,2%
	Bodenseekreis	2975	1,4%
... davon: Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt	Tettngang	14	0,1%
	Bodenseekreis	301	0,1%
... davon: Empfänger von Grundsicherung	Tettngang	94	0,5%
	Bodenseekreis	1497	0,7%
... davon: Empfänger von sonstigen Hilfen	Tettngang	107	0,6%
	Bodenseekreis	1177	0,6%

Die Tabelle zeigt die Gesamtsumme der Sozialhilfeempfänger und differenziert nach den drei Leistungsarten „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung“, „Sonstige Hilfen“. Unterstützung bei den Kosten der Unterkunft werden durch die Leistungsarten „Hilfen zum Lebensunterhalt“ bzw. „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“ abgedeckt.

Tab. 9: Anzahl und Anteil der Sozialhilfeempfänger nach Leistungsbereichen für die Stadt Tettngang und den Bodenseekreis (2014)

Quelle: Kreissozialamt Bodenseekreis 2016

*Basis Einwohnerzahl 2014: Tettngang = 18.473 EW, Kreis = 209.386 EW

Mit einem Anteil von 1,2% Sozialhilfeempfängern in Tettngang, bzw. 1,4% Sozialhilfeempfängern im Bodenseekreis liegen Stadt und Landkreis über dem Durchschnitt des Bundeslandes von 0,9% (Stand 2014).

Personen die nach Sozialgesetzbuch SGB XII Unterstützung bei den Kosten der Unterkunft erhalten, machen in Tettngang einen Anteil von 0,6% der Gesamtbevölkerung aus (Bodenseekreis 0,8% der Gesamtbevölkerung).

2.3.4 Wohngeldempfänger

Seit der Anpassung des Wohngeldgesetzes im Jahre 2009 ist die Zahl der Wohngeldempfänger und ihr Anteil an der Einwohnerzahl in Baden-Württemberg und im Bodenseekreis laut Statistik des STL von Jahr zu Jahr gesunken; zuletzt lag die Wohngeldempfängerquote bei 0,4% (Baden-Württemberg) bzw. 0,3% (Bodenseekreis).

Zahlen für Tettngang liegen erst seit 2013 vor. Diese waren im Jahr 2014 entgegen dem Trend, zunächst stabil, im Jahr 2015 folgte dann, ebenso wie auf Kreis- und Landesebene, ein deutlicher Rückgang. Der Anteil der Wohngeldempfänger an der Einwohnerzahl liegt mit 0,4% (Stand 2014) leicht über dem des Bodenseekreises und gleichauf mit dem des Landes.

Tab. 10: Entwicklung der Anzahl und des Anteils der Wohngeldempfänger für die Stadt Tett nang, den Bodenseekreis und das Land Baden-Württemberg
Quelle: STL 2016 Abfrage

Mit dem neuen Wohngeldgesetz zum 01. Januar 2016 werden die Tabellenwerte des Wohngeldes angepasst und die Miethöchstbeträge angehoben, so dass zukünftig wieder von einer höheren Zahl an Wohngeldempfängern auszugehen ist.

		2005	2009	2011	2013	2014	2015
Stadt Tett nang	Anzahl Empfänger	k.A.	k.A.	k.A.	115	117	69
	Anteil Empfänger/EW	k.A.	k.A.	k.A.	0,6%	0,6%	0,4%
Bodenseekreis	Anzahl Empfänger	1.198	1.851	1.597	1.241	1.124	741
	Anteil Empfänger/EW	0,6%	0,9%	0,8%	0,6%	0,5%	0,3%
Baden-Württemberg	Anzahl Empfänger	68.340	86.375	77.732	64.455	56.620	43.994
	Anteil Empfänger/EW	0,6%	0,8%	0,7%	0,6%	0,5%	0,4%

2.3.5 Ausländische Bevölkerung

Die Daten des STL zur Anzahl ausländischer Einwohner liegen nur bis 2014 vor, lassen aber – anders als die Kommunalstatistik – einen Vergleich gegenüber STL-Daten zum Bodenseekreis und zum Land zu. Der Ausländeranteil Tett nangs, liegt in den Vergleichsjahren 2004, 2009 und 2014 unter dem des Kreises und des Landes. Während die Werte im Vergleich zwischen 2009 und 2014 recht stabil waren bzw. auf Landesebene leicht sanken, ist 2014 ein deutlicher Anstieg des Ausländeranteils in Stadt, Landkreis und Land zu beobachten, der sich 2015 – analog zu den Daten der Kommunalstatistik (siehe Kapitel 2.2.7 auf Seite 19) – noch erhöht haben wird.

Tab. 11: Entwicklung des Anteils der ausländischen Bevölkerung in der Stadt Tett nang, dem Bodenseekreis und Baden-Württemberg (2004, 2009, 2014)
Quelle: STL 2016 (Tabelle „Bevölkerung nach Nationalität“)

	2004	2009	2014
Tett nang	7,8%	7,8%	8,9%
Bodenseekreis	9,5%	9,5%	10,5%
Baden-Württemberg	12,0%	11,8%	12,6%

2.3.6 Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Informationen zum Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund liegen nur aus dem Zensus 2011 vor. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine „Momentaufnahme“ aus Mai 2011 (Erhebungszeitpunkt) handelt und dass sich Anzahl und Zusammensetzung der Bevölkerung mit Migrationshintergrund durch die Flüchtlingszuwanderung stark verändert haben. Denn neben Deutschen mit (ein- oder beidseitigem) Migrationshintergrund zählen auch in Tett nang lebende Ausländer in diese Statistik – und damit auch die in Tett nang untergebrachten Flüchtlinge.

	2011
Tettngang	18,6%
Bodenseekreis	22,3%
Baden-Württemberg	25,5%

Tab. 12: Migrantenanteil laut Zensus 2011 (Stichtag 09.05.) für die Stadt Tettngang, den Bodenseekreis und Baden-Württemberg

Quelle: Zensus 2011

Dennoch ist es interessant, sich die Zusammensetzung der Einwohner mit Migrationshintergrund anzusehen, die sich Tettngang gezielt als Wohnort ausgesucht haben. Asylsuchende haben hingegen zunächst keine Wahlfreiheit ihres Wohnorts und werden den Kommunen zugewiesen.

Deshalb besteht die Möglichkeit, dass anerkannte Flüchtlinge, die mit ihrer Aufenthaltserlaubnis die Möglichkeit zur Wohnortwahl bekommen, sich auch außerhalb Tettngangs niederlassen werden und nicht zu Nachfragern auf dem Tettnganger Wohnungsmarkt werden. Der Erfahrung aus der Vergangenheit nach, wandern viele Flüchtlinge in die Ballungszentren ab, sobald die Möglichkeit besteht.*

Ein Blick auf die Zusammensetzung der migrantischen Bevölkerung aus 2011 gibt einen Hinweis, wie die „Basis“ der migrantischen Bevölkerung, die potenziell längerfristig in Tettngang wohnen wird, beschaffen ist. Die wichtigsten Ergebnisse sind:

- Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund ist naturgemäß deutlich höher als der Anteil der ausländischen Bevölkerung allein und lag im Jahr 2011 bei 18,6% und damit niedriger als im Bodenseekreis (22,3%) und in Baden-Württemberg; der deutschlandweite Durchschnitt liegt mit 19,1% leicht über dem Wert von Tettngang.
- Die Zuzugsphasen der Personen mit Migrationshintergrund in Tettngang lagen überwiegend im Zeitraum zwischen 1990 und 1999 (32,4%). Kleiner waren die Gruppen die zwischen 1970 und 1979 (20,8%) sowie zwischen 2000 und 2011 (19,0%) zugezogen sind.
- Die größten Migrantengruppen in Tettngang stammen aus der Türkei (16,5% aller Migranten), Italien (13,5%) und Österreich (9,8%).
- Knapp die Hälfte der Personen lebt bereits 20 Jahre oder länger in Tettngang. 76,8% aller Personen leben über 10 Jahre in der Stadt.

Langfristig betrachtet, wird sich diese „Basis“-Migrantengruppe um diejenigen anerkannten Flüchtlinge erweitern, die auch nach ihrer Anerkennung in Tettngang bleiben werden. Der größte Teil der in Tettngang untergebrachten Flüchtlinge stammt aus Syrien. Ebenfalls in relevanter Anzahl vertreten sind Personen aus dem Irak, aus Afghanistan und Nordafrika. Zum Stand März 2016 sind rund 30% der anerkannten Einzelpersonen. Bei dem Rest handelt es sich um Bedarfsgemeinschaften.

* Eventuell wird sich die Möglichkeit zur Wohnortwahl nach Anerkennung bald ändern: Das im Mai durch den Bundestag beschlossene Integrationsgesetz gibt den Bundesländern die Möglichkeit, eine befristete Wohnsitzzuweisung für anerkannte Flüchtlinge festzusetzen, um die Verteilung von Schutzberechtigten besser zu steuern. Anerkannten Flüchtlingen kann unter gewissen Bedingungen befristet ein Wohnsitz in einer bestimmten Stadt oder Gemeinde zugewiesen werden, um die mögliche Entstehung von sozialen Brennpunkten in Großstädten und Ballungsräumen zu vermeiden.

3. ENTWICKLUNG UND STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS

3.1 WOHNUNGSBESTANDSENTWICKLUNG

Wie schon im Rahmen des Kapitels zur Einwohnerentwicklung beschrieben, werden im Folgenden die entsprechenden Daten des STL genutzt. Die Aktualisierungen im Rahmen des Zensus 2011 sind dabei vom STL bereits eingearbeitet.

Die wichtigsten Daten zur Entwicklung 1994 bis 2014 (20 Jahre) zeigt Tab. 13.

	1994	2014	1994 - 2014	
Stadt Tettngang	Wohneinheiten (WE)	6.649	8.590	+1.941 WE/ +26,2%
	Anteil EZFH am Gebäudebestand	85,3%	83,8%	-1,5%
	Wohnfläche/WE	96,4 m ²	101,6 m ²	+5,2 m ²
Bodenseekreis	Wohneinheiten (WE)	83.465	104.205	+20.740 / +24,8%
	Anteil EZFH am Gebäudebestand	80,7%	79,1%	-1,6%
	Wohnfläche/WE	90,8 m ²	96,7 m ²	+5,9 m ²

Tab. 13: Entwicklung des Wohnungsbestands 1995 bis 2013
Quelle: STL, Berechnungen UmbauStadt

Die wichtigsten Ergebnisse der Tabelle sind:

- Die Wohnungsbestände in der Stadt und im Landkreis sind kräftig gewachsen, in der Stadt um +26,2%, im Landkreis um +24,8%.
- Die Struktur der Wohnungsbestände (Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern) ist ähnlicher, als im klassischen Stadt-Land-Verhältnis üblich. Der Landkreis liegt mit ca. 79,1% Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) im Normalbereich ländlich geprägter Räume, wobei sich der Landkreis aus einer deutlich größeren Stadt wie Friedrichshafen mit niedrigerem EZFH-Anteil und ländlichen Gemeinden mit sehr hohem EFZH-Anteil zusammensetzt. Tettngang liegt mit 83,8% sogar wenige Prozentpunkte über dem Landkreisdurchschnitt. Der geringe Unterschied zwischen der Baustruktur der Stadt und der des Landkreises hat den Vorteil, dass sich die sozialen Strukturen von Stadt und Umland nicht soweit auseinander entwickeln wie in anderen Stadt-Umland-Räumen. Das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern auf der einen und Mehrfamilienhäusern auf der anderen Seite hatte sich in Tettngang und im Bodenseekreis in den letzten 20 Jahren ausgewogen entwickelt (-1,5% bzw. -1,6%). Trotz dieser leichten relativen Verringerung der Ein- und Zweifamilienhäuser, ist der EZFH-Anteil in Tettngang noch immer bemerkenswert hoch, wie der Vergleich mit den Städten Lindau (69% EFZH-Anteil) oder Überlingen (76% EFZH-Anteil) zeigt.

– Ein anderes Merkmal für den Wohnkomfort ist die durchschnittliche Wohnungsgröße. Diese ist in der Stadt zwischen 1994 und 2014 um +5,2 m² (von 96,4 m² auf 101,6 m²) gewachsen, im Landkreis um +5,9 m² (von 90,8 m² auf 96,7 m²). Die große durchschnittliche Wohnungsgröße korrespondiert mit dem hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Gebäudebestand.

3.2 BAUTÄTIGKEIT

Zwischen 1995 und 2014 wurden in der Stadt Tett nang durchschnittlich 80 WE/Jahr neu gebaut. Betrachtet man den jüngeren Zeitraum 2005 bis 2014 so sinkt der Anteil der Fertigstellungen erheblich auf ein Jahresdurchschnitt von nur noch 61 Wohnungen pro Jahr.

Betrachtet man nun den jüngsten Zeitraum 2010 bis 2014, so wird diese Tendenz sogar noch verstärkt, die Fertigstellungen sinken auf durchschnittlich nur noch 58 Wohnungen je Jahr.

Es wird deutlich, dass seit 1995 der Schwerpunkt der Fertigstellungen in Fünfjahreszeiträumen zwischen 1995 und 1999 stattgefunden hat, in diesem Zeitraum wurden über doppelt so viele Wohnungen fertiggestellt wie in den folgenden drei Fünfjahreszeiträumen.

Fertigstellungen	Gebäude je Jahr	WE je Jahr	Entwicklung WE je Jahr, Index: 1995 - 1999 = 100%
1995 - 1999	54	134	
2000 - 2004	44	63	47,0%
2005 - 2009	35	64	47,8%
2010 - 2014	25	58	43,3%

Fertigstellungen	Gebäude je Jahr	WE gesamt	WE je Jahr
1995 - 2014	39	1.595	80

Betrachtet man die Baufertigstellungen im Jahr 2014, so wurden nur noch 17 der 81 Wohnungen in Wohngebäuden mit 1-2 Wohnungen errichtet, 64 Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen. Die insgesamt im Jahr 2014 fertiggestellten Wohnungen wurden in 26 Wohngebäuden realisiert. Dies zeigt, dass im Jahr 2014 der überwiegende Realisierungsanteil im Bereich des Wohnungsbaus und nicht mehr im Bereich des Einfamilienhausbaus stattfand.

Tab. 14: Bautätigkeit 1995 bis 2014
Quelle: STL, Berechnungen UmbauStadt

3.3 ALTER DER WOHNGEBÄUDE

Vergleicht man die Altersstruktur der Wohngebäude, so wird deutlich, dass der prozentuale Anteil der Bestände aus der Zeit vor 1950 in der Stadt Tett nang und im Landkreis in etwa gleich hoch ist. Im Land Baden-Württemberg hingegen ist diese Gruppe deutlich stärker ausgeprägt. Wohngebäude aus dem Zeitraum 1950 bis 1969 sind im Vergleich zum Land und Landkreis eher schwach vertreten, wohingegen der Anteil der Wohngebäude aus dem Zeitraum 1970 bis 1989 einen ähnlich starken Anteil einnimmt. Besonders interessant ist die Betrachtung des Anteils der Wohngebäude, die 1990 und später realisiert wurden. Hier weist die Stadt Tett nang ein deutlich größeres Segment als Land und Landkreis auf, was in Bezug auf heutige Wohnansprüche und energetische Standards positiv zu bewerten ist.

Tab. 15: Alter der Wohngebäude
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Ergebnisse Zensus 2011

	Gebäude Insgesamt	Baujahr			
		vor 1950	1950 bis 1969	1970 bis 1989	1990 und später
Stadt Tett nang	4.292	783	903	1.328	1.278
	100%	18,2%	21,0%	30,9%	29,8%
Bodenseekreis	47.335	8.481	11.595	14.647	12.612
	100%	17,9%	24,5%	30,9%	26,6%
Baden-Württemberg	2.425.709	527.185	650.282	692.928	555.314
	100%	21,7%	26,8%	28,6%	22,9%

3.4 FERIENWOHNUNGEN UND LEERSTEHENDE WOHNUNGEN

Auch Ferienwohnungen und leerstehende Wohnungen werden in die durch das STL als Wohnungsbestand ermittelte Anzahl von Wohneinheiten einbezogen. Diese Wohnungen, die dauerhaft (im Falle von Ferienwohnungen) oder kurz- bis langfristig (im Falle von leerstehenden Wohnungen) dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, werden in der folgenden Tabelle gesondert aufgeführt. Die Daten zu Ferienwohnungen und Wohnungsleerständen stammen aus dem Zensus 2011; eine Fortschreibung der Zahlen liegt nicht vor.

Tab. 16: Ferienwohnungen und leere
Wohnungen 2011
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Ergebnisse Zensus 2011

	WE gesamt		davon Ferienwohnungen		davon leerstehend	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Stadt Tett nang	8.353	100	78	0,9%	244	2,9%
Bodenseekreis	101.716	100	3.603	3,5%	3.299	3,2%
Baden-Württemberg	5.049.037	100	32.060	0,1%	210.240	4,2%

Im Bodenseekreis ist der Anteil an Ferienwohnungen durch die touristisch attraktive Lage am Bodensee mit 3,5% sehr hoch. Das in „zweiter Reihe“ vom Bodensee gelegene Tettng hat mit 0,9% im kreisweiten Vergleich einen kleinen Ferienwohnungsanteil, der jedoch über dem landesweiten Anteil von 0,1% liegt. Dennoch ist der Anteil noch so gering, dass die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung keine besonders zu berücksichtigende Problematik in Tettng darstellt.

Der Leerstand ist, mit 2,9 % auf den gesamten Wohnungsbestand bezogen, sehr gering und liegt unter dem Anteil des Kreises und sogar deutlich unter dem Anteil des Landes. Zu vermuten ist, dass die Struktur des Leerstandes keinen strategischen Hintergrund birgt, sondern in etwa die Funktion einer nötigen Flexibilitätsreserve erfüllt.

4. WOHNUNGSMARKTANALYSE

4.1 WOHNUNGS- UND HAUSHALTSGRÖSSEN

In vielen Städten mit einem hohen Eigenheimanteil entwickelt sich gegenwärtig ein Ungleichgewicht zwischen bestehenden Wohnungs- bzw. Hausgrößen und aktuellen Haushaltsgrößen. Der Wohnungsbestand verfügt inzwischen über sehr viele große Wohnungen bzw. Häuser, die Haushalte werden jedoch immer kleiner und fragen vornehmlich kleinere und mittlere Wohnungsgrößen nach. Die aktuelle Situation in der Stadt Tett nang zeigt Tab. 17.

Tab. 17: Gegenüberstellung Wohnungsstruktur Bestand und vorhandene Haushalte
Quelle: STL 2016

Wohnungsstruktur WE-Bestand 2014	%	%	Vorhandene Haushalte Haushaltsgrößen 2014
4- und Mehrzimmer-WE	72,1	33,1	3- und Mehr-Personenhaushalte
3-Zimmer-WE	17,0	31,9	2-Personenhaushalte
1- bis 2-Zimmer-WE	10,9	35,0	1-Personenhaushalte

* In der amtlichen Statistik werden alle Räume einer Wohnung erfasst. Als Raum zählen alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z.B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe.
Auf dem Wohnungsmarkt ist zur Beschreibung der Räumlichkeiten einer Wohnung eine Angabe in Zimmern üblich. Küchen werden hier, anders als in der Statistik, nicht eingerechnet.
Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

In der Tabelle wurden die Raumangaben für die Wohnungsgrößen der offiziellen Statistik in Zimmerangaben umgerechnet (-1), wie es auf dem Wohnungsmarkt üblich ist*. Sie zeigt für das Jahr 2014 deutlich auf, dass das Verhältnis von Wohnungsstruktur im Bestand und vorhandenen Haushalten überhaupt nicht (mehr) zueinander passen:

- Der Bestand an kleinen Wohnungen (1- bis 2-Zimmer) ist mit 10,9% wesentlich kleiner als der Bestand an 1-Personen-Haushalten (35,0%), auch wenn viele, vor allem ältere, 1-Personen-Haushalte in größeren Wohnungen leben, steht diese Zahl für ein fehlendes Angebot an kleinen Wohnungen. Hier besteht ein eindeutiger Neubaubedarf.
- Auch der Bestand an 3-Zimmerwohnungen ist deutlich kleiner (17,0%) als der gegenwärtige Anteil von 2-Personen-Haushalten (31,9%). Hier besteht ebenfalls ein Nachholbedarf, wenn auch nicht ganz so stark wie der Bedarf an Kleinstwohnungen.
- Der Bestand an großen 4- und mehr Zimmerwohnungen (Häusern) ist mit 72,1% sehr viel größer als der Anteil an Haushalten mit 3- und mehr Personen (33,1%), hier besteht auf längere Sicht ein Angebotsüberhang. Ob hier Umstrukturierungsmodelle denkbar sind, ist abhängig von der Bereitschaft der Eigentümer sowie der Eignung der Einzelobjekte.

4.2 BODENPREISSPIEGEL

Für die Stadtbereiche der Stadt Tett nang und die Umlandgemeinden sind die Daten der Bodenrichtwerte so aufbereitet worden, dass in Tabelle 18 jeweils die unteren und oberen dargestellt werden.

	Bodenrichtwerte 2014 von - bis / jew. in €
Tett nang Kernbereich	260 - 430, Spitzenreiter: TT Innenstadt (430, GFZ 3,0) TT Nordost (380, GFZ 0,5)
Tett nang Randbereich	150
Kau	240
Tannau	100 - 180
Langnau	100 - 220
Meckenbeuren	130 - 270*
Oberteuringen	135 - 310
Markdorf	130 - 500
Gemeindeverwaltungsverband Bodnegg, Grünkraut, Schlier, Waldburg	95 - 235
Neukirch	100 - 200

Tab. 18: Bodenrichtwerte Stadt Tett nang und Umlandgemeinden 2014
Quelle: Stadt Tett nang und Umlandgemeinden, Bodenrichtwertkarten

* Werte für Meckenbeuren aus 2012

Der Bodenpreisspiegel zeigt ein vergleichsweise hohes Bodenpreisniveau und macht Folgendes deutlich:

- Der Kernbereich Tett nang erreicht mit Bodenrichtwerten von 430 €/m² (Tett nang Innenstadt) oder 380 €/m² (Tett nang Nordost) ein hohes Niveau. In der Gegenüberstellung mit der Lage nach vergleichbaren Kommunen im Umland (Lage in der „zweiten Reihe“ vom Bodensee) sind Grundstücke nur in einigen Lagen von Markdorf teurer (bis 500 €/m²). Immerhin über 300 €/m² liegt der Richtwert auch in einigen Bereichen von Oberteuringen (135 – 310 €/m²).
- Auf der anderen Seite liegen die Preise der günstigsten Lagen Tett nangs (100 €/m² in einigen Weilern Langnaus und Tannaus) unter denen der Vergleichskommunen Markdorf, Meckenbeuren und Oberteuringen. In Neukirch liegen die günstigsten Preise ebenfalls bei 100 €/m²; im Gemeindeverwaltungsverband Bodnegg/Grünkraut/Schlier/Waldburg bei 95 €/m². Grünkraut und Langnau haben immerhin Lagen, in denen Bodenpreise von über 200 €/m² erzielt werden. In Tannau (Bodenrichtwerte bis 180 €/m²) und Neukirch (Bodenrichtwerte bis 200 €/m²) sind erzielbare Grundstückspreise weniger hoch.
- Kau ist mit einem Bodenrichtwert von 240 €/m² im Mittelfeld anzusiedeln.

Trotz des dargestellten Bodenpreisniveaus wurden 2014 62% aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert, bei denen der Bodenpreisanteil in der Regel deutlich höher ist als bei Mehrfamilienhäusern. Ein Teil der Nachfrage in den letzten fünf Jahren ist wahrscheinlich auf

Umlandstandorte ausgewichen. Im Wohnungsneubausegment wurden im Landkreis Bodenseekreis zwischen 2004 und 2014 durchschnittlich 710 Wohnungen pro Jahr erstellt und damit 11,8 mal so viele Wohnungen wie in der Stadt Tett nang (60 WE/Jahr), obwohl die Einwohnerzahl im Landkreis nur 11,3 mal so hoch liegt.

4.3 MIETEN UND KAUFPREISE

4.3.1 Kaufsituation

Zur Beschreibung der Wohnungsverkaufsangebote wird die Internet-Angebotsplattform Immobilienscout (Immoscout24.de) ausgewertet. Am Stichtag (31.03.2016) werden im Bestand sechs der sieben Objekte in Tett nang unter 2.500 €/m² Wohnfläche angeboten. Als Abgleich wird der Immobilienkompass Capital herangezogen; der die Angebote der letzten 12 Monate für Tett nang erfasst (Stichtag 01.07.2016) und einen durchschnittlichen Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen in Höhe von 2.329 €/m² für Eigentumswohnungen aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) ermittelt.

Tab. 19: Wohnungsangebot Eigentumswohnungen
Quelle: Immobilienscout24, Recherche 31.03.2016

	m ²	Zimmer	Preis Gesamt	€/m ²
Neubau				
1	107	4	326.000 €	3.047 €
2	111	4	340.000 €	3.063 €
3	128	4	396.000 €	3.094 €
4	127	4	419.000 €	3.299 €
5	141	4	498.000 €	3.532 €
6	43	2	160.000 €	3.721 €
7	81	2	308.000 €	3.802 €
8	98	3	410.000 €	4.184 €
9	211	5	980.000 €	4.645 €
Bestand				
10	49	1	84.000 €	1.714 €
11	39	1	74.000 €	1.897 €
12	78	3	168.000 €	2.154 €
13	82	3	180.000 €	2.195 €
14	171	6	409.000 €	2.392 €
15	81	3	196.000 €	2.420 €
16	95	3	285.000 €	3.000 €

Die bei Immobilienscout zu findenden neun Neubauobjekte liegen über 3.000 €/m² Wohnfläche, vier dieser Objekte liegen sogar oberhalb von 3.500 €/m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis der vergangenen 12 Monate liegt laut Immobilienkompass bei 3.391 €/m².

Entwicklung der Kaufpreise

Zur Analyse der Entwicklung der Immobilienpreise wurden Immoscout24 (hier wird eine Steigerungsrate für den Zeitraum 12/2012 bis 12/2015 ermittelt) und der Immobilienkompass von Capital (Steigerungsrate für den Zeitraum 06/2015 bis 06/2016) genutzt.

Laut Immobilienscout sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sowohl im Neubau als auch im Bestand zwischen 2012 und 2015 jeweils um +28,5% gestiegen und damit überproportional zur Entwicklung der Kaufkraft je Einwohner (2010 bis 2015: +13,0%), was auf eine Knappheit in diesem Immobiliensegment hinweist.

Der Immobilienkompass weist für Bestandswohnungen einen starken Anstieg der Kaufpreise innerhalb der letzten 12 Monate in Höhe von +7,5% auf. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen sind in den vergangenen zwölf Monaten durchschnittlich um +1,5% und damit leicht gestiegen.

Tab. 20: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Wohnungen
Quelle: Immobilienscout24, Immobilienkompass Capital

Steigerungsrate Angebotskaufpreise Wohnungen			
	Immobilienscout 12/2012 bis 12/2015	Immobilienscout Ø/Jahr 2012 bis 2015	Immobilienkompass 06/2015 bis 06/2016
Neubau	+28,5%	+9,5%	+1,5%
Bestand	+28,5%	+9,5%	+7,5%

Im Zeitraum 2012 bis 2015 sind laut Immobilienscout die Preise für Häuser sowohl im Neubau als auch im Bestand um jeweils +14,0% gestiegen und damit zwar nicht so dramatisch wie die der Eigentumswohnungen, aber doch überproportional gemessen an der Kaufkraftentwicklung. In den vergangenen zwölf Monaten sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand (+2,0%) und im Neubau (+1,9%) jeweils leicht gestiegen.

Tab. 21: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
Quelle: Immobilienscout24, Immobilienkompass Capital

Steigerungsrate Angebotskaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser			
	Immobilienscout 12/2012 bis 12/2015	Immobilienscout Ø/Jahr 2012 bis 2015	Immobilienkompass 06/2015 bis 06/2016
Neubau	+14,0%	+4,7%	+1,9%
Bestand	+14,0%	+4,7%	+2,0%

4.3.2 Mietsituation

Bei Auswertung des Tettninger Mietspiegels (Stand Juni 2013, siehe Tab. 22) wird deutlich, dass die teureren Quadratmeter-Preise (über 7,00 €/m² Wohnfläche) bei sehr kleinen Wohnungen bzw. bei relativ neu fertiggestellten Wohnungen anfallen. Bei Markierung der entsprechenden

Tab. 22: Mietspiegel Tettngang, Stand 06/2013
Quelle: Stadt Tettngang

	< 6 €/m ²
	6 - 7 €/m ²
	> 7 €/m ²

Preise tritt die Preissteigerung entsprechend hervor und führt bei der Entwicklung der Kreuztabelle (Verhältnis Wohnfläche zu Baujahr) zu einer fast treppenartigen Preissteigerung. Lediglich bei sehr großen Neubawohnungen (ab 100 Quadratmetern) die nach 2007 erstellt wurden, liegen die Preise noch ganz knapp unter 7,00 €/m². Anders stellt sich das Bild bei den mittleren und großen Altbauwohnungen dar, hier liegen in der Kombination der beiden Kriterien die günstigen Wohnungen unter 6,00 €/m² Wohnfläche.

Wohnfläche m ²	Baujahr								
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2012
	€/m ²								
30-34	7,71	7,52	7,82	8,05	8,34	8,71	9,03	9,53	9,95
35-39	6,86	6,68	6,96	7,18	7,45	7,75	8,05	8,46	8,85
40-44	6,51	6,34	6,61	6,82	7,04	7,25	7,47	8,07	8,4
45-49	6,08	5,96	6,17	6,38	6,64	6,87	7,16	7,55	7,87
50-54	5,89	5,72	5,98	6,19	6,39	6,62	6,90	7,29	7,61
55-64	5,65	5,5	5,71	5,94	6,14	6,37	6,64	6,97	7,34
65-99	5,43	5,31	5,52	5,70	6,15	6,14	6,37	6,73	7,04
100-119	5,36	5,24	5,45	5,63	5,83	6,05	6,30	6,64	6,95
120-140	5,39	5,27	5,48	5,68	5,89	6,11	6,34	6,68	6,99

Bestandsmieten (ermittelt auf Grundlage der Haushaltsbefragung) und Mietbelastungsquote

Die Haushaltsbefragung hat eine durchschnittliche Bestandsmiete von 7,01 €/m² nettokalt ergeben. Am günstigsten sind die Mieten in Langnau (5,90 €/m²) und in Tannau (6,62 €/m²). Im Kernstadt-Bereich Tettngang liegt die durchschnittliche Miete bei 7,20 €/m². Die höchsten Mieten gibt es in Kau (7,63 €/m²), dem kleinsten der Ortsteile, wo der Mietwohnungsanteil am Wohnungsbestand besonders gering ist (siehe Kapitel 6.1.1 auf Seite 41).

Tab. 23: Bestandsmieten nach Stadtteilen
Quelle: Haushaltsbefragung

	Tettngang	Kau	Langnau	Tannau	Gesamtstadt
Durchschnittliche Bestandsmiete (€/m ² nettokalt)	7,20	7,63	5,90	6,62	7,01

Vermietungsangebote im Vergleich der Region

Auf Grundlage einer regionalen Recherche bei Immobilienscout wird deutlich, dass in Tettngang im Vergleich zu anderen Kommunen der Region nur sehr wenige Mietangebote verfügbar sind.

Immoscout24	Mietangebote	Einwohner	Angebote/1.000 EW
Tett nang	4	18.500	0,22
Bodenseekreis	85	209.000	0,41
Markdorf	3	13.500	0,22
Meckenbeuren	2	13.000	0,15
Lindau	20	24.700	0,81
Wangen	13	26.700	0,49
Ravensburg	21	49.200	0,43
Friedrichshafen	24	58.300	0,41

Kommen im gesamten Bodenseekreis 0,41 Vermietungsangebote auf 1.000 Einwohner, so sind es in Tett nang nur 0,22 Angebote je 1.000 Einwohner. Noch weniger Angebote sind innerhalb der Vergleichsliste nur für Meckenbeuren aufgeführt. Von den durchgeführten Vergleichsstädten weist Lindau die beste Angebotsdeckung von 0,81 Angeboten je 1.000 Einwohner auf, wobei auch in Lindau eine angespannte Wohnungsmarktsituation festgestellt wurde. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um eine Momentaufnahme handelt

Tab. 24: Mietwohnungsangebot
Quelle: Immobilienscout24, Recherche 31.03.2016

Angebotsmietpreise

Bei Auswertung der vorhandenen Angebote innerhalb der Stadt Tett nang wurden die Internet-Angebotsplattformen Immobilienscout, Immowelt und der Südfinder ausgewertet. Von den 9 gefundenen Angeboten nennen 8 einen konkreten Preis und konnten zum Stichtag ausgewertet werden. 50% der angebotenen Wohnungen (Neubau und Bestand) liegen über 10,00 €/m² (bezogen auf die Nettokaltmiete).

Tab. 25: Wohnungsangebot Mietwohnun-
gen
Quelle: Immobilienscout24, Immowelt, Südfinder, Recherche 31.03.2016

	m ²	Zimmer	NKM	€/m ² NKM	Besonderheiten	Quelle
Neubau						
1	93	3	900 €	9,7 €	betreutes Wohnen	Immoscout24
2	44	2	510 €	11,6 €		Immoscout24
3	43	2	500 €	11,6 €		Immowelt
4	44	2	550 €	12,5 €		Immoscout24
Bestand						
5	80	3	600 €	7,5 €		Südfinder
6	125	5	950 €	7,6 €		Immowelt
7	120	4	1.150 €	9,6 €		Südfinder
8	99	4	1.000 €	10,1 €		Immoscout24
9	69	3	k.A.	k.A.		Südfinder

Der durchschnittliche Angebotsmietpreis in Tettngang der vergangenen 12 Monate liegt laut Immobilienkompass für Bestandswohnungen bei 8,43 €/m²; für Neubauwohnungen bei 10,25 €/m².

Entwicklung der Angebotsmietpreise

Zur Analyse der Angebotsmieten in Tettngang wurden die Angebote von Immoscout24 genutzt. Hier wird deutlich, dass im Zeitraum 2012 bis 2015 eine kontinuierliche Steigerung stattgefunden hat. Im Betrachtungszeitraum haben sich die Mieten um 7,7% im Neubaubereich und um 8,3% im Bestandsbereich entwickelt. Gemessen an der Entwicklung der Kaufkraft je Einwohner, die zwischen 2010 und 2015 bei +13% lag, liegt die Mietpreissteigerung im Rahmen.

Der Immobilienkompass Capital weist Steigerungsraten für die vergangenen 12 Monate aus. Mit einem Preisanstieg bei den Bestandswohnungen von +2,5% fügen sich die jüngsten Immobilienkompass-Zahlen in den aus den Immobilienscout-Daten ablesbaren Trend (+8,3% Preisanstieg innerhalb von 3 Jahren, durchschnittlich 2,8% pro Jahr) ein.

Die Veränderungsrate für Neubauwohnungen der letzten 12 Monate liegt mit +7,9% dagegen deutlich über der durch die Immobilienscout-Daten dokumentierten Entwicklung der Jahre 2012 bis 2015 (+7,7% in drei Jahren, durchschnittlich 2,6% pro Jahr).

Tab. 26: Entwicklung der Angebotsmietpreise für Wohnungen
Quelle: Immobilienscout24, Immobilienkompass Capital

Steigerungsrate Angebotsmietpreise Wohnungen			
	Immobilienscout 12/2012 bis 12/2015	Immobilienscout Ø/Jahr 2012 bis 2015	Immobilienkompass 06/2015 bis 06/2016
Neubau	+7,7%	+2,6%	+7,9%
Bestand	+8,3%	+2,8%	+2,5%

Sozialwohnungen

Es besteht Unklarheit darüber, ob es in Tettngang noch einen (kleinen) Bestand an Sozialwohnungen gibt, der angesichts der steigenden Mietpreise ein Wohnungsangebot zu stabilen, relativ niedrigen Preisen für einkommensschwächere, weniger vermögende Haushalte sichert. Mietwohnungen befinden sich in Tettngang überwiegend in privatem Streubesitz. Sozialer Wohnungsbau wird in der Regel von institutionellen Anbietern (z.B. öffentliche und private Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften) realisiert. Um eine gesicherte Auskunft zu erhalten, müsste die Stadtverwaltung bei der L-Bank (Staatsbank Baden-Württemberg) abfragen, ob es noch laufende Darlehensverträge/Bindungen gibt.

5. WOHNUNGSBEDARFSRECHNUNG

5.1 WOHNUNGSBEDARFSBERECHNUNG 2014

Ferienwohnungen (78 WE)

Der Anteil von Ferienwohnungen kann stabile, dauerhafte Nutzungen dieses Typs oder auch wechselnde Nutzungen, inkl. temporärer Untervermietungen enthalten, die sich von einer kontinuierlichen Wohnnutzung nur schwer abgrenzen lassen. Es wird davon ausgegangen, dass Ferienwohnungen den Einwohnern der Stadt Tett nang als Erstwohnung nicht zur Verfügung stehen. Um den verfügbaren Wohnungsbestand zu ermitteln, werden die Ferienwohnungen vom Wohnungsbestand abgezogen. Die genannte Zahl von 78 Ferienwohnungen entstammt der Zensus erhebung 2011 und wurde nicht fortgeschrieben, sie wird unverändert übernommen.

Nebenwohnsitze (594 WE)

Generell besteht eine Unsicherheit in der sinnvollen Berücksichtigung der durch Zweitwohnungsbesitzer belegten Wohnungen. Falls eine Wohnung ausschließlich durch einen Nebenwohnsitz belegt wird, steht sie dem Wohnungsmarkt für die Einwohner nicht mehr zur Verfügung und müsste im Rahmen der Wohnungsbedarfsberechnung von der Größe des verfügbaren Bestandes abgezogen werden.

Die Stadt Tett nang erhebt keine Steuer für Nebenwohnsitze, weswegen die Zahl möglicherweise etwas höher ist, als die der reell mit Nebenwohnsitzen belegten Wohnungen. In der für Tett nang genannten Zahl der Nebenwohnsitze könnten z.B. auch in Ausbildung (Studium, Lehre) befindliche Kinder inbegriffen sein, die außerhalb Tett nangs ihren Hauptwohnsitz haben und zusätzlich im Haus oder der Wohnung der Eltern gemeldet sind.

Da die vom STL berechnete Haushaltsgröße die Nebenwohnsitze einschließt, können die Nebenwohnsitze auch im Rahmen der Wohnungsbedarfsberechnung nicht rausgerechnet werden. Somit wird die Anzahl der aufgrund eines gemeldeten Nebenwohnsitzes Wohnberechtigten vollständig zur Anzahl der Einwohner hinzugerechnet. Bei der Ermittlung des verfügbaren Wohnungsbestandes wird kein Abschlag vorgenommen. Die Zahl von 594 Nebenwohnsitzen stammt aus der Kommunalstatistik der Stadt Tett nang und bezieht sich auf Ende 2014.

Haushaltsgröße (2,30 Pers./HH)

Den Ergebnissen der erfassten Haushalte und Einwohner des Zensus 2011 folgend, wird für die Stadt Tett nang eine Haushaltsgröße von 2,3

berechnet; die gleiche Zahl wird auch für das Gesamtland Baden-Württemberg ermittelt. In einer Haushaltszahlschätzung des STL wird auch für das Jahr 2014 die Haushaltsgröße von 2,3 genannt.

Flexibilitätsreserve (SOLL: 3%)

Die Bedarfsrechnung für 2014 berücksichtigt als SOLL-Größe eine Flexibilitätsreserve von 3%, die für eine Umzugs- oder Renovierungsphase erforderlich ist. Die Flexibilitätsreserve wird auf die Anzahl der Haushalte bezogen und beträgt 249 Wohnungen.

Leerstand (244 WE)

Im Zensus 2011 wird die erfasste Zahl leer stehender Wohnungen in Tett nang mit 244 angegeben. Es wird angenommen, dass diese Zahl größtenteils einem durch Renovierungs- und Umzugsprozesse bedingten Leerstand entspricht und nur in Ausnahmefällen für eine Unvermietbarkeit einer Wohnung oder durch ein kalkuliert passives Marktverhalten einzelner Anbieter zustande kommt. Es wird weiterhin angenommen, dass diese Zahl 2014 ähnlich hoch ist und somit in etwa der empfohlenen Flexibilitätsreserve entspricht. Folglich wird ein Leerstand nicht zusätzlich berücksichtigt, sondern als Flexibilitätsreserve (welche in die Kalkulation einfließt) interpretiert.

Tab. 27: Wohnungsbedarfsberechnung für 2014

Quelle:

¹⁾ STL

²⁾ Zensus 2011

³⁾ Annahme/Berechnungen durch Umbau-Stadt

⁴⁾ Angabe Stadt Tett nang: Nebenwohnsitze 2014: 594 WE

⁵⁾ Berechnet aus der Einwohnerzahl 2014 incl. NWS und der Haushaltsgröße von 2,3

Wohnungsbedarf 2014	
Wohnungsbestand 2014 ¹⁾	8.590 WE
Ferienwohnungen ²⁾	78 WE
Verfügbarer WE-Bestand³⁾	8.512 WE
Einwohner ¹⁾ incl. NWS ⁴⁾ 2014	19.067 EW
Haushaltsgröße 2014 ¹⁾	2,30 Pers./HH
Haushalte 2014 ⁵⁾	8.290 HH
Flexibilitätsreserve (3%) ³⁾	249 WE
Wohnungsbedarf³⁾	8.539 WE
WE-Überhang/-defizit 2014³⁾	- 27 WE

Die Rechnung in Tab. 27 kommt zu dem Ergebnis, dass in der Stadt Tett nang bereits 2014 ein theoretisches Defizit von 27 Wohnungen vorliegt. Dies bedeutet, dass die Flexibilitätsreserve bereits beansprucht wird, was auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweist. Dies entspricht der Einschätzungen der Stadtverwaltung und der durch UmbauStadt durchgeführten Wohnungsmarktanalyse (siehe Kapitel 4 auf Seite 28).

5.2 WOHNUNGSBEDARFSBERECHNUNG 2030

In den Jahren 2004 bis 2014 ist die Einwohnerzahl der Stadt Tett nang

nur leicht von 18.194 auf 18.473 (= +1,5%) gestiegen. Es scheint plausibel, dass dieser nur leichte Anstieg, der trotz großer Arbeitsplatzgewinne (Jahr 2004 bis Jahr 2014 = +43 %, STL) unterhalb des Anstiegs des Gesamtlandkreises (+2,4 %) lag, im wesentlichen durch die Enge des Wohnungsmarktes in der Stadt Tettngang bedingt war.

Dieser These folgend, bedeutet dies für die kommenden Jahre, dass die prognostizierten Einwohnergewinne sehr stark von einem vergrößerten Wohnungsangebot abhängig sein werden. Die Wohnungsbedarfsberechnung 2030 stützt sich vor allem auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die geringfügige Verkleinerung der Haushalte und einen Bedarf für langfristig aufzunehmende Flüchtlinge, für die entsprechender Wohnraum geschaffen werden muss.

Haushaltsentwicklung

Bei der Haushaltentwicklung ist neben den Zuwächsen aus der Bevölkerungsentwicklung vor allem der fortgesetzte Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgrößen entscheidend. Entsprechend der Fortschreibung der Zensus 2011-Daten liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Tettngang nach Schätzung des STL im Jahr 2014 bei 2,3 Personen pro Haushalt (HH), und entspricht dem Wert des Landkreises. Es verwundert, dass die Zahlen gleich sind, da in der Regel die Landkreise größere Haushalte als die Städte haben.

Für die zukünftige Veränderung der Haushaltsgrößen geht das STL davon aus, dass die Haushaltsgröße nur geringfügig auf 2,2 EW/HH sinkt, dieser Wert wird für die Wohnungsbedarfsberechnung 2030 angenommen. Bedingt durch die Zunahme der Einwohner und die Verringerung der Haushaltsgrößen nimmt somit die Zahl der Haushalte und der Wohnungsbedarf zu.

Wohnungsbedarf 2030	
Wohnungsbestand 2014 ¹⁾	8.590 WE
Ferienwohnungen ²⁾	78 WE
Verfügbare WE-Bestand³⁾	8.512 WE
Einwohner ¹⁾ incl. NWS 2030 ⁴⁾	20.199 EW
Haushaltsgröße 2030 ¹⁾	2,20 Pers./HH
Haushalte 2030 ⁵⁾	9.181 HH
Flexibilitätsreserve (3%) ³⁾	275 WE
Wohnungsbedarf³⁾	9.456 WE
WE-Überhang/-defizite 2030³⁾	- 944 WE

Tab. 28: Wohnungsbedarfsberechnung für 2030

Quelle:

¹⁾ STL

²⁾ Zensus 2011

³⁾ Annahme/Berechnungen durch Umbau-Stadt

⁴⁾ Anzahl der Nebenwohnsitze (2014: 594, Angabe Stadt Tettngang) wird bis 2030 im Verhältnis des Einwohnerzuwachses (6%) auf 630 hochgerechnet (Annahme UmbauStadt)

⁵⁾ Berechnet aus der Einwohnerzahl 2030 incl. NWS und der Haushaltsgröße von 2,2

Flüchtlingsthematik

In der Prognose, die sich auf das aktuelle und vergangene Wanderungs-

verhalten sowie die aktuelle Bevölkerungszusammensetzung nach Alter und Geschlecht (maßgeblich für die natürliche Bevölkerungsentwicklung) stützt, können Annahmen zu sich abzeichnenden Entwicklungen, aber keine Trendumbrüche einkalkuliert werden. Wanderungsbewegungen sind durch vielfältige und teilweise schwer vorauszusehende Einflussfaktoren bestimmt, wie besonders die aktuellen Flüchtlingsbewegungen zeigen.

In Tettng waren im März 2016 386 Flüchtlinge in Gemeinschafts- und Notunterkünften untergebracht. Wie viele von ihnen die Stadt verlassen werden (müssen) oder wo sie im Falle einer Anerkennung sesshaft werden, obliegt auch politischen Weichenstellungen, die fortwährend diskutiert werden. Hinzu kommen jene anerkannten Flüchtlinge, die in Tettng eine von der Stadtverwaltung bereitgestellte Anschlussunterbringung bezogen haben – im Juni 2016 waren hier weitere 45 Personen untergebracht.

Bislang bestand nach Anerkennung die Möglichkeit, den Wohnsitz frei zu wählen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass Viele dann in die Ballungsräume abwanderten. Diese Freiheit kann auf Grundlage des im Mai durch den Bundestag beschlossenen Integrationsgesetzes in Zukunft eingeschränkt werden: Das Gesetz gibt den Bundesländern die Möglichkeit, eine befristete Wohnsitzzuweisung für anerkannte Flüchtlinge festzusetzen, um die Verteilung von Schutzberechtigten im Bundesland besser zu steuern. Anerkannten Flüchtlingen kann unter gewissen Bedingungen befristet ein Wohnsitz in einer bestimmten Stadt oder Gemeinde zugewiesen werden, um die mögliche Entstehung von sozialen Brennpunkten in Großstädten und Ballungsräumen zu vermeiden. Welche Auswirkungen dies für die Stadt Tettng haben wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Flüchtlinge die heute und bis 2030 in der Stadt Tettng bislang überwiegend in Notunterkünften provisorisch untergebracht werden, Wohnraum in Tettng benötigen. Die benötigte Anzahl genau abzuschätzen, ist aus heutiger Sicht nicht möglich. Trotzdem wird empfohlen, hier eine Annahme zu treffen, die in regelmäßigen Abständen überprüft werden muss und dementsprechend angepasst werden sollte.

Zur Nennung einer Annahme wird folgende Hilfsrechnung aufgestellt:
Nach Angabe der Stadt Tettng entfallen je Monat 300 Flüchtlinge auf den gesamten Bodenseekreis, von denen 8,84 % in der Stadt Tettng in

Notunterkünften untergebracht werden sollen. Dies ergibt für Tettngang einen Aufnahmebedarf von 318 Personen je Jahr.

Wie viele Menschen aus dieser Gruppe in einem Zeitraum von 2015 bis 2029 dauerhaft in der Stadt Tettngang bleiben werden und dementsprechend Wohnungen benötigen, ist unklar. Um dennoch einen ersten Wert zu erhalten, nehmen die Gutachter einen Anteil von 15% dieser Gruppe an. Dieser Annahme folgend, würden je Jahr* ca. 48 Personen längerfristig in der Stadt Tettngang leben. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 P/HH müssten längerfristig 24 Wohnungen je Jahr für diese Gruppe erstellt werden. Bei dem angenommenen Zeitraum von 2015 bis 2029 (15 Jahre) ergibt sich hierdurch ein zusätzlicher Bedarf an 360 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

* Trotz aktuell sinkender Flüchtlingszahlen wird empfohlen, langfristig einen (in moderater Höhe anzusetzenden) Faktor für durch Zuwanderung entstehende zusätzliche Nachfrage in die Wohnungsbedarfsrechnung einzustellen, da angesichts der weltpolitischen Lage neue Konflikte und Flüchtlingsbewegungen nicht unwahrscheinlich sind.

Wohnungsgesamtbedarf bis zum Jahr 2030

Es wird empfohlen, zu dem Wert der Wohnungsbedarfsberechnung 2030 aus Tab. 28 den im Abschnitt Flüchtlingsthematik angenommenen Wohnbedarfswert hinzuzuaddieren und aus heutiger Sicht von einem Gesamtbedarf von 1.304 Wohnungen auszugehen.

Somit sollte sich die Stadt Tettngang darauf einstellen, dass in den nächsten Jahren im Durchschnitt etwa 87 Wohnungen je Jahr realisiert werden sollten. Diese Größenordnung liegt deutlich über dem jährlichen Durchschnitt der Fertigstellungen der vergangenen Jahre 2010 bis 2014, in dem durchschnittlich lediglich 58 Wohnungen je Jahr fertig gestellt wurden (siehe Tab. 14 auf Seite 25).

Durch intensive Bauleitplanung und die Anregung eines gesteuerten Wohnungsneubaus sollte versucht werden, die angespannte Wohnungsmarktsituation zu verbessern, was auch eine stärkere, positive Bevölkerungsentwicklung zur Folge haben könnte.

Die Stadt Tettngang sollte in einem Flächenmanagementsystem ihre für Neubauvorhaben zur Verfügung stehenden Flächenreserven kritisch überprüfen, bilanzieren und regelmäßig aktualisieren.

Für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung ist es nichtsdestotrotz notwendig, die getroffenen Annahmen mit der Realität abzugleichen und die tatsächliche Entwicklung zu verfolgen. Die vorliegende wohnungswirtschaftliche Studie sollte in regelmäßigen Abständen entsprechend fortgeschrieben und die Flächenplanung angepasst werden.

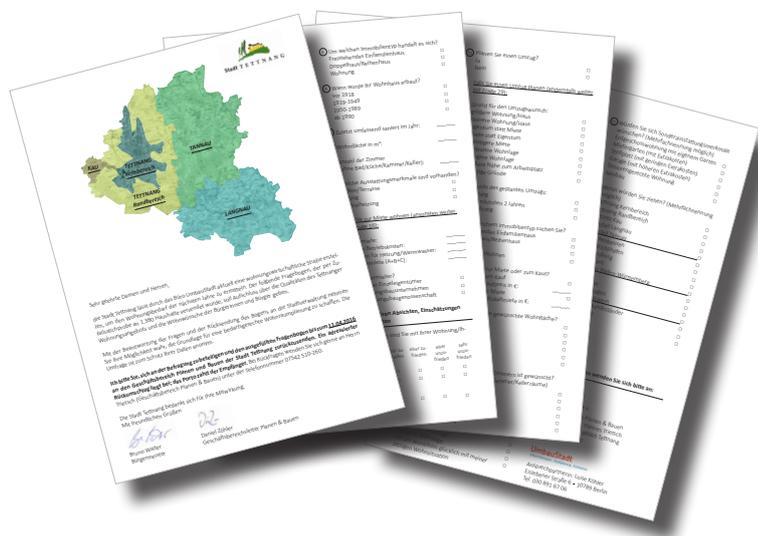
6. WOHNQUALITÄT UND WOHNWÜNSCHE

6.1 HAUSHALTSBEFRAGUNG

Die Aussagen der folgenden Kapitel 6.1.1 bis 6.1.6 basieren auf einer durch das Büro UmbauStadt durchgeführten postalischen Befragung von 1.380 Tettninger Haushalten, die per Zufallsstichprobe ausgewählt wurden. Der versendete Fragebogen enthielt Fragen zur Wohnsituation und Wohnzufriedenheit sowie zu Wohnwünschen. Die Auswertung gibt Aufschluss über die Qualitäten des Tettninger Wohnungsbestands und -umfelds und über die Wohnwünsche von Wohnungssuchenden.

Der Stichprobenumfang wurde so gewählt, dass alle Privathaushalte im Stadtgebiet (Grundgesamtheit der Befragung) repräsentiert werden. Ziel war es, zum einen eine hinreichende Abdeckung des Stadtgebiets und zum anderen eine hinreichende Auswertungstiefe zu gewährleisten. Die Repräsentativität einer Stichprobe hängt nicht von deren Umfang, sondern von der Art und Weise der Stichprobenziehung ab. Repräsentativität ist dann gewährleistet, wenn jedes Element der Grundgesamtheit (Privathaushalte) eine gleiche bzw. berechenbare Chance hat, in die Stichprobe zu gelangen. Dies wurde mit dem gewählten Auswahlverfahren sichergestellt.

Mit der Verteilung von 1.380 Fragebögen wurde ein Netto-Stichprobenumfang von 207 Fragebögen zur Auswertung avisiert, was einer Rücklaufquote von 15% entspricht. Der tatsächliche Rücklauf betrug 425 Stück, was einer Rücklaufquote von 30,8% entspricht.



Im Anschluss an die Erfassung der Antworten aus der Haushaltsbefragung wurde für die Auswertung eine Gewichtung vorgenommen. Sinn der Gewichtung ist es, die Ist-Struktur, also den Rücklauf der Befragung, an die Sollstruktur bzw. Realstruktur der Haushalte in Tett nang anzupassen, um eine weitgehende Repräsentativität sicherzustellen.

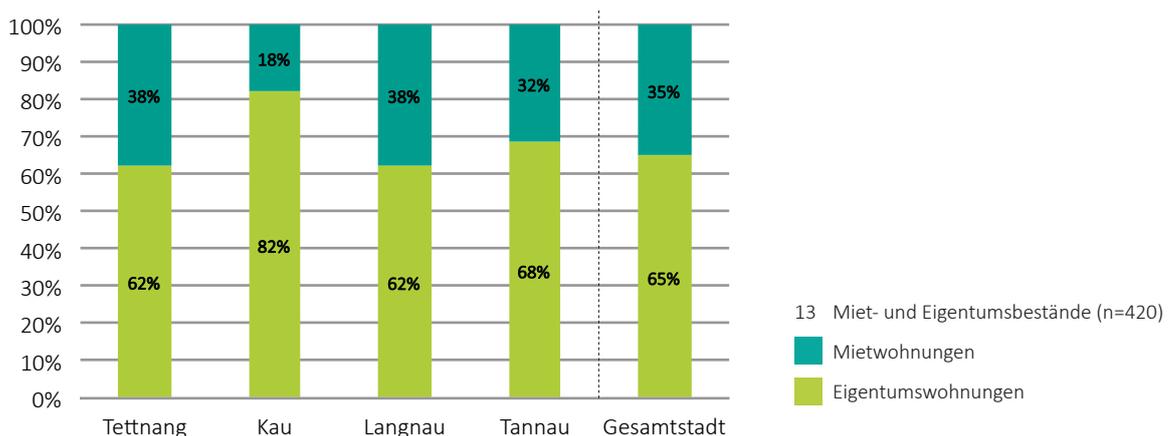
Im Abgleich mit Daten des Einwohnermeldeamtes wurde deutlich, dass in den Umfrageergebnissen Haushalte aus dem Kernstadtbereich Tett nang und 1-Personen-Haushalte, gemessen an der realen Haushalteinverteilung, unterrepräsentiert und Haushalte aus den kleineren Ortsteilen und größere Haushalte entsprechend überrepräsentiert sind. Um diese Disproportionalitäten auszugleichen, wurden die Antworten der betreffenden Gruppen entsprechend stärker gewichtet:

Die Haushaltsgröße korreliert u.a. mit der Wohnungsgröße und – bei Mietwohnungen – mit dem Wohnungspreis. Ohne Datengewichtung würden diese Merkmale zu hohe (nicht repräsentative) Werte aufweisen. Die Immobilienstruktur und Wohnumgebung in der Kernstadt und in den Ortsteilen weisen deutliche Unterschiede auf. Um repräsentative Aussagen zur Wohnsituation und -zufriedenheit für die Gesamtstadt treffen zu können, wurde die räumliche Ist-Verteilung der Antworten mittels Gewichtung an die reale Anteilsstruktur (Soll-Verteilung) angepasst.

6.1.1 Wohnungsbestand

Miet- und Eigentumsbestände

Die Haushaltsbefragung hat einen Eigentümeranteil von 65% und einen Mieteranteil von 35% an den Gesamthaushalten ergeben. In den Stadtbereichen Kau und Tannau liegt diese Quote noch höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. In Tett nang und Langnau ist der Anteil der Mieter etwas höher. Insgesamt lässt sich konstatieren, dass es sich in Tett nang um einen Eigentümermarkt handelt.

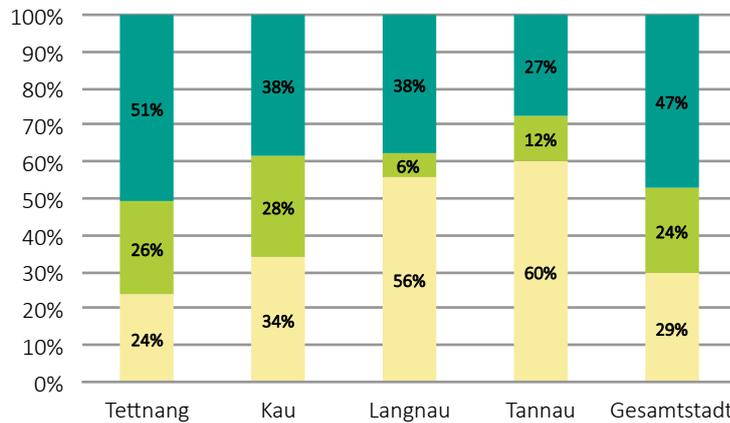


Wohnungsbestand nach Immobilientyp

In der Stadt Tettngang machen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern 53% des Wohnungsbestands aus; 47% der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die Wohngebäudestruktur fällt in den verschiedenen Stadtteilen unterschiedlich aus: Im Kernstadt-Stadtteil Tettngang liegt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 51% über dem Durchschnitt. In Kau, Langnau (jeweils 38%) und besonders in Tannau (27%) gibt es verhältnismäßig wenige Geschosswohnungen.

14 Wohnungsbestand nach Immobilientyp (n=420)

- WE in Einfamilienhäusern
- WE in Doppel-/ Reihenhäusern
- WE in Mehrfamilienhäusern



Wohnungsgröße

Stellt man den in der Haushaltsbefragung ermittelten Bestand kleiner, mittlerer und großer Wohnungen in den Ortsteilen den Daten des Einwohnermeldeamtes über die Verteilung kleiner, mittlerer und großer Haushalte im Stadtteil gegenüber, so ist offensichtlich, dass Wohnungs- und Haushaltsgröße nicht (mehr) zueinander passen.

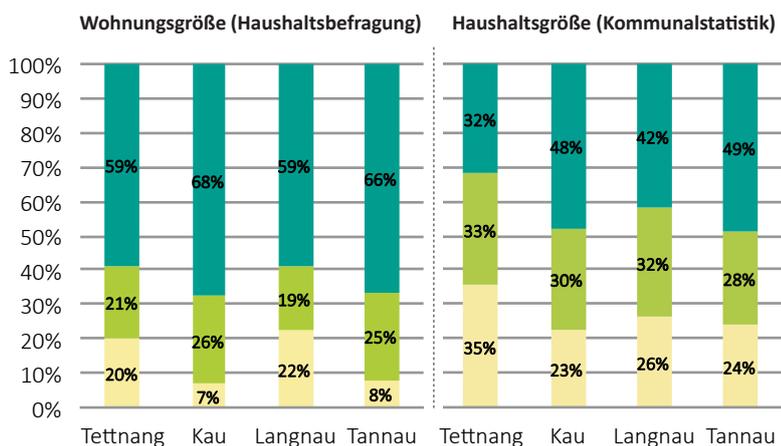
15 Wohnungsgrößenklassen lt. Haushaltsbefragung (n=416) in Gegenüberstellung zu Haushaltsgrößenklassen lt. Kommunalstatistik

linkes Diagramm:

- 1- bis 2-Zimmer-Wohneinheiten
- 3-Zimmer-Wohneinheiten
- 4- und Mehr-Zimmer-Wohneinheiten

rechtes Diagramm:

- 1-Personen-Haushalte
- 2-Personen-Haushalte
- 3- und Mehr-Personen-Haushalte

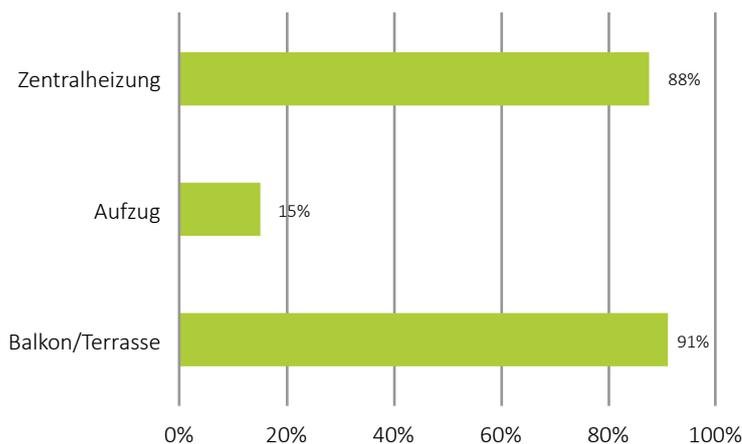


Besonders im Kernstadtbereich Tett nang und in Kau ist der Anteil großer Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern am Wohnungsbestand (Tett nang: 59%, Kau: 68%) größer als der Anteil großer Haushalte mit 3 und mehr Personen an der Gesamtheit aller Haushalte (Tett nang: 32%, Kau: 48%); dies gilt mit einer etwas weniger ausgeprägten Diskrepanz auch für Langnau und Tannau. Demgegenüber ist der Anteil von Wohnungen mittlerer Größe (3 Zimmer) und vor allem von kleinen Wohnungen (1 bis 2 Zimmer) niedriger als der Anteil mittlerer (2 Personen) und kleiner (1 Person) Haushalte.

Ausstattung des Wohnungsbestandes

Im Hinblick auf die Ausstattungsmerkmale sind die Standards in Tett nang hoch (88% der Haushalte verfügen über eine Zentralheizung, 91% über einen Balkon oder eine Terrasse).

Über einen Zugang mit Aufzug verfügen hingegen nur 15% der Wohnungen, was sich einerseits durch den hohen Ein- und Zweifamilien-/Reihenhausanteil (53% aller Wohnungen) und andererseits durch das durchschnittlich hohe Baualter erklären lässt. Die im Vergleich zu größeren Städten allgemein niedrige Anzahl an Geschossen ist ein weiterer Grund: Der nachträgliche Einbau eines Aufzugs ist umso wirtschaftlicher, je mehr Geschosse (und Wohnungen) angedient werden, da entsprechend höhere Mieteinnahmen bzw. Eigentümerbeiträge die Maßnahme refinanzieren. Für Menschen, die älter und/oder gehbehindert sind, ist aber auch ein Treppenaufstieg in den zweiten Stock beschwerlich bis unmöglich. Die Nachrüstung eines Bestandsgebäudes mit einem Aufzug ist teuer. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung ist das Thema barrierearmes bzw. -freies Bauen deshalb von zunehmender Bedeutung. Eine Information der Wohnungseigentümer über Fördermöglichkeiten, wie das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“, wäre in diesem Zusammenhang sinnvoll.



16 Ausstattung des Wohnungsbestandes (n= 421)

6.1.2 Mobilität

Das Auto hat in Tettngang einen großen Anteil am Verkehrsmittelmix im Personenverkehr. In 67% der Tettninger Haushalte wird das Auto täglich genutzt, in weiteren 25% der Haushalte mehrmals pro Woche (siehe Abb. 17). Dieser Anteil fällt im Kernstadtbereich Tettngang etwas geringer aus und liegt vor allem in den dezentralen Ortsteilen Langnau und Tannau deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (siehe Abb. 18).

Den Bus als Alternative für die motorisierte Fortbewegung nutzen in diesen Ortsteilen entsprechend wenige Haushalte. Am größten ist der Anteil der busnutzenden Haushalte in Kau, wo immerhin 50% der befragten Haushalte angaben, mindestens einmal im Monat mit dem Bus zu fahren. In der Gesamtstadt nutzen den Bus nur 35% der Haushalte, nur 5% nutzen den Bus täglich.

Der Anteil der Haushalte, in denen Strecken zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden ist höher: In 31% der Haushalte werden täglich Strecken zu Fuß zurückgelegt; 85% gehen mindestens einmal im Monat zu Fuß. Das Fahrrad wird in 12% der Haushalte täglich bzw. in 76% der Haushalte mindestens einmal im Monat genutzt.

17 Nutzungsintensität verschiedener Verkehrsmittel in der Gesamtstadt (n=413)



Die Unterschiede im Mobilitätsverhalten in den Stadtbereichen lassen sich wie folgt zusammenfassen: Im Kernstadtbereich Tettngang werden Strecken häufiger zu Fuß zurückgelegt als in den übrigen Stadtbereichen. In Kau ist der Anteil der Haushalte, die das Fahrrad zur täglichen oder regelmäßigen Fortbewegung nutzen, überdurchschnittlich. In Langnau wird zur Fortbewegung häufiger auf unmotorisierte Fortbewegungsmittel zurückgegriffen als in Tannau. (vgl. Abb. 18)

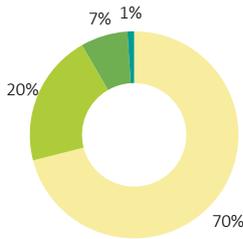
18 Nutzungsintensität verschiedener Verkehrsmittel in den Stadtbereichen (n=413)



6.1.3 Wohnzufriedenheit

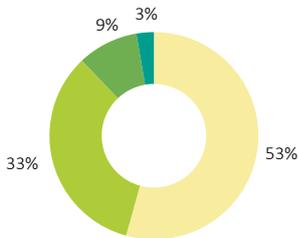
Zufriedenheit mit der Wohnfläche

Die Haushaltsbefragung hat ergeben, dass ein Großteil der Tettninger sehr zufrieden (70%) oder eher zufrieden (20%) ist, mit der zur Verfügung stehenden Wohnfläche. Der Anteil derer, die eher unzufrieden (7%) oder sehr unzufrieden (1%) sind, fällt dagegen relativ klein aus. Nichtsdestotrotz verbirgt sich hinter diesen Werten eine nennenswerte Zahl von Haushalten.



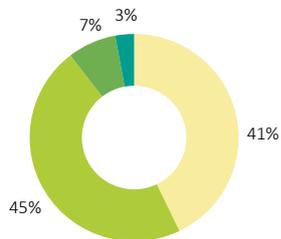
Zufriedenheit mit dem Zustand

Im Hinblick auf den Zustand der eigenen Wohnung ergibt die Haushaltsbefragung, dass immerhin etwas über die Hälfte der Tettninger Haushalte sehr zufrieden ist. Weitere 33% sind eher zufrieden. 12% der Wohnungen befinden sich aus Sicht der Befragten offenbar in einem mehr oder weniger renovierungs- oder sanierungsbedürftigen Zustand; hier herrscht Handlungsbedarf.



Zufriedenheit mit dem Mietpreis im Verhältnis zu Größe/Zustand

Im Hinblick auf das Verhältnis von Miete zu Größe und Zustand fällt die Verteilung der Antworten etwas anders aus: Während die meisten Tettninger im Hinblick auf Wohnungsgröße und -zustand sehr zufrieden sind, ergab die Haushaltsbefragung, dass der größte Teil der zur Miete wohnenden Haushalte (45%) „eher zufrieden“ ist. Der Anteil der sehr zufriedenen Haushalte ist jedoch mit 41% nur geringfügig kleiner. 10% der Haushalte sind eher unzufrieden oder sehr unzufrieden.



von oben nach unten:

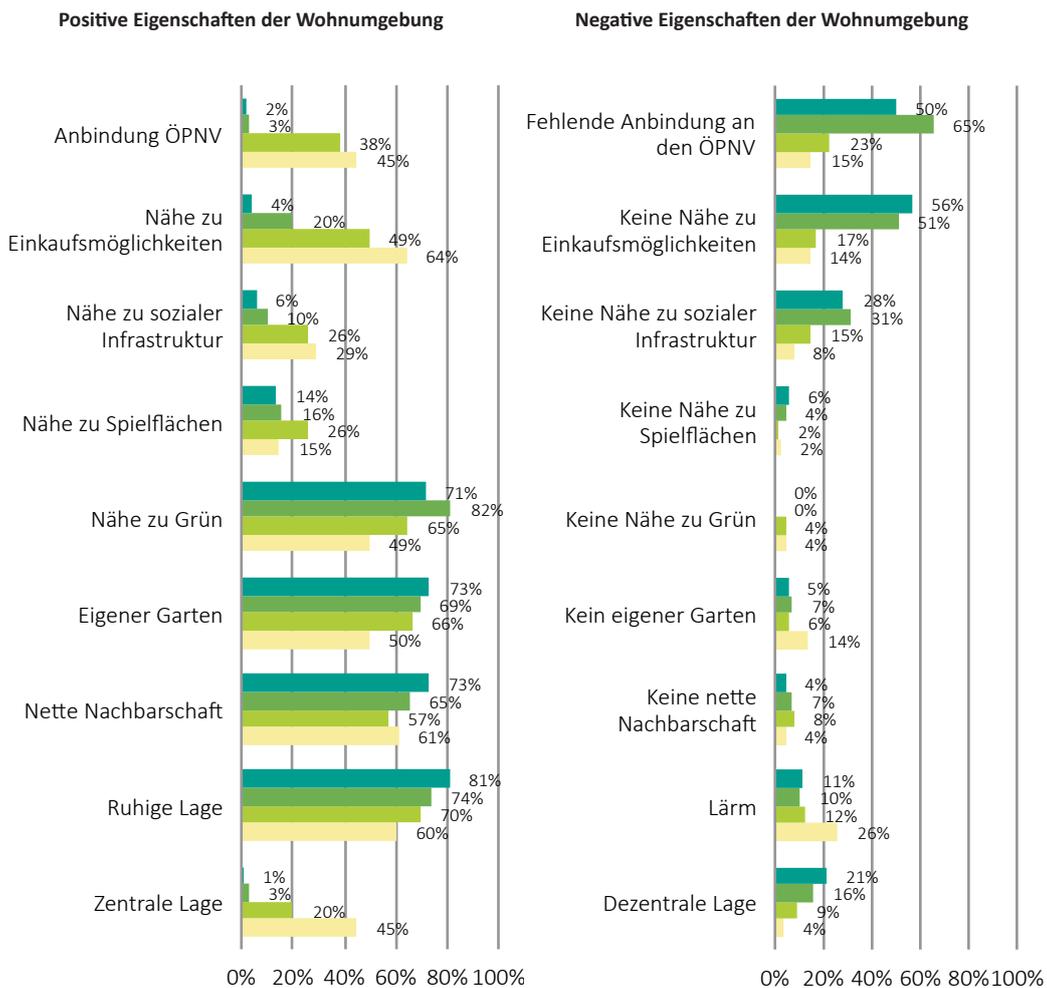
- 19 Zufriedenheit mit der Wohnfläche (n=412)
- 20 Zufriedenheit mit dem Zustand (n=408)
- 21 Zufriedenheit mit dem Mietpreis im Verhältnis zu Größe/Zustand (n=108)



6.1.4 Bewertung der Wohnumgebung

Bei der Bewertung der Wohnumgebung ist als grundsätzlich positiv festzuhalten, dass in Bezug auf einzelne Aspekte der Wohnumfeldqualität die positiven Nennungen gegenüber den negativen in der Summe in allen Ortsteilen und in der Kernstadt überwiegen. Die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung ist also allgemein als hoch einzuschätzen. Besonders schätzen die Tettninger Haushalte die Nähe zu Grün, einen eigenen Garten, eine nette Nachbarschaft und die ruhige Lage. Die höchsten Zustimmungswerte haben in diesen Punkten die Ortsteile (überwiegend zwischen rund 60% bis 80%); die Werte für den Kernstadtbezirk Tettngang liegen immerhin bei rund 50% bis 60%. Der Kernstadtbezirk Tettngang punktet gegenüber den Ortsteilen in den Bereichen Zentralität, ÖPNV-Anbindung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Nähe zu sozialer Infrastruktur. In diesen Punkten schneidet auch Kau noch recht gut ab, wäh-

rend Tannau und Langnau sehr niedrige Zustimmungswerte haben. Die Nähe zu Spielflächen wird von rund einem Viertel der Haushalte in Kau geschätzt, während dieser Aspekt in den anderen Teilen der Stadt eine geringere Rolle spielt.



Als störend empfinden die Tettninger Haushalte vor allem die unzureichende Anbindung an den ÖPNV, gefolgt von der fehlenden Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und zu sozialer Infrastruktur sowie eine dezentrale Lage. Diese Aspekte werden in den ländlichen Ortsteilen häufiger angeführt als in Kau und vor allem als im Kernstadtbezirk Tettang. Mehr noch als in anderen Teilen der Stadt wird die dezentrale Lage und die Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten in Tannau als störend empfunden. In Langnau wird die fehlende ÖPNV-Anbindung häufiger bemängelt als andernorts. Im Kernstadtbereich Tettang werden Lärm und das Fehlen eines eigenen Gartens als störend empfunden; in der Summe gibt es im Kernstadtbereich verhältnismäßig am wenigsten negative Nennungen.

von links nach rechts:

22 Als positiv bewertete Eigenschaften der Wohnumgebung in den Stadtbezirken (n=424)

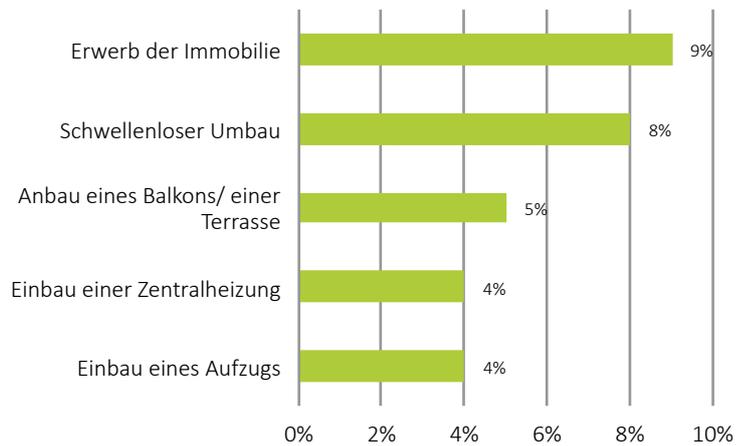
23 Als negativ bewertete Eigenschaften der Wohnumgebung in den Stadtbezirken (n=424)

- Tannau
- Langnau
- Kau
- Tettang

6.1.5 Wohnwünsche

Am weitesten verbreitet ist der Wunsch nach dem Erwerb der Immobilie (9% der Haushalte), gefolgt von einem schwellenlosen Umbau (8% der Haushalte). 5% der Haushalte wünschen sich den Anbau eines Balkons oder einer Terrasse. Vor dem Hintergrund, dass 91% der Haushalte angaben, bereits über Balkon oder Terrasse zu verfügen (vgl. Abschnitt zu „Ausstattung des Wohnungsbestandes“ auf Seite 43), wird deutlich, dass Balkon bzw. Terrasse heutzutage ein unverzichtbares Ausstattungsmerkmal von Wohnimmobilien sind.

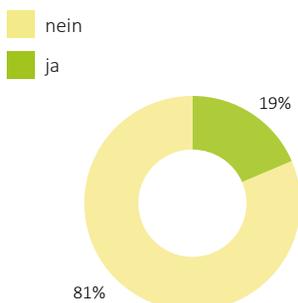
24 Veränderungswünsche in Bezug auf die derzeitige Wohnung/das derzeitige Haus (n=423)



Der Wunsch nach dem Einbau einer Zentralheizung betrifft nur 4% der Haushalte. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Frage nach dem Ausstattungsstandard (s. Seite 43) ergeben hat, dass bereits viele Wohneinheiten über eine Zentralheizung beheizt werden.

Anders sieht es bei der Ausstattung mit einem Aufzug aus: Nur 15% der Haushalte verfügen über einen Zugang mit Aufzug, dennoch ist der Wunsch danach nicht sehr ausgeprägt (4% der Haushalte). Ein Aufzug ist vor allem für spezielle Nachfragergruppen wichtig: Alte und/oder gehbehinderte Menschen sowie Familien, die in den oberen Geschossen eines Gebäudes wohnen, schätzen einen Aufzug oder sind sogar auf ihn angewiesen. In Einfamilienhäusern wird der Einbau eines Aufzugs selten in Betracht gezogen.

25 Umzugswunsch (n=422)



6.1.6 Wohnwünsche bei konkreten Umzugsplänen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf diejenigen 79 Personen (19% der an der Befragung teilnehmenden Haushalte), die in der Haushaltsbefragung konkrete Umzugswünsche geäußert haben. Eine Gewich-

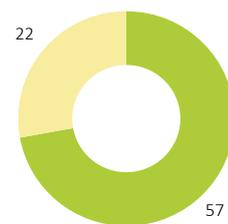
tung wurde hier aufgrund der geringen Fallzahl nicht vorgenommen.

Zu berücksichtigen ist, dass in den Umfrageergebnissen Haushalte aus dem Kernstadtbereich Tettngang und 1-Personen-Haushalte, gemessen an der realen Haushaltsverteilung gemäß den Daten des Einwohnermeldeamtes, unterrepräsentiert und Haushalte aus den kleineren Ortsteilen und größere Haushalte entsprechend überrepräsentiert sind.

Die folgenden Informationen geben also kein vollständiges Bild über die Wünsche der Wohnungssuchenden in Tettngang, zeigen aber einen Teil des Bedarfs in absoluten Zahlen.

Zeitpunkt des geplanten Umzugs

Fast drei Viertel der umzugswilligen 79 Haushalte gab an, spätestens in den nächsten zwei Jahren umziehen zu wollen (57 Nennungen). 22 Haushalte planen noch längerfristiger. Mittelfristig wird der Druck auf den Wohnungsmarkt demnach noch zunehmen.



26 Zeitpunkt des geplanten Umzugs (n=79)

- kurzfristig, in den nächsten 2 Jahren
- längerfristig

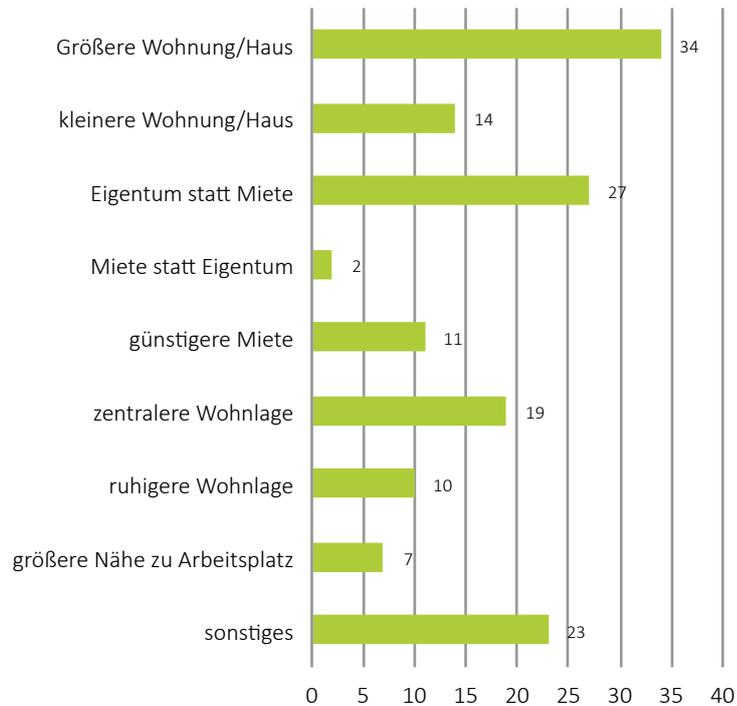
Grund für den Umzugswunsch

Als Grund für einen Umzugswunsch wurde am häufigsten die Suche nach einer größeren Wohnung (34 Nennungen) angegeben. Der Wunsch von einer kleineren Wohnung/einem kleineren Haus in eine größere Wohneinheit zu wechseln wurde damit weitaus häufiger geäußert als der Umzugswunsch von einer größeren Wohnung/einem größeren Haus in eine kleinere Wohneinheit (14 Nennungen). Hier gilt es zu berücksichtigen, dass 1-Personen-Haushalte in den Ergebnissen unterrepräsentiert sind. Gerade ältere alleinstehende Personen wohnen häufig in überdimensionierten Wohnungen, wenn Kinder den Haushalt verlassen haben und ein Partner verstorben ist. Auch wenn einige einen Wechsel der angestammten Wohnumgebung ablehnen, ist in solchen Fällen und vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft mit vermehrter Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu rechnen.

Als zweithäufigster Umzugsgrund wurde das Bilden von Eigentum (27 Nennungen) angegeben; der Wechsel von einer Miet- in eine Eigentumswohnung spielt bei den Umzugsgründen eine marginale Rolle (2 Nennungen).

23 Haushalte gaben sonstige (vermutlich private) Gründe an. Der Wunsch nach einer zentraleren Wohnlage (19 Nennungen) wurde etwas häufiger geäußert als der Wunsch nach einer ruhigeren Wohnlage (10 Nennungen), einer günstigeren Miete (11 Nennungen) oder nach größerer Nähe zum Arbeitsplatz (7 Nennungen).

27 Grund für den Umzugswunsch (n=79)



Umzugswillige Haushalte nach Haushaltstyp

Um die geäußerten Vorstellungen von der neuen Wohnung besser einordnen zu können, wurden die wohnungssuchenden Haushalte nach den dominantesten Haushaltsstrukturmerkmalen, die aus der Befragung hervorgingen (Alter, Anzahl der Haushaltsmitglieder), in Haushaltstypen kategorisiert.

Folgende Ergebnisse konnten aus der Kategorisierung gewonnen werden:

– Familien mit kleinen Kindern (30 Fälle)

Die größte Gruppe unter den Suchenden sind Familien mit kleinen Kindern. Als Grund für den Umzugswunsch wird überwiegend eine Vergrößerung der Wohnfläche und/oder die Bildung von Eigentum angegeben.

– Junge Paare (16 Fälle)

Junge Paare (zwei Haushaltsmitglieder, eines davon unter 35 Jahren) sind am zweithäufigsten unter den wohnungssuchenden Haushalten vertreten. Umzugsgrund ist überwiegend eine Vergrößerung der Wohnfläche (häufig in Verbindung mit der Bildung von Eigentum). In vielen Fällen wird hier der Kinderwunsch eine Rolle spielen.

– Seniorenhaushalte (12 Fälle)

Drittgrößte Gruppe unter den wohnungssuchenden Haushalten sind

Haushalte in denen mindestens ein Haushaltsmitglied über 65 Jahre alt ist. Als Umzugsgrund wird am häufigsten eine Verkleinerung der Wohnfläche und der Wunsch nach einer zentraleren Wohnlage geäußert; der Wunsch nach einer ruhigeren Wohnlage wurde dagegen weniger häufig genannt. Ebenfalls häufig (in 4 von 12 Fällen) wurde aber auch die Vergrößerung der Wohnfläche als Grund angegeben. Ältere Haushalte äußerten häufiger als andere Haushaltstypen eine günstigere Miete als Wunsch (in 3 von 12 Fällen).

– Familien mit erwachsenen Kindern (9 Fälle)

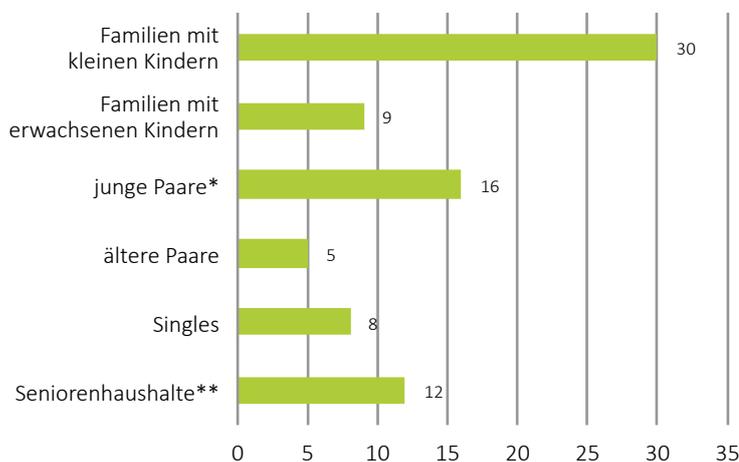
Familien mit erwachsenen Kindern bilden eine kleinere, aber nicht zu unterschätzende Nachfragergruppe. Die als Anlass für den Umzugswunsch genannten Gründe sind divers (vor allem wurde die Antwortoption "sonstige Gründe" gewählt, aber auch "günstigere Miete" und "zentralere Wohnlage"). Ein möglicher Hintergrund ist der Umzug eines erwachsenen Kindes aus dem Elternhaushalt in einen eigenen Haushalt.

– Singles (8 Fälle)

Singles bzw. Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren sind zusammen mit älteren Paaren die kleinste Gruppe unter den Wohnungssuchenden, die sich in der Befragung äußerten. 5 von 8 Haushalten dieses Typs suchen nach einer größeren Wohnung (z.B. ist das Zusammenziehen mit einem Partner ein denkbarer Grund). Die weiteren genannten Gründe sind divers.

– Ältere Paare (5 Fälle)

Drei von fünf Haushalten dieses Typs suchten nach einer kleineren Wohnung. Eine allgemeingültige Aussage ist aufgrund der geringen Fallzahl jedoch schwierig.



28 Umzugswillige Haushalte nach Haushaltstyp (n=77)

* mind. eine Person unter 35 Jahren

** mind. eine Person über 65 Jahren

Gesuchter Immobilientyp nach Kauf- und Mietpreisklassen

Im Segment der Einfamilienhäuser liegt der Schwerpunkt der in der Befragung geäußerten Nachfrage auf den teureren Immobilien (über 400.000 € Kaufpreis bzw. über 900 € Netto-Kaltmiete). Im Segment der Geschosswohnungen ist die Nachfrage bei Eigentumswohnungen im unteren, mittleren und hohen Preissegment relativ ausgeglichen; die Nachfrage nach Mietwohnungen weist einen Schwerpunkt im unteren Preissegment (bis 600 € Netto-Kaltmiete) auf.

Immobilien zum Kauf werden von den befragten Personen häufiger gesucht (51 Nennungen) als Mietobjekte (28 Nennungen). Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen ist nahezu gleich hoch (40 Nennungen gegenüber 39 Nennungen).

Tab. 29: Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen nach Kauf- und Mietpreisklassen

EFZH	Kauf	bis unter 300.000	300.000 - 400.000	400.000 und mehr
	32	6	6	12
Miete	bis unter 600	600 bis 900	900 und mehr	
	8	2	3	
Wohnung	Kauf	bis unter 200.000	200.000 bis 300.000	300.000 und mehr
	19	4	6	5
Miete	bis unter 600	600 bis 900	900 und mehr	
	20	8	5	4

Gesondert abgefragt wurde das Interesse an Wohnungen mit Betreuungs-Dienstleistungen für Menschen, die gelegentliche oder regelmäßige Unterstützung bei der Alltagsbewältigung brauchen, aber überwiegend selbstbestimmt wohnen möchten; 7 Haushalte gaben an, nach betreutem Wohnen zu suchen.

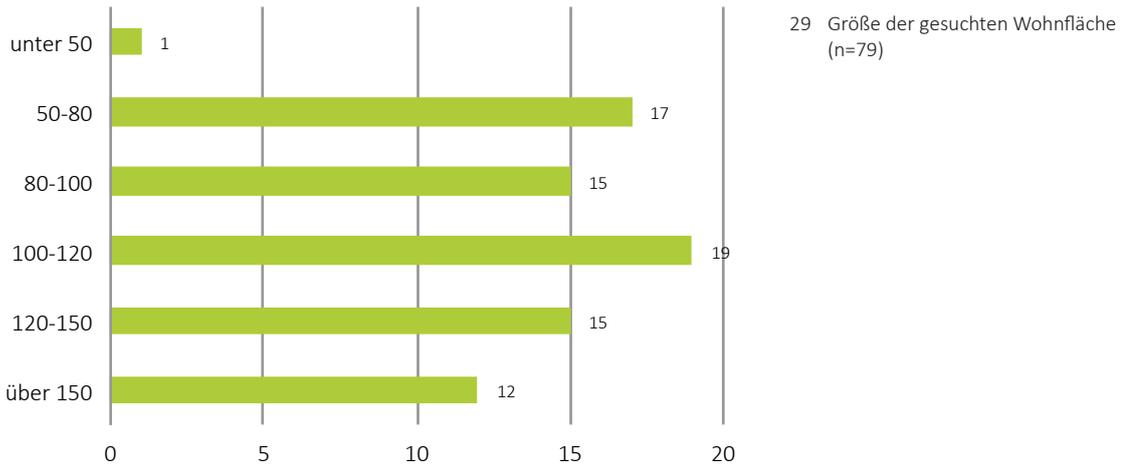
Tab. 30: Nachfrage nach betreutem Wohnen nach Kauf- und Mietpreisklassen

Betreutes Wohnen	Kauf	bis unter 200.000	200.000 bis 300.000	300.000 und mehr
	3	1	1	1
Miete	bis unter 600	600 bis 900	900 und mehr	
	4	1	3	-

Größe der gesuchten Wohnfläche

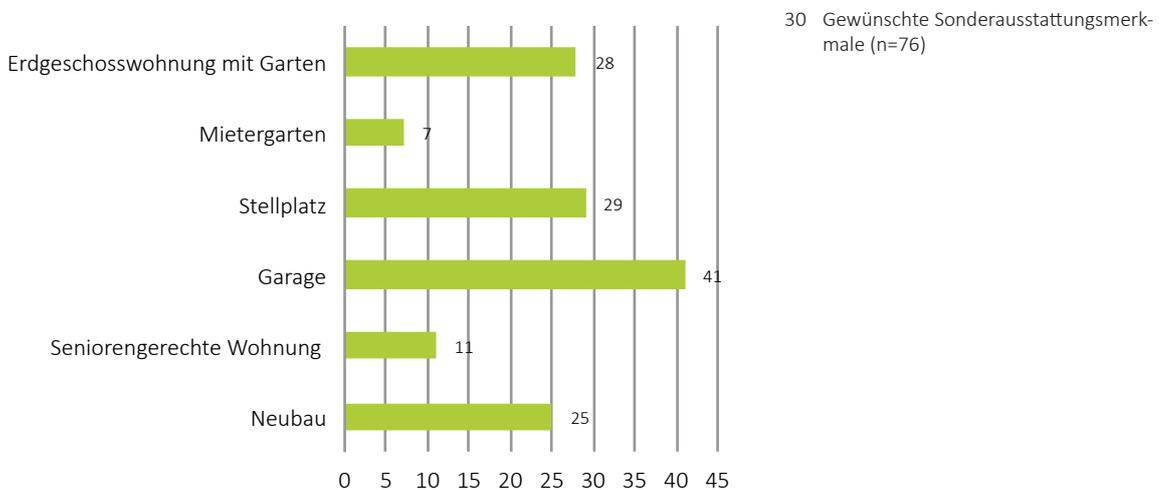
Die meisten der 79 wohnungssuchenden Haushalte gaben an, eine Wohnfläche in einer Größe zwischen 100 bis 120 m² zu suchen (19 Nennungen). Auf kleinere Wohneinheiten der Größenklassen 50 bis 80 m², 80-100 m² oder größere Wohneinheiten der Größenklasse 120 bis 150 m² entfielen jeweils 15 bis 17 Nennungen. Über 150 m² wurden von 12 wohnungssuchenden Haushalten als Wunschgröße benannt. Nur 1 Haushalt gab an, eine Wohnung unter 50 m² zu suchen, wobei 1-Personen-Haushalte in der Befragung unterrepräsentiert sind. Es ist jedoch darauf

hinzuweisen, dass von den 40 1-Personen-Haushalten, die insgesamt an der Befragung teilgenommen haben, nur 3 angaben, in einer Wohnung mit weniger als 50 m² Wohnfläche zu wohnen.



Gewünschte Sonderausstattungsmerkmale

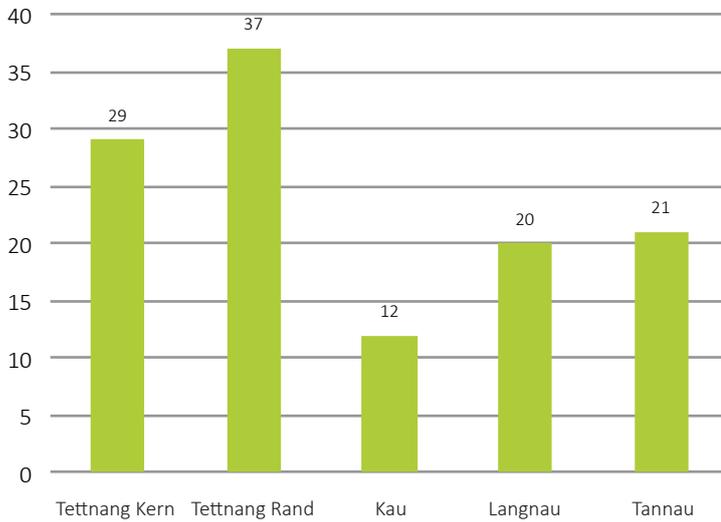
Bei den gewünschten Sonderausstattungsmerkmalen steht die Garage an erster Stelle (41 Nennungen), gefolgt von einem Stellplatz (29 Nennungen). Häufig genannt wurde auch der Wunsch nach einer Erdgeschosswohnung mit Garten (28 Nennungen) sowie nach Neubau-Standard der künftigen Wohnung oder des künftigen Hauses (25 Nennungen). Weniger häufig wird eine seniorengerechte Ausstattung (11 Nennungen) oder ein Mietergarten (7 Nennungen) gewünscht.



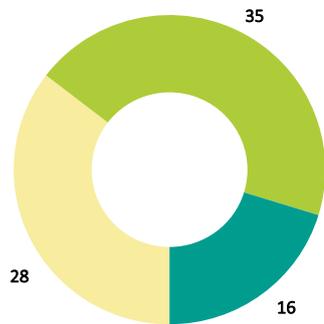
Umzugsziel

Von den 79 Haushalten, die angeben konkrete Umzugspläne zu haben, suchen 63 in der Stadt Tett nang nach einer Wohnung bzw. einem Haus (80% der Befragten mit konkreten Umzugsplänen). 28 (44%) dieser 63 Haushalte gibt an, ausschließlich in der Stadt Tett nang zu suchen; 35 (56%) antworteten, sich auch außerhalb Tett nangs umzusehen. Offenbar besteht bei einem Großteil der Suchenden der Wunsch, in Tett nang zu bleiben. Zu vermuten ist jedoch, dass das knappe Angebot aktuell, wie wahrscheinlich bereits auch in den vergangenen Jahren, zu Ausweichbewegungen in die Umlandgemeinden führt.

Ein Großteil derer, die andere in Frage kommende Wohnorte angeben, benennen Städte in der Umgebung Tett nangs oder die Rubrik „übriges Baden-Württemberg“, zu der auch kleinere Umlandgemeinden zählen. Größter Konkurrent um Einwohner ist das benachbarte Meckenbeuren: 27 Haushalte geben an, hier nach einer Wohnung/einem Haus zu suchen (34% der Befragten mit konkreten Umzugsplänen). Es folgen Friedrichshafen (20 Nennungen, 25%), Ravensburg (18 Nennungen, 23%) und Lindau (7 Nennungen, 9%). Andere im Fragebogen zur Auswahl gestellte Umzugsziele wie Kempten, Memmingen, das übrige Bayern, andere Bundesländer oder Österreich und die Schweiz spielen eine untergeordnete oder gar keine Rolle.

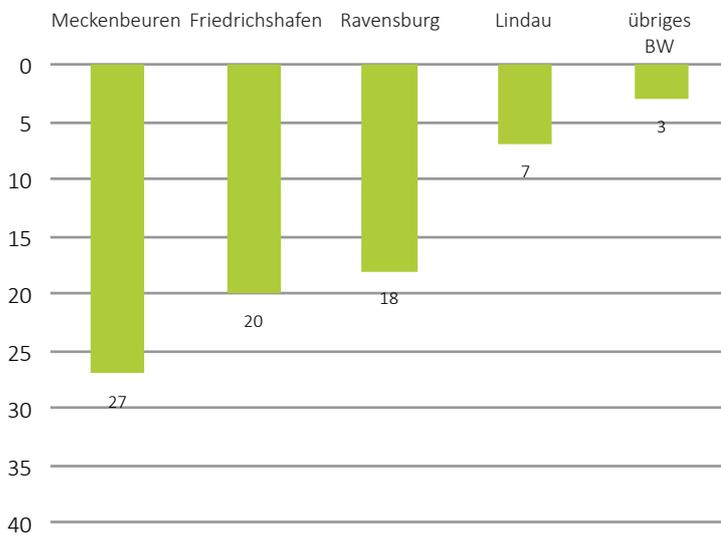


31 Wohnortpräferenzen jener Haushalte, die ausschließlich in der Stadt Tett nang sowie in Tett nang und außerhalb nach einer Wohnung suchen, für die Tett nanger Stadtbereiche (n=63)



32 Anzahl der Haushalte die ausschließlich innerhalb der Stadt Tett nang, ausschließlich außerhalb Tett nangs oder in Tett nang und außerhalb nach einer Wohnung suchen (n=79)

- Haushalte, die ausschließlich innerhalb Tett nangs suchen
- Haushalte, die innerhalb und außerhalb Tett nangs suchen
- Haushalte, die ausschließlich außerhalb Tett nang suchen



33 Wohnortpräferenzen jener Haushalte, die ausschließlich außerhalb der Stadt Tett nang sowie in Tett nang und außerhalb nach einer Wohnung suchen, für Wohnorte außerhalb Tett nangs (n=51)

6.2 BESCHÄFTIGTENBEFRAGUNG

Tettngang ist ein attraktiver Arbeitsort. Namhafte Unternehmen sind hier ansässig. Die größten – Avira, ifm electronic, VAUDE und wenglor sensoric – bieten zusammen rund 2.700 Arbeitsplätze, darunter auch solche, die Fachpersonal mit hoher Qualifikation erfordern. Die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum ist aus Arbeitnehmersicht und damit auch aus Unternehmenssicht ein wichtiger Faktor.

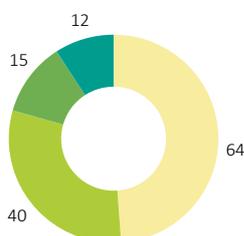
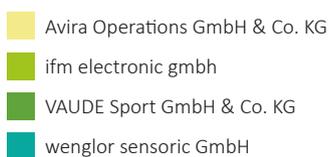
In den vergangenen 10 Jahren verzeichnete Tettngang große Arbeitsplatzgewinne (2004-2014: +43%, STL) bei gleichzeitig nur leicht steigender Bevölkerungszahl (+1,5%). Die Berufspendlerstatistik zeigt in diesem Zeitraum eine enorm wachsende und die Zahl der Auspendler übersteigende Einpendlerzahl (+55%). Es scheint plausibel, dass die Diskrepanz zwischen Arbeitsplatz- und Einwohnergewinnen größtenteils durch eine Knappheit am lokalen Wohnungsmarkt begründet ist. Beschäftigte hatten vielfach keine Möglichkeit, sich in Tettngang mit Wohnraum zu versorgen, so die These.

Eine Beschäftigtenbefragung bei den vier größten Unternehmen der Stadt sollte Aufschluss geben und zeigen, wie groß das Interesse der Beschäftigten an Wohnangeboten in der Stadt Tettngang ist, ob konkrete Umzugspläne bestehen und welche Ansprüche an den Wohnraum gestellt werden.

Um ein repräsentatives Bild zu generieren, sollte ein Netto-Stichprobenumfang von mindestens 73 erzielt werden (zur Auswertung vorliegende Fragebögen). Ausgehend von einer angestrebten Rücklaufquote von 25% (im Vergleich zur Haushaltsbefragung, wo eine höhere Rücklaufquote erzielt werden konnte als erhofft, wurde die Quote basierend auf dieser Erfahrung höher angesetzt) wurden insgesamt 292 Fragebögen in den Unternehmen ausgegeben. Zur Auswertung liegen 131 Fragebögen vor, was einer tatsächlichen Rücklaufquote von rund 45% entspricht. Diese hohe Beteiligung spricht für die Bedeutung des Themas.

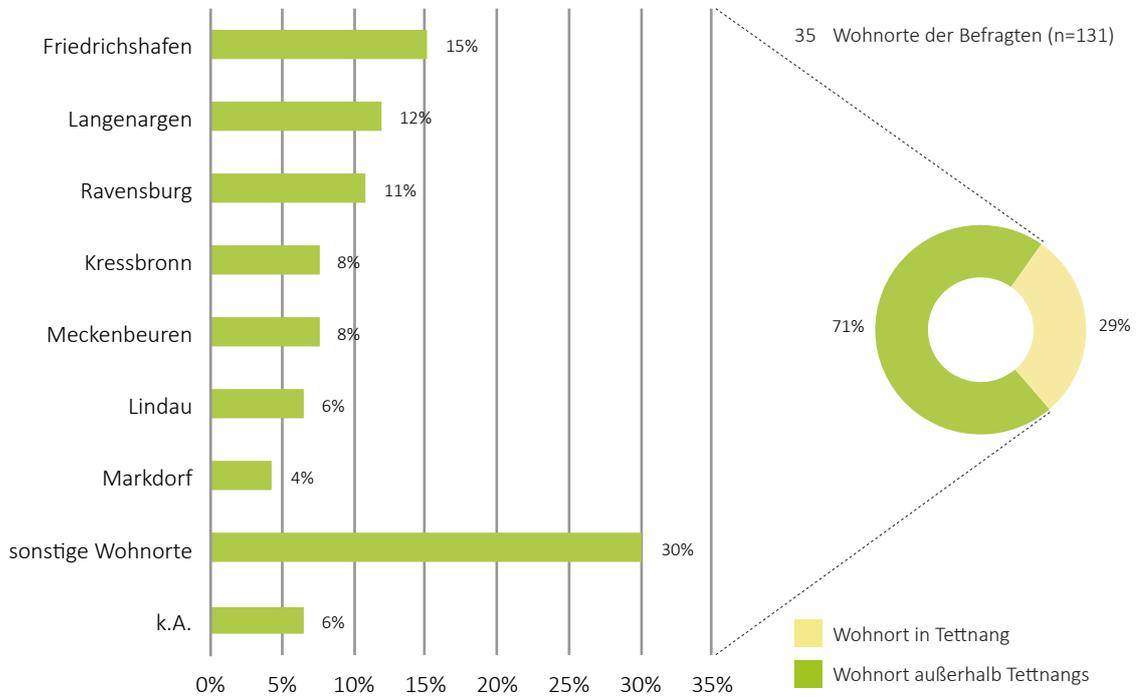
Anders als bei der Haushaltsbefragung, wo Statistiken des Einwohnermeldeamtes herangezogen werden konnten, liegen bei der Beschäftigtenbefragung keine statistischen Daten vor, die einen Abgleich zulassen und zeigen, ob die Stichprobe einen repräsentativen Ausschnitt der Grundgesamtheit aller Beschäftigten darstellt, um Diskrepanzen in einer Gewichtung zu relativieren. Eine Gewichtung wie bei der Haushaltsbefragung wird also nicht vorgenommen.

34 Unternehmen, deren Beschäftigte befragt wurden und Anzahl der zur Auswertung vorliegenden Fragebögen (n=131)

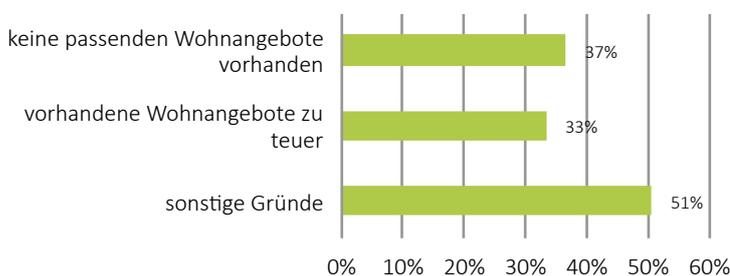


6.2.1 Wohnort

Nur 29% der Befragten gaben an, in Tett nang zu wohnen. 71% der Befragten nannten andere Wohnorte. Von diesen Einpendlern wurden am häufigsten Friedrichshafen (15%), Langenargen (12%) und Ravensburg (11%) als Wohnorte angegeben. Weitere häufige Antworten waren Meckenbeuren, Lindau und Markdorf.



Die Wohnortwahl außerhalb Tett nangs wurde in 37% der Fälle damit begründet, keine passenden Wohnangebote gefunden zu haben. 33% der Befragten antworteten, die vorhandenen Wohnangebote seien zu teuer gewesen. Die meisten Personen (51%) wählten die Antwortmöglichkeit „sonstige Gründe“; eine große Rolle werden vermutlich soziale/private Gründe spielen.



36 Grund nicht in Tett nang ansässiger Beschäftigter für die Entscheidung gegen Tett nang als Wohnort (n=92)

6.2.2 Verkehrsmittelwahl für den Arbeitsweg

Für den Arbeitsweg nutzt die Mehrheit der Befragten ausschließlich das Auto (68%), was mit der Tatsache korrespondiert, dass es sich bei einem Großteil der Befragten um Pendler handelt. Nur jeweils 4 bis 5% nehmen den Bus, das Fahrrad oder gehen zu Fuß. 18% nutzen – teilweise auch saisonabhängig – verschiedene Verkehrsmittel. Immer inbegriffen ist ein, evtl. auch nur kurzer, Fußweg. 17% nutzen mehrmals pro Woche oder mindestens einmal im Monat bzw. saisonal das Fahrrad; 12% nehmen mehrmals pro Woche oder mindestens einmal im Monat den Bus.

37 Nutzungsintensität verschiedener Verkehrsmittel für den Weg der befragten Beschäftigten zur Arbeit (n=131)

- täglich
- mehrmals pro Woche
- 1x pro Woche
- 1x pro Monat
- nie

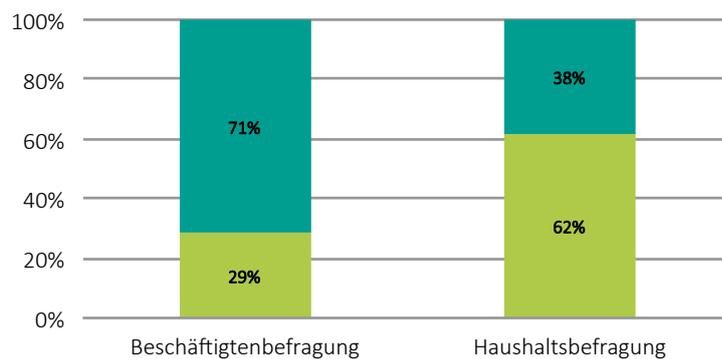


6.2.3 Miet- und Eigentumsverhältnisse

Bemerkenswert ist, dass ein Großteil der befragten Beschäftigten zur Miete wohnt (71%). Die Haushaltsbefragung hatte verdeutlicht, dass der Tettninger Wohnungsmarkt ein Eigentümermarkt ist; laut Haushaltsbefragung wohnen nur 28% aller Tettninger Haushalte zur Miete, 62% sind Eigentümer.

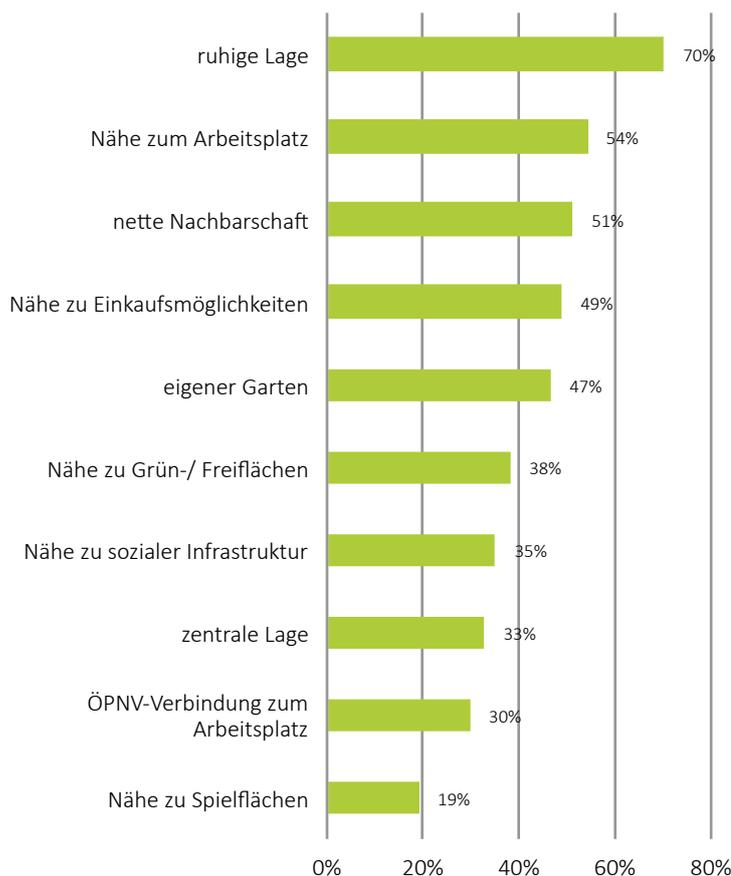
38 Anteil der befragten Beschäftigten, die zur Miete und im Eigentum wohnen (n=126) im Vergleich zu aus der Haushaltsbefragung ermittelten Mieter- und Eigentumsquoten

- Miete
- Eigentum



6.2.4 Ansprüche an das Wohnumfeld

Auf die Frage, welche Faktoren den Befragten am wichtigsten bei der Wohnortwahl seien, entschied sich über die Hälfte der Personen für die Merkmale „ruhige Lage“ (70%), „Nähe zum Arbeitsplatz“ (54%) und „nette Nachbarschaft“ (51%). Die Hälfte erachtet die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten als wichtig (49%). Einen eigenen Garten wünschen sich 49%; die Nähe zu Grün- und Freiflächen spielt für 38% eine Rolle bei der Wohnortwahl. Eine zentrale Lage, die Nähe zu sozialer Infrastruktur oder eine ÖPNV-Verbindung zum Arbeitsplatz ist dagegen nur für jeweils rund ein Drittel der Befragten entscheidend.



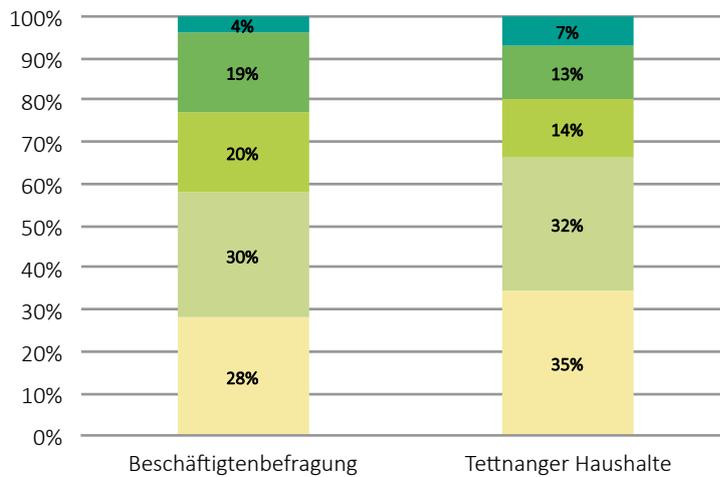
39 Faktoren, die den befragten Beschäftigten bei der Wohnortwahl wichtig sind

6.2.5 Haushaltsgröße

Die in der Beschäftigtenbefragung ermittelte Haushaltsgröße liegt mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2,4 Personen pro Haushalt über der der Stadt Tettang (2014: 2,3). Zurückzuführen ist dies auf die Tatsache, dass Senioren, die in der Regel zu zweit oder alleine leben und die

40 Haushaltsgrößen lt. Beschäftigtenbefragung (n=128) nach Haushaltsgrößenklassen im Vergleich zu Haushaltsgrößen der Tettninger Haushalte lt. STL 2014

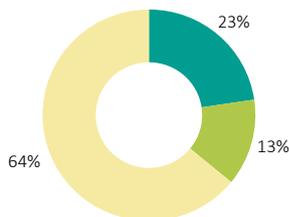
- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 und mehr Personen



Durchschnittsgröße nach unten ziehen, in einer Beschäftigtenbefragung nicht vertreten sind. 28% der Befragten sind alleinlebend, 30% wohnen zu zweit. Der Anteil der 3- und 4-Personenhaushalte liegt entsprechend über dem gesamtstädtischen Schnitt. Haushalte mit 5 oder mehr Personen sind dagegen verhältnismäßig weniger vertreten.

41 Umzugspläne der befragten Beschäftigten

- nein
- ja, und zwar innerhalb Tettgangs
- ja, und zwar von außerhalb nach Tettgang



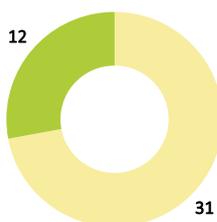
6.2.6 Umzugspläne

Auf die Frage, ob ein Umzug geplant sei, antworteten 46 Personen (36% aller Befragten) mit „ja“. Bei der Haushaltsbefragung hatten 19% der befragten Haushalte angegeben, einen Umzug zu planen. Über zwei Drittel der umzugswilligen Personen wohnen aktuell außerhalb Tettgangs und wären potenzielle Neubürger, für die der angespannte Wohnungsmarkt derzeit jedoch kaum Angebote bereithält. 13% der Umzugswilligen sind Tettninger Bürger, die innerhalb der Stadt umziehen möchten und die bei Bezug einer neuen Wohnung in Tettgang ihre derzeitige Wohnung frei machen.

Die folgenden, detaillierteren Informationen zu den Vorstellungen der Umzugswilligen werden in absoluten Zahlen dargestellt.

42 Zeitpunkt des geplanten Umzugs (n=43)

- kurzfristig, in den nächsten 2 Jahren
- längerfristig



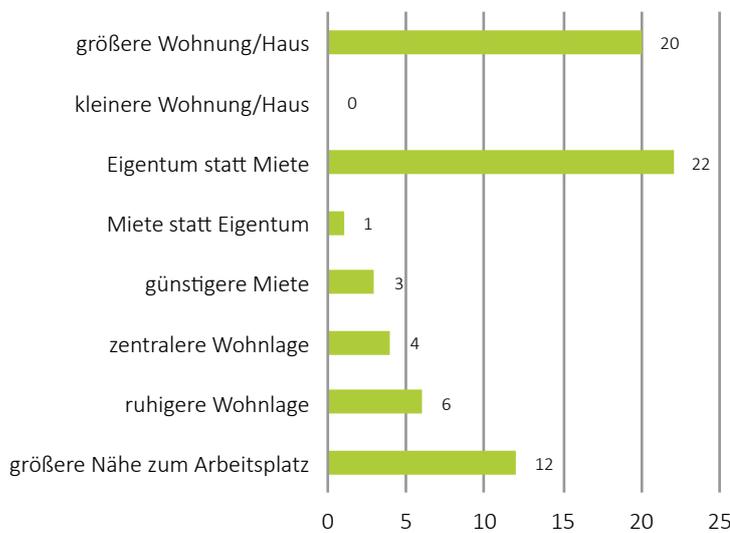
Zeitpunkt des geplanten Umzugs

Die Mehrheit von 31 Personen will spätestens in den nächsten zwei Jahren umziehen. 12 Personen gaben an, auf längere Sicht einen Umzug zu planen.

Grund für den Umzugswunsch

Auf die Frage nach dem Grund für den geplanten Umzug war mit 22 Nennungen die häufigste Antwort, von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ziehen zu wollen. Knapp dahinter rangiert mit 20 Nennungen die

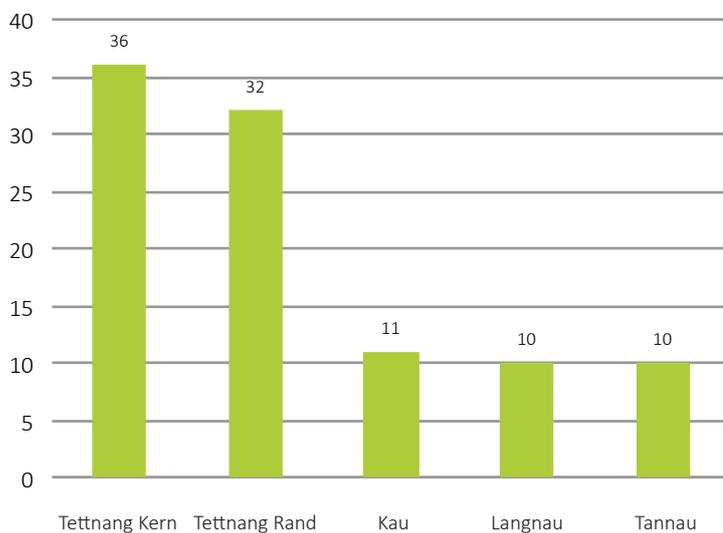
Suche nach einer größeren Wohnung bzw. einem größeren Haus, gefolgt vom Wunsch nach einem Wohnort in größerer Nähe zum Arbeitsplatz (12 Nennungen). Weniger häufig waren der Wunsch nach einer ruhigeren oder zentraleren Wohnlage, günstigerer Miete oder der Wechsel von einer Eigentums- in eine Mietwohnung.



43 Grund für den Umzugswunsch (n=46)

Umzugsziel

Von den Tettninger Ortsteilen ist der Kernbereich des Kernstadtbezirks das begehrteste Umzugsziel, dicht gefolgt von dessen Randbereich. Die Ortsteile Kau, Langnau und Tannau liegen deutlich dahinter und nahezu gleichauf in der Gunst der Befragten (11 Nennungen für Kau, jeweils 10 für Langnau und Tannau).



44 Umzugsziel (n=46)

Gesuchter Immobilientyp nach Kauf- und Mietpreisklassen

Immobilien zum Kauf werden von den Befragten häufiger gesucht (33 Nennungen) als Mietobjekte (21 Nennungen). Wohnungen werden etwas häufiger nachgefragt als Ein- und Zweifamilienhäuser (29 Nennungen gegenüber 25 Nennungen).

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der Schwerpunkt der Nachfrage auf den teureren Immobilien (über 400.000 € Kaufpreis). Häuser zur Miete werden deutlich weniger häufig nachgefragt als Häuser zum Kauf.

Im Segment der Geschosswohnungen ist die Hälfte der Suchenden bereit, über 300.000 € auszugeben; die Nachfrage nach Mietwohnungen weist hingegen einen Schwerpunkt im unteren Preissegment (bis 600 €) auf.

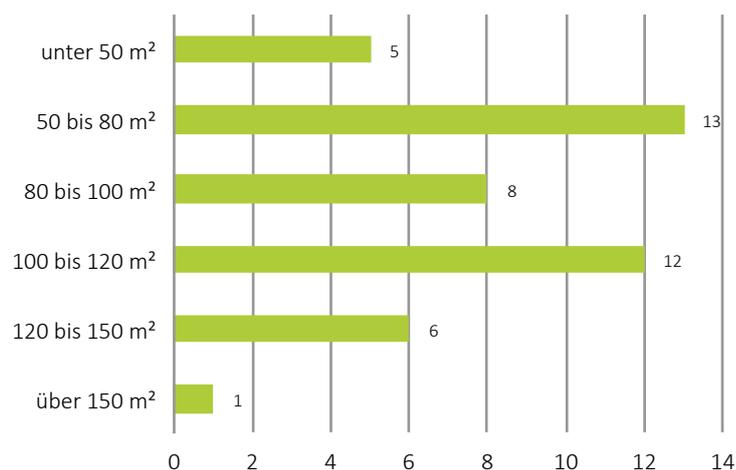
Tab. 31: Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen seitens der befragten Beschäftigten nach Kauf- und Mietpreisklassen

EFZH	Kauf	bis unter 300.000	300.000 - 400.000	400.000 und mehr
	21	1	6	10
Miete	bis unter 600	600 bis 900	900 und mehr	
	4	0	2	
Wohnung	Kauf	bis unter 200.000	200.000 bis 300.000	300.000 und mehr
	12	3	2	5
	Miete	bis unter 600	600 bis 900	900 und mehr
	17	6	4	3

Größe der gesuchten Wohnfläche

Neben dem Größensegment „100 bis 120 m²“, das sich auch in der Haushaltsbefragung großer Beliebtheit erfreuten, werden von den befragten Beschäftigten besonders auch Wohnflächen in der Größenordnung „50 bis 80 m²“ gesucht.

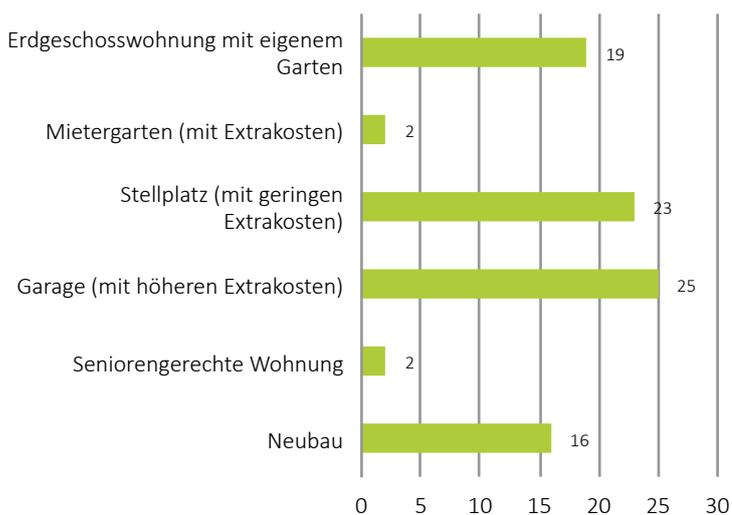
45 Größe der gesuchten Wohnfläche seitens der befragten Beschäftigten (n=46)



Auch Wohnflächen unter 50 m², die in der Haushaltsbefragung keinen Zuspruch fanden, werden von immerhin 5 Befragten gewünscht. Größere Wohnflächen über 120 m² werden dagegen im Verhältnis weniger häufig benannt als in der Haushaltsbefragung.

Gewünschte Sonderausstattungsmerkmale

Wie auch schon in der Haushaltsbefragung, sind Garage und Stellplatz die begehrtesten Ausstattungsmerkmale, gefolgt von einer Erdgeschosswohnung mit Garten und Neubau-Standard der künftigen Wohnungen bzw. des künftigen Hauses. Seniorengerechte Ausstattung und Mietergarten werden weniger häufig gewünscht.



46 Gewünschte Sonderausstattungsmerkmale seitens der befragten Beschäftigten (n=44)

7. EMPFEHLUNGEN

Die vorangegangenen Untersuchungen haben gezeigt, dass Handlungsbedarf besteht. In diesem Kapitel werden Empfehlungen gegeben, welche Maßnahmen die politischen Gremien und die Verwaltung der Stadt Tett nang bei der konkreten und strategischen Wohnbauflächenplanung ergreifen kann. Auch für Privatentwickler können die Ergebnisse der Studie hilfreich sein. Es ist geplant, die Studie in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches aktuell durch das Büro UmbauStadt erstellt wird, zu integrieren.

Angebote in allen Segmenten nötig

Die Wohnungsbedarfsberechnung hat ergeben, dass in der Stadt Tett nang bis zum Jahr 2030 im Durchschnitt etwa 87 Wohnungen je Jahr realisiert werden müssten, um die Nachfrage zu decken. Diese Größenordnung liegt deutlich über dem jährlichen Durchschnitt der Fertigstellungen der vergangenen Jahre 2010 bis 2014, in dem durchschnittlich lediglich 58 Wohnungen je Jahr fertig gestellt wurden.

Es wird empfohlen, dass die Stadt Tett nang die Weichen für die aus heutiger Sicht festgestellten Bedarfe stellt und mittelfristig ausreichende Flächenpotenziale entwickelt. Die Wohnungsbedarfsberechnung sollte ca. alle drei Jahre aktualisiert werden, um sie an die möglichen Veränderungen anzupassen.

Der Wohnungsmarkt in Tett nang ist ein Eigentümermarkt. Laut Haushaltsbefragung wohnen 65% der Haushalte im Eigentum; 35% wohnen zur Miete. Die an Wohnungssuchende gerichtete Frage nach den Wünschen an die neue Wohnsituation ergibt ein ähnliches Bild. Von 79 wohnungssuchenden Haushalten geben 51 an, nach einem Eigentumsobjekt zu suchen (mehr Ein- und Zweifamilien-/Reihenhäuser als Wohnungen); 28 suchen nach einem Mietobjekt (v.a. Geschosswohnungen). Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass in den Ergebnissen zu den Wohnwünschen von wohnungssuchenden Haushalten 1-Personenhalte, die seltener Eigentümer sind, unterrepräsentiert sind. Steigerungen bei Wohnungskauf- und Mietpreisen weisen auf eine besondere Knappheit und einen Bedarf an der Schaffung neuer Geschosswohnungen hin. Aber auch Angebote im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser werden nötig sein. Ein Segment, das in Anbetracht des wachsenden Anteils älterer Bevölkerung noch an Bedeutung gewinnen wird, besteht in barrierefreien Wohnungen sowie in Modellen des betreuten Wohnens.

In der Beschäftigtenbefragung fällt auf, dass die Beschäftigten der vier befragten großen Unternehmen häufiger zur Miete wohnen als die Tett-

nanger Haushalte. Bei denjenigen Beschäftigten, die Umzugspläne haben, sind – ähnlich der Haushaltsbefragung – Eigentumswohnungen stärker gefragt als Mietwohnungen. Eine mögliche Erklärung ist, dass die Unternehmen viele hochqualifizierte Mitarbeiter beschäftigen, die in der Regel mobiler sind und ggf. für eine Arbeitsstelle neu in die Region gezogen sind. Sie wohnen zunächst zur Miete, bevor Eigentum gebildet wird. Demzufolge bräuchte es für diese Nachfragegruppe sowohl Eigentumsangebote als auch Mietangebote – hier könnte auch geprüft werden, ob ein Boardinghouse-Modell sinnvoll wäre.

Kann das Angebot die Nachfrage angesichts des prognostizierten weiteren Bevölkerungswachstums und der Haushaltsverkleinerungen nicht decken, kommt es einerseits zu weiteren Preissteigerungen und andererseits zu Ausweichbewegungen von Wohnungssuchenden ins Umland: In Tett nang ansässige Haushalte, die umziehen wollen oder müssen und kein geeignetes Angebot vorfinden, müssen andere Kommunen als Wohnort in Erwägung ziehen. Weniger einkommensstarke und vermögende Haushalte können verdrängt werden. Die Beschäftigtenbefragung hat gezeigt, dass das Interesse der in den befragten Unternehmen beschäftigten Befragten am Wohnstandort Tett nang groß ist. Dennoch wohnen über 70% der Befragten außerhalb der Stadt, von denen knapp die Hälfte angab, bei der Wohnungssuche in Tett nang keine passenden und/oder bezahlbaren Wohnangebote gefunden zu haben. Die Wohnungsmarktanalyse bestätigte diese Einschätzung. Negative Begleiterscheinung der Entkopplung von Wohn- und Arbeitsort ist ein hohes Verkehrsaufkommen durch Einpendler. Nötig ist also eine konsequente Erschließung an geeigneten Flächen durch die städtische Flächennutzungsplanung sowie durch ein geeignetes Potenzialflächenmanagement, das die tatsächlich zu entwickelnden Flächen bilanziert und beschreibt.

Potenzialflächen erschließen

Die für das Schaffen neuer Angebote benötigten Flächen müssen zunächst identifiziert werden. Vorgesehen ist, im derzeit in Erarbeitung befindlichen ISEK eine grobe Potenzialflächenanalyse durchzuführen, die über die größeren Wohnbauflächen der Stadt Tett nang Auskunft gibt und eine Einschätzung in Bezug auf ihre Verfügbarkeit trifft, sowie über die Wahrscheinlichkeit, diese Flächen tatsächlich bis zum Jahr 2030 entwickeln zu können. Für die belastbaren Flächen kann eine Wohnungsanzahl ermittelt und dem angenommenen Bedarf gegenübergestellt werden.

Für die auf Grundlage der vorliegenden Studie und des Integrierten Stadtentwicklungskonzept erfolgende Umsetzung wird empfohlen, zusätzlich ein indikatorengestütztes Potenzialflächenmanagement zu entwickeln,

das kontinuierlich fortgeschrieben wird.

Die Haushaltsbefragung hat ergeben, dass – generell gesprochen – folgende Merkmale in dieser Reihenfolge eine gute Wohnumgebung in Tett nang auszeichnen:

- ruhige Lage
- nette Nachbarschaft
- eigener Garten und/oder Nähe zu Grün- und Freiflächen
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten
- ÖPNV-Anbindung
- Nähe zu sozialer Infrastruktur
- zentrale Lage
- Nähe zu Spielflächen

Die Gewichtung der Eigenschaften fällt je nach Nachfragegruppe letztlich unterschiedlich aus (siehe Abschnitt „Zielgruppengerechte Entwicklung“, s. S. 67) und je nach Stadtbereich und Lage bieten sich unterschiedliche Qualitäten (siehe Kapitel 6.1.4 Bewertung der Wohnumgebung auf Seite 46). **Bei den Haushalten mit Umzugswunsch war der Kernstadtbereich Tett nangs sowohl in der Haushalts- als auch in der Beschäftigtenbefragung das am häufigsten genannte Umzugsziel.**

In der Beschäftigtenbefragung wurde außerdem die Nähe zum Arbeitsplatz als wichtiges Kriterium bei der Wohnortwahl genannt. Dieser Faktor sollte bei der Bewertung von Potenzialflächen berücksichtigt werden.

Bedingungen für preisgünstigen Wohnraum schaffen

Will die Stadt Einfluss nehmen auf die Preissituation am Wohnungsmarkt, muss sie versuchen, Immobilien in städtisches Eigentum zu bringen. Dann bietet sich die Möglichkeit, Investoren zu verpflichten, einen Teil der Wohnungen im bezahlbaren Segment anzubieten. Eine andere Option wäre die Vergabe von Grundstücken an Genossenschaften oder Baugruppen. Bislang gestaltet sich der Erwerb von Grundstücken jedoch schwierig. Aktuell sind die Standorte St. Anna und Pfingstweid, bei denen es sich um kirchliche Grundstücke handelt, die einzigen Möglichkeitsräume für Wohnungsbau im bezahlbaren Segment. Zu prüfen wäre außerdem, ob in Tett nang noch ein Bestand an Sozialwohnungen existiert und wie lange die Mietpreis- und Belegungsbindungen noch laufen. Es gibt Beispiele von Kommunen, die derzeit Belegungsrechte ankaufen, um den Zeitraum der Belegungs- und Mietpreisbindung zu verlängern und die Miete für diesen Zeitraum im Gegenzug zu bezuschussen.

Wohnungsstruktur und Bevölkerungsstruktur in Einklang bringen

Die Wohnungsmarktanalyse hat gezeigt, dass Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen überhaupt nicht (mehr) zusammenpassen. Der Bestand kleiner und mittelgroßer Wohnungen ist wesentlich kleiner als der Anteil der kleinen und mittelgroßen Haushalte. Der Bestand an großen Wohneinheiten ist dagegen sehr viel größer als der Anteil großer Haushalte. Ob hier Umstrukturierungsmodelle denkbar sind, ist abhängig von der Bereitschaft der Eigentümer sowie der Eignung der Einzelobjekte. Hierbei wird es sich jedoch eher um Einzellösungen handeln, zumal die Haushaltsbefragung ergeben hat, dass die Zufriedenheit mit der zur Verfügung stehenden Wohnfläche hoch ist.

Dennoch ist es erstrebenswert, das beschriebene Missverhältnis mit dem verstärkten Zubau von kleinen und mittelgroßen Wohnungen angesichts kleiner werdender Haushalte (durch Alterung der Gesellschaft, Zunahme von Single-Haushalten) zu „heilen“ - auch in Anbetracht der Tatsache, dass Bauflächen knapp sind und der sparsame Umgang mit Flächen im Sinne der Nachhaltigkeit geboten ist. Über die Bebauungsplanung kann hier (an geeigneten Standorten) Einfluss auf die Art der Bebauung genommen werden. So könnte vermehrt Geschosswohnungsbau mit einer Mischung aus kleineren und größeren Wohneinheiten statt Einfamilienhausbau realisiert werden, zumal der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am Gebäudebestand in Tett nang ausgesprochen hoch ist.

Zielgruppengerechte Entwicklung

Die immobilienwirtschaftliche Fachdiskussion unterscheidet für eine Stadt wie Tett nang insgesamt sechs Nachfragegruppen:

- Einpersonenhaushalte, „Singles“ (steigende Nachfrage),
- Zweipersonenhaushalte, „Paare“ (leicht steigende Nachfrage),
- Mehrpersonenhaushalte, „Familien mit Kindern“ (gleichbleibende Nachfrage),
- ehemalige Familienhaushalte, jetzt ältere Ehepaare, erwachsene Kinder (kaum Nachfrage, weil die Familienwohnung beibehalten wird),
- Seniorenhaushalte mit 65 bis 80 Jahren (steigende Nachfrage) und hochbetagte Haushalte (steigende Nachfrage nach spezialisierten Angeboten).

Die genannten Nachfragegruppen suchen in der Regel sowohl im Wohnungsbestand als auch im Neubausegment. Bei den beiden zuletzt genannten Gruppen spielt die innenstadtnahe Lage und der seniorengerechte Ausbau eine besondere Rolle, wie auch die Haushaltsbefragung gezeigt hat. Über Wohnwünsche gibt die Auswertung der Haushaltsbefragung im

Abschnitt „Umzugswillige Haushalte nach Haushaltstyp“ auf Seite 50 Aufschluss.

Eine neue Nachfragegruppe sind die in Tett nang untergebrachten Flüchtlinge. Die überwiegende Mehrheit ist für die Dauer des Asylverfahrens in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Spätestens sobald eine Anerkennung vorliegt, sollte – allein aus Gründen der Integration in die Stadtgesellschaft – ein Umzug von der Gemeinschaftsunterkunft in eine Wohnung möglich sein. Wie viele Personen die Stadt verlassen werden (müssen) oder wo sie im Falle einer Anerkennung sesshaft werden, obliegt auch politischen Weichenstellungen, die fortwährend diskutiert werden.

Ausgehend von den zur Verfügung stehenden Informationen (Stand März 2016) werden vor allem günstige, familiengerechte Wohnungen gebraucht werden: 30% der bereits anerkannten Asylsuchenden sind Einzelpersonen; bei den restlichen Personen handelt es sich um Bedarfsgemeinschaften. Da die Einzelpersonen möglicherweise Familie in ihren Herkunftsländern zurückgelassen haben, die im Rahmen des Familiennachzugs nachkommen könnten, könnte der Bedarf an günstigen, familiengerechten Wohnungen langfristig noch steigen. In diesem Zusammenhang ist auf den Punkt „Bedingungen für günstigen Wohnraum schaffen“ zu verweisen. Außerdem hat das Land Baden-Württemberg Ende vergangenen Jahres ein Förderprogramm zur Schaffung von neuem Wohnraum für Städte und Gemeinden im Rahmen der Anschlussunterbringung aufgelegt. Auch für 2016 sind nochmals 30 Mio. Euro vorgesehen, die bei der Landesbank beantragt werden können.

Bestand pflegen und anpassen

Laut der Haushaltsbefragung sind 12% der befragten Haushalte eher oder sogar sehr unzufrieden mit dem Zustand der eigenen Wohnung. Ob nur Schönheitsreparaturen nötig sind oder substanzielle Mängel bestehen und ob es eine räumliche Konzentration sanierungsbedürftiger Gebäude gibt, müsste eingehender untersucht werden. Für das Gebiet um die Montfortstraße werden die in Auftrag gegebenen Vorbereitenden Untersuchungen „Erweiterte Innenstadt“ weitere Erkenntnisse bringen.

Die altengerechte Anpassung des Bestandes wird in Anbetracht der älter werdenden Bevölkerung eine zunehmende Rolle spielen. Beispielsweise verfügen nur 15% der Wohnungen über einen Zugang mit Aufzug, was sich einerseits durch den hohen Ein- und Zweifamilienhausanteil (53% aller Wohnungen) und andererseits durch das durchschnittlich hohe

Baualter erklären lässt. Die im Vergleich zu größeren Städten allgemein niedrige Anzahl an Geschossen ist ein weiterer Grund. Eine Information der Wohnungseigentümer über Fördermöglichkeiten, wie das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“, wäre in diesem Zusammenhang sinnvoll.

