

Bedarfsanalyse von Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim

Ergebnisbericht | 2020

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
1 Hintergrund und Ziel der Bedarfsanalyse	1
1.1 Hintergrund.....	2
1.2 Methodik.....	7
2 Rahmenbedingungen	9
2.1 Finanzmärkte	10
2.2 Baukosten	11
2.3 Wanderungen und Migration	13
2.4 Landes- und Regionalplanung sowie Förderkulissen und -konditionen.....	14
3 Situationsanalyse	18
3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	19
3.1.1 Beschäftigte und Pendler.....	19
3.1.2 Arbeitssuchende.....	23
3.1.3 Kaufkraft	24
3.2 Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage.....	25
3.2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	25
3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	26
3.2.3 Wanderungen.....	27
3.2.4 Altersstruktur	31
3.2.5 Haushaltsstruktur.....	33
3.2.6 Umzugsmotive, Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche.....	34
3.3 Wohnungsbestand	40
3.3.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes.....	40
3.3.2 Neubautätigkeit und Wohnbauflächenpotenziale	48
3.4 Mieten- und Kaufpreisanalyse	51
3.4.1 Mietenstruktur und -entwicklung.....	52
3.4.2 Vertiefungsanalyse bezahlbares Mietwohnungssegment.....	55
3.4.3 Eigentumssegment.....	64

4	Wohnungsmarktprognose 2018 bis 2035	65
4.1	Bevölkerungsprognose.....	66
4.2	Haushaltsprognose	70
4.3	Neubaubedarfsprognose.....	72
5	Handlungsbedarf und –empfehlungen	76
5.1	Zusammenfassende Bewertung und zentrale Handlungsfelder.....	77
5.2	Handlungsempfehlungen.....	79

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage und Anbindung Crailsheims.....	2
Abb. 2: Differenzierung der Befragungsteilnehmer nach Segment und Zielgruppe	8
Abb. 3: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen	10
Abb. 4: Baupreisindizes für Wohngebäude	12
Abb. 5: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Crailsheim 2009 bis 2018.....	20
Abb. 6: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort 2009 bis 2018.....	21
Abb. 7: Ein- und Auspendler 2009 bis 2018	22
Abb. 8: Arbeitslosenzahlen (SGB II/SB III) 2008 bis 2018.....	23
Abb. 9: Kaufkraft pro Haushalt 2017 (Index)	24
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2018.....	25
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2018	27
Abb. 12: Zu- und Fortzüge 2009 bis 2018.....	28
Abb. 13: Zu- und Fortzüge 2008 bis 2018 nach Altersgruppen.....	29
Abb. 14: Neubaubezieher in den „Hirtenwiesen“ nach Altersstruktur und Segmenten	30
Abb. 15: Altersstrukturelle Entwicklung 2009 bis 2018	32
Abb. 16: Umzugsabsichten und Wunschwohnform	34
Abb. 17: Umzugsziele.....	35
Abb. 18: Umzugsgründe	36
Abb. 19: Umzugsgründe differenziert nach HH-Typ.....	37
Abb. 20: Wohnzufriedenheit.....	38
Abb. 21: Wohnwünsche nach Umzug differenziert nach Gebäudetyp/Wohnform.....	39
Abb. 22: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien und Segmenten..	41
Abb. 23: Struktur des Wohnungsmarktes.....	42
Abb. 24: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestands	43
Abb. 25: Baualterstruktur der Wohnungen.....	44
Abb. 26: Wohnungsgrößenstruktur	46
Abb. 27: Anpassungsbedarfe für ein selbstständiges Wohnen im Alter	48
Abb. 28: Baufertigstellung nach Segmenten.....	49
Abb. 29: Potenzialflächen in Crailsheim	51
Abb. 30: Entwicklung der Immobilienpreise in Crailsheim 2013 bis 2018	52
Abb. 31: Angebotsmieten 2013 bis 2018	53
Abb. 32: Mietpreise 2013-2018 nach Wohnungsgröße	54
Abb. 33: Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2013 bis 2018	64
Abb. 34: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2035.....	68
Abb. 35: Prognose der Altersstruktur 2018 bis 2035 (Basisvariante)	69
Abb. 36: Haushaltsprognose 2018 bis 2035.....	70
Abb. 37: Prognose der Haushaltsstruktur und Zielgruppen 2018 bis 2035	71

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Umzugsabsichten differenziert nach Haushaltstypen.....	35
Tab. 2: Wohnkostenbelastung.....	54
Tab. 3: Definition der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	56
Tab. 4: Nachfrager nach bezahlbarem Wohnraum.....	57
Tab. 5: Bilanz 1 – bezahlbares Wohnen für untere Einkommen 2018.....	60
Tab. 6: Bilanz 2 – bezahlbares Wohnen für untere und mittlere Einkommen 2018.....	61
Tab. 7: Laufzeit und Klicks pro Inserat.....	63
Tab. 8: Neubaubedarf 2018 bis 2035.....	75



**1 Hintergrund und Ziel
der Bedarfsanalyse**

1.1 Hintergrund

»» Lage und Anbindung Crailsheim

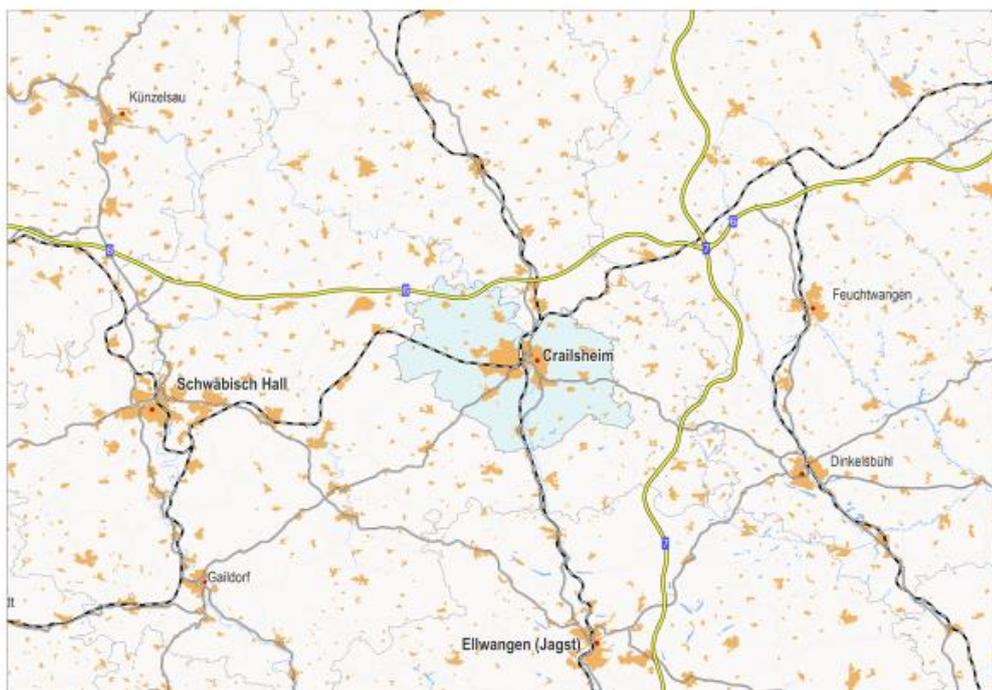
Crailsheim ist ein Mittelzentrum mit rund 34.830 (2019) Einwohnern in der Region Heilbronn-Franken (Heilbronn Oberzentrum). Sie ist nach Schwäbisch Hall die zweitgrößte Stadt des Landkreises Schwäbisch Hall und die drittgrößte der Region Heilbronn-Franken.

Durch die Lage am Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim, welches die Nord-Süd- und Ost-West-Verkehrsachsen BAB 6 und BAB 7 verbindet sowie der Anbindung zu den Bundes- und Landesstraßen (B 290, L 2218, L 1066 und L 1041) ist Crailsheim verkehrsgünstig angebunden. Die Anschlussstellen zur BAB 6 liegen in ca. 5 km (Anschlussstellen Crailsheim und Kirchberg) und zur BAB 7 in ca. 10 km (Anschlussstelle Feuchtwangen-West und Dinkelsbühl/Fichtenau) Entfernung.

Zudem ist der Bahnhof Crailsheim als einziger IC-Halt in der Region Heilbronn-Franken sowie RE- und RB-Halt mit Anbindung an Stuttgart, Schwäbisch Hall, Nürnberg, Würzburg und Ulm ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt.

Die große Distanz zu den nächsten Oberzentren (Nürnberg ca. 50 Min., Stuttgart ca. 80 Min., Würzburg 90 Min.) bedingen eine vergleichsweise geringe Verflechtungsintensität mit anderen Zentren. Umso größer ist die Bedeutung Crailsheims als Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum in der Region.

Abb. 1: Lage und Anbindung Crailsheims



Quelle: RegioGraph

»» Städtische Gliederung

Die große Kreisstadt Crailsheim erhielt ihre heutige Form in weiten Teilen in den Jahren 1940 bis 1975 durch die Eingemeindung von Ingersheim-Altenmünsters, Tiefenbach, Onolzheim, Roßfeld, Jagstheim, Westgartshausen, Goldbach, Triensbach und Beuerlbach. Crailsheim und speziell die historische Innenstadt wurden während des zweiten Weltkriegs fast vollständig zerstört. Das Stadtbild wurde nach Kriegsende durch eine Generalplanung unter damals modernen Gesichtspunkten neu geprägt und der historische Stadtgrundriss überformt. Gerade in den 1970er Jahren war es das Ziel, sich von kleinstädtischen Strukturen zu lösen. Ausdruck dessen sind u. a. die zahlreichen über das Stadtgebiet verteilten Wohnhochhäuser mit zum Teil 12 bis 14 Geschossen, wie etwa Lehenbusch, Roten Buck, Kreuzberg oder das Jagstbrückenhochhaus.

Mit den Gemeinden Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach bildet die Stadt Crailsheim eine Verwaltungsgemeinschaft. Das Stadtgebiet umfasst neun Stadtteile (Beuerlbach, Crailsheim, Goldbach, Jagstheim, Onolzheim, Roßfeld, Tiefenbach, Triensbach und Westgartshausen) und wird durch den Fluss Jagst und die Bahntrasse räumlich gegliedert.

»» Positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und bedeutenden Unternehmen vor Ort verzeichnet die Stadt Crailsheims eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Dabei nimmt das produzierende Gewerbe mit 52 % den größten Beschäftigungsanteil und damit eine starke Rolle im Vergleich zu Baden-Württemberg (31 %) ein. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg von 15.660 im Jahr 2009 um 4.530 bzw. 29 % im Vergleich zum Land Baden-Württemberg (23 %) überdurchschnittlich stark an. Die Arbeitslosenquote sank auf 3,0 % (2018), ein Wert, der einer Vollbeschäftigung entspricht und noch unter dem Landesdurchschnitt (3,5 %) liegt.

»» Dynamische Bevölkerungsentwicklung

Die Attraktivität der Stadt und die positive wirtschaftliche Entwicklung haben in den letzten Jahren zu einem erheblichen Bevölkerungszuwachs geführt. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort stieg seit 2009 um knapp 3.460 (+29 %) an. Die Zahl der Auspendler zu anderen Arbeitsstandorten hat um 2.930 Personen bzw. 35 % seit dem Jahr 2009 zugenommen. Seit 2009 hat Crailsheim rund 2.070 Einwohner mit Hauptwohnsitz hinzugewinnen können. Während für die meisten Städte der Bundesrepublik eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch sind, konnten in den letzten Jahren ein Geburtenüberschuss verzeichnet werden.

»» Anspannung des Wohnungsmarktes – Steigende Mieten und Kaufpreise

Trotz der großen Anstrengungen der steigenden Wohnungsnachfrage zusätzlichen Wohnraum gegenüberzustellen hat sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt. Während 2011 noch leichte Angebotsüberhänge bestanden (Leerstand ca. 4,4 %) ist der Markt heute ausgeglichen und es bestehen Engpässe in einigen Segmenten. Ausdruck dessen ist insbesondere ein steigendes Mietniveau, das vor allem Haushalten im unteren Einkommenssegment die Wohnraumversorgung erschwert.

»» Positiver Ausblick und Herausforderungen

Für die Zukunft wird von einer Fortsetzung der positiven Entwicklung der Stadt ausgegangen. Einige große Unternehmen vor Ort haben signalisiert am Standort expandieren zu wollen. Einen wichtigen Faktor bei der Personalgewinnung stellt dabei auch ein attraktives Angebot an Wohnraum und Bauland dar. Parallel wird die Zahl der Einwohner weiter steigen. Das Statistische Landesamt geht in der Hauptvariante von einem Zuwachs von rund 740 Personen zwischen 2017 und 2035 aus.

»» Konzepte für die Stadtentwicklung und den Klimaschutz

Um den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen im Bereich Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt gerecht zu werden hat die Stadt Crailsheim in den vergangenen Jahren bereits unterschiedliche Konzepte erarbeitet. Diese werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Masterplan „Östliche Innenstadt“:

Der Masterplan wurde 2017 beschlossen und befindet sich derzeit in der Diskussionsphase mit der Vorstellung der Entwürfe. Das Planungsgebiet umfasst den Volksfestplatz und die angrenzenden Quartiere. Neben der Veranstaltungsnutzung werden Gewerbe, kleinteiliger Handel, Dienstleistungen und Wohnen als Nutzung angestrebt.

Stadtentwicklungsplan „Stadtentwicklung Crailsheim 2025“:

In dem 2012 erstellten Stadtentwicklungsplan wurden mit Gemeinderat, Bürgerschaft und Verwaltung die künftige Ausrichtung und zentralen Entwicklungsperspektiven für die Stadt Crailsheim aufgezeigt. Dabei wurden Leitsätze, Leitziele, Leitkonzepte, Leitprojekte und ein Investitionsprogramm unter den Querschnittsthemen demografischer Wandel, Strukturwandel der Wirtschaft, ökologische Herausforderungen und kommunale Finanzen erstellt. Die vorgeschlagenen Projekte sollen unter Betrachtung der Leitlinien und sobald notwendige finanzielle Mittel vorhanden sind konkretisiert und umgesetzt werden.

Erklärtes Ziel für den Bereich Wohnen ist die Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen mit einer ausgewogenen Mischung von seniorengerechtem, familienfreundlichem und gehobenem Wohnraum. Dabei soll sich die Wohnbauentwicklung am Wohnbauflächenentwicklungskonzept orientieren.

Förderprogramm „Innen vor Außen“:

Das Förderprogramm der Stadt Crailsheim fördert durch die Bezuschussung von Abbruchkosten von nicht erhaltenswerten Altgebäuden (unter Voraussetzung eines Neubaubeginns innerhalb der nächsten drei Jahre und Fertigstellung innerhalb von fünf Jahren) die Konzentration der Siedlungstätigkeit im Innenbereich. Das Baujahr des abzubrechenden Gebäudes muss dabei vor 1975 liegen und setzt die Schaffung von 1-5 Wohneinheiten voraus.

Wohnbauflächenentwicklungskonzept:

Um auf die quantitativen und strukturellen Veränderungen der Wohnungsnachfrage zu reagieren und dieser ein attraktives, nachfragegerechtes Angebot u. a. an Bauland gegenüberzustellen, wurde 2009 ein Wohnbauflächenentwicklungskonzept aufgestellt. Dieses hat sämtliche Bauflächenpotenziale einer Bewertung unterzogen und die Entwicklung kleiner Baugebiete unter Berücksichtigung der Bedarfe bis 2025 definiert.

Klimaschutzkonzept:

Das 2013 vom Gemeinderat beschlossene Klimaschutzkonzept umfasst neben der Ermittlung des Energiebedarfs eine Potenzialanalyse in den Bereichen Energieeinsparung, -effizienzsteigerung und erneuerbare Energien sowie einen Maßnahmenkatalog mit bereits umgesetzten sowie vorgeschlagenen Maßnahmen.

Neuordnungskonzepte für Stadtteile Crailsheims:

1997 bis 2016 wurden für die Stadtteile Onolzheim, Roßfeld, Triensbach, Ingersheim, Jagstheim, Tiefenbach, Goldbach, Altenmünster, Westgartshausen und Wittau Neuordnungskonzepte erstellt. Diese haben Baulücken, Leerstände und marode Bausubstanz erfasst sowie Vorschläge für Nachverdichtung, Neuordnung und Umnutzungen erarbeitet. Ziel der Konzepte ist es, den Flächenverbrauch zu reduzieren, vorhanden Infrastruktur zu nutzen, den Ortskern zu beleben und innerörtliche Potenziale zu aktivieren. Dabei wurden auch Wünsche und Anregungen der Einwohner in die Konzepte eingearbeitet.

Bewerbung Landesgartenschau 2031 bis 2036:

Die Landesgartenschau soll als Mittel für umfassende infrastrukturelle und städtebauliche Maßnahmen genutzt werden. Die Schau in Crailsheim ist auf einer Fläche mit 44 Hektar vorgesehen, die sich im sogenannten Gleisdreieck und dem Stadtteil Türkei befindet, die positiven Effekte sollen jedoch in der ganzen Region spürbar werden. Das industriell geprägte Quartier Türkei soll durch städtebauliche Maßnahmen und moderne Wohnkonzepte sowie neuen Anbindungen zu einem zentralen Stadtgebiet umgestaltet werden.

»» Fundierte Entscheidungsgrundlage

Die zentrale Herausforderung für Crailsheim ist es, der wachsenden Nachfrage in den einzelnen Segmenten ein adäquates Wohnungsangebot gegenüberstellen zu können. Aufgrund der zunehmenden Marktanspannung gilt es, einerseits möglichst viele Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren und kurz- bis mittelfristig eine Bebauung der Potenzialflächen zu ermöglichen. Andererseits gilt es die vorhandenen Flächen behutsam und mit Rücksichtnahme auf das Ortsbild zu entwickeln. Dabei sollte soweit möglich sichergestellt werden, dass nicht am Bedarf vorbei gebaut bzw. der heutige Wohnungsbau auch auf die zukünftigen Bedürfnisse, insbesondere auch hinsichtlich der gewünschten Wohnformen und Wohnungsgrößen, ausgerichtet wird.

Hierzu ist es erforderlich, sowohl die Neubedarfe insgesamt als auch die zielgruppenbezogenen Bedarfe möglichst exakt zu analysieren und zu prognostizieren. Angesichts steigender Baukosten und einer zunehmenden Marktanspannung stellt sich darüber hinaus die Frage, wie zukünftig preisgünstiger Wohnraum bereitgestellt werden kann. Nicht nur Leistungsempfänger und Niedrigeinkommensbezieher, sondern teils auch Haushalte mit mittleren Einkommen können Schwierigkeiten haben, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Im Zentrum der Bedarfsanalyse stehen folgende Fragestellungen:

- Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt und welche Funktion nimmt die Stadt Crailsheim im regionalen Kontext ein?
- Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation segmentspezifisch dar?
- Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig Angebote nach und an wen richtet sich das Neubauangebot?
- Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen werden nachgefragt?
- Wie sehen die typischen Nachfrager auf den Wohnungsmarkt 2025, 2030 und 2035 aus? Wie hoch ist die Nachfrage der Einheimischen und wie hoch ist die Nachfrage durch Zuzügler in der Stadt Crailsheim?
- Wie ist der Bestand zu charakterisieren und welche Funktion kann dieser zur Bedarfsdeckung einnehmen bzw. wie hoch das Freisetzungspotenzial im Ein- und Zweifamilienhaussegment?
- Wie groß ist der kurz-, mittel- und langfristige Flächenbedarf? Reichen die vorhandenen Flächenpotenziale aus, um die zukünftige Nachfrage zu decken oder müssen zusätzliche Flächen aktiviert werden?
- Wie hoch ist der Bedarf an preiswertem bzw. altengerechtem Wohnraum? Welche Instrumente stehen für die Förderung zur Verfügung?
- Wie hoch ist der Bedarf an Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern (Eigentum/Miete) bzw. großen und eher kleinen Wohnungen?

1.2 Methodik

Um Antworten auf diese Fragestellungen zu geben sowie eine fundierte Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie für die Ausrichtung des Wohnungsneubaus und der damit verbundenen Flächenentwicklung zu erhalten, wurde durch ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH eine Bedarfsanalyse von Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim erarbeitet. Ziel ist es, die analytische Basis weiter zu vertiefen und konzeptionelle Grundlagen für das kurz-, mittel- und langfristige stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln zu legen.

»» Dreistufiger Erarbeitungsprozess

Die Bedarfsanalyse von Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim wurde in drei Phasen erarbeitet:

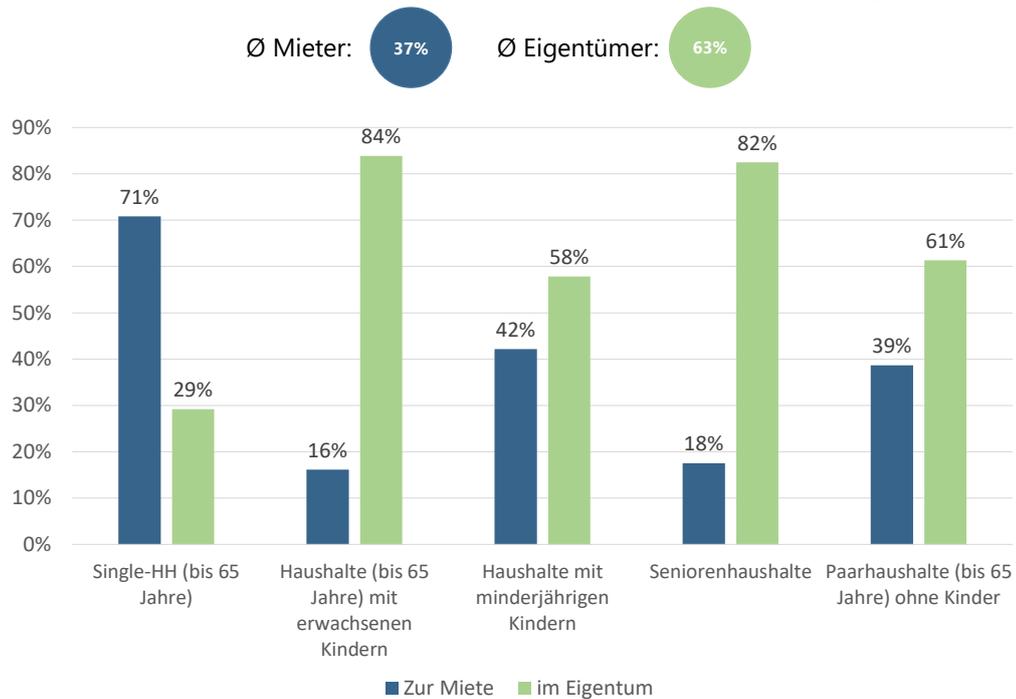
- **Situationsanalyse:** In der Analysephase erfolgte zunächst eine umfassende Betrachtung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf den Wohnungsmärkten der Stadt Crailsheim. Neben der Auswertung von Sekundärdaten wurden Expertengespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren geführt. Die Auswertung von Miet- und Kaufpreisinseraten wurde ergänzt durch eine vertiefende Betrachtung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes. Darüber hinaus wurde eine schriftliche Befragung von 1.000 Haushalten in Crailsheim durchgeführt.
- **Wohnungsmarktprognose:** Ein zentraler Baustein der Bedarfsanalyse ist die Wohnungsmarktprognose. Auf Basis einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wurde der segment- und zielgruppenspezifische Neubaubedarf ermittelt. Um die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe herauszuarbeiten, wurden die Ergebnisse für unterschiedliche Zeithorizonte aufbereitet und den aktivierbaren Flächenpotenzialen gegenübergestellt.
- **Handlungsbedarfe und Empfehlungen:** Die gewonnenen Informationen wurden in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengefasst. Mit der Querauswertung wurden die Potenziale, Chancen und Risiken und die sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe und Herausforderungen herausgestellt. Diese wurden abschließend mit Handlungsempfehlungen unterlegt.

»» Haushaltsbefragung Crailsheim

Im Rahmen einer Haushaltsbefragung wurden 1.000 zufällig ausgewählte Haushalte in Crailsheim angeschrieben und erhielten einen vierseitigen Fragebogen. Mit ca. 23 % war der Befragungsrücklauf gut. Aufgrund des Stichprobenumfanges haben die Ergebnisse einen eher explorativen Charakter, liefern aber zumindest Hinweise für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln. Sie fließen in die Wohnungsmarktanalyse mit ein und ergänzen so die statistischen Daten.

Die Altersstruktur der Befragungsteilnehmer deckt sich weitestgehend mit der vorhandenen Bevölkerung. 95 % der Befragten sind älter als 29. Insgesamt sind 32 % der Befragten zwischen 30 und unter 50, 36 % zwischen 50 und 65 Jahren und 26 % 65 und älter. Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist zu beachten, dass 65 % der Befragten im Eigentum leben und 35 % zur Miete.

Abb. 2: Differenzierung der Befragungsteilnehmer nach Segment und Zielgruppe



Quelle: Haushaltsbefragung

 **2 Rahmenbedingungen**

Auf die Wohnungsmärkte in Crailsheim wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. Die ausgelösten Impulse kommen von unterschiedlichen Ebenen und sind etwa Ergebnisse europäischer oder bundesdeutscher Politik. Die Stadt sieht sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neuen Herausforderungen und zum Teil erheblichem Handlungsdruck gegenüber. Es eröffnen sich damit allerdings auch Handlungsspielräume/-möglichkeiten. Zu den Rahmenbedingungen gehören:

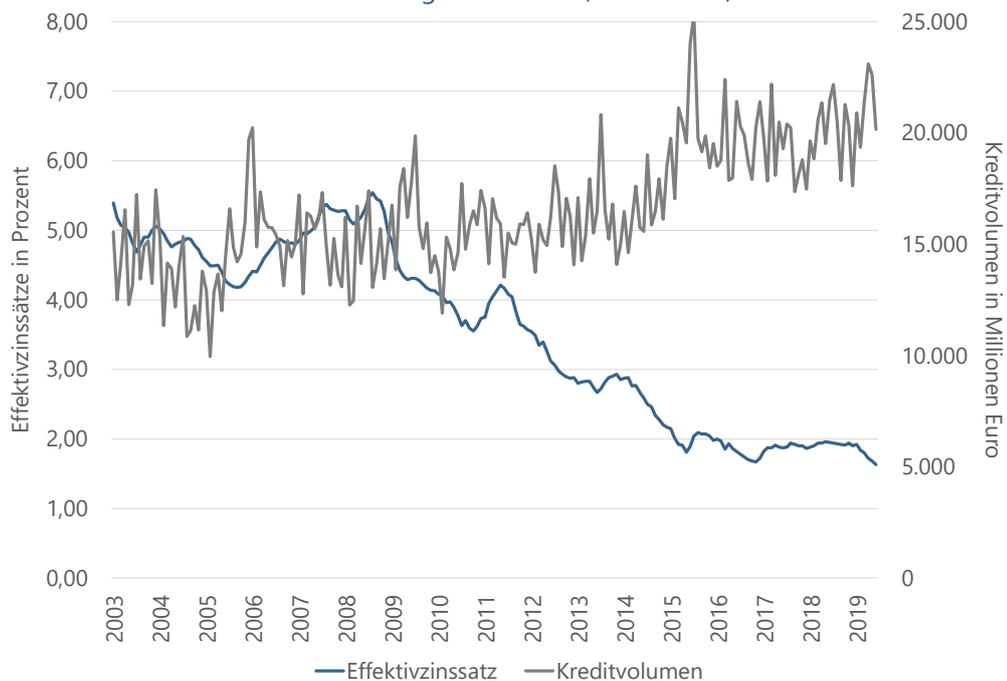
- die Entwicklung der Finanzmärkte,
- der Anstieg der Baukosten,
- Wandertrends und Migration,
- Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie Förderkulissen.

2.1 Finanzmärkte

»» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank drastisch – auf aktuell null Prozent – gesenkt worden. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

Abb. 3: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen



Quelle: Deutsche Bundesbank

»» Steigende Nachfrage nach Immobilienwerten und Wohneigentum

Gleichzeitig haben sich durch den gesunkenen Leitzins die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Die Zinsbelastung bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen ist deutlich gesunken. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, vergrößert. Zudem sind aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Stabilität sowie der (Rendite-)Potenziale verstärkt in- und ausländische Kapitalanleger auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv geworden. Beide Trends haben eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

»» Potenzielle Auswirkungen eines Zinsanstiegs

Die niedrigen Zinsen bergen allerdings auch Risiken. Zumindest mittelfristig ist mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Mit dem Auslauf der Zinsbindung werden Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigt. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen zum Teil erheblichen Anstieg der Annuität. Erstere liegt bereits heute im Durchschnitt bei 26 Jahren. Ein Zinsanstieg um einen Prozentpunkt kann die Laufzeit um Jahre verlängern. Viele Eigentümer wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihe von Haushalten Immobilien erworben hat, die bei einem höheren Zinsniveau nicht mehr zu finanzieren wären.

2.2 Baukosten

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren steigende Baukosten zu beobachten.

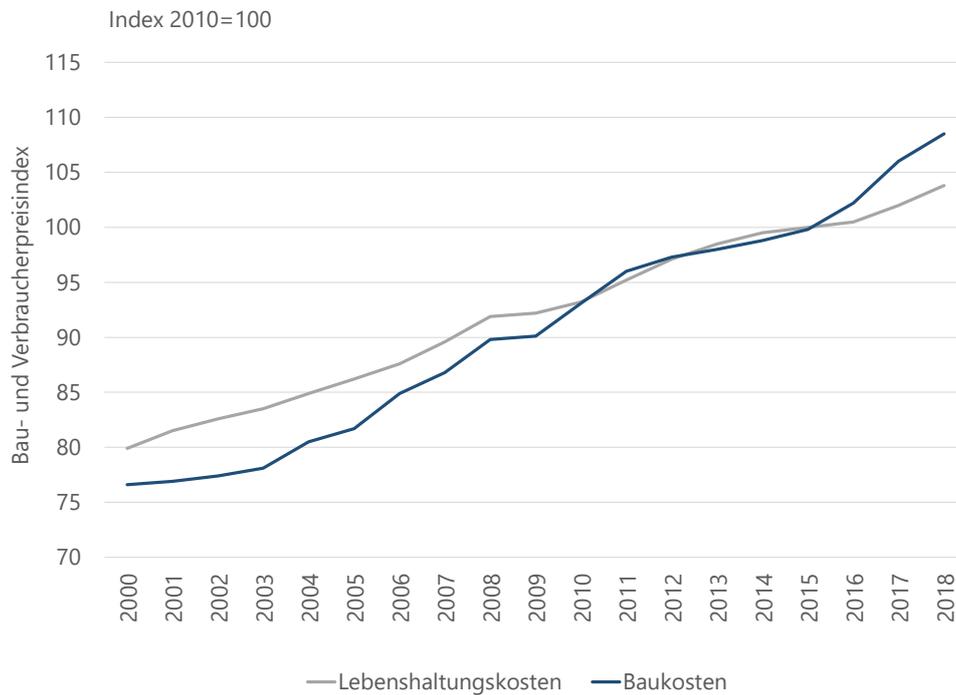
»» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die anziehende Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 31,9 Punkten und bewegt sich damit oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+23,9 Punkte).

»» Wachsende Anforderungen an das Bauen

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind allerdings die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neuen Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie die EnEV und das EEWärmeG. Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – auf die Preisentwicklung.

Abb. 4: Baupreisindizes für Wohngebäude



Quelle: Destatis

»» Bezahlbares Wohnen

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete, die (auch in Abhängigkeit von den Renditezielen) über die wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheidet und damit nachhaltig erzielt werden muss. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten kaum zu realisieren. In Crailsheim lagen die Angebotsmieten für Neubauprojekte (ab 2011) bei durchschnittlich 8,12 Euro/m².

»» Steigende Grundstückspreise

Ein – neben den Baukosten – zentraler Indikator für die Realisierbarkeit bezahlbaren Wohnraums sind die Baulandpreise. Infolge der hohen Nachfrage im Eigentumssegment, des hohen Neubaubedarfs und des Investitionsinteresses sind die Bodenpreise auch in Crailsheim gestiegen. 2018 wurden – nach Angaben des Gutachterhausschusses für Grundstückswerte – für Transaktionen von Baugrundstücken im Mittel 153 Euro/m² (Spanne (15 bis 436 Euro/m²)) ausgegeben. Im Vergleich zum Jahr 2016 entspricht dies einer Steigerung um rund 11 %.

2.3 Wanderungen und Migration

Die Heterogenität der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten resultiert im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wandlungsmustern. Dabei können aktuell vier Ausprägungen beobachtet werden:

»» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadt- und Regionalentwicklung und damit die Wohnungsmärkte prägte, hat in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheidet, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen.

»» Stadt-Umland-Wanderungen als segmentspezifisches Ventil

Als eine Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage in den (Kern-)Städten wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. In vielen Fällen fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die hohe Nachfrage vor Ort kaum oder nur zu höheren Aufwendungen gedeckt werden kann.

»» Zuzug aus dem Ausland als „Stütze“ der Bevölkerungsentwicklung

Weiterhin ist – unabhängig vom Flüchtlingszustrom – ein hoher Zuzug aus dem Ausland zu beobachten, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs befeuert und zum Teil überhaupt erst ermöglicht hat. Die Ursachen liegen unter anderem in der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Staaten. Diese Entwicklung ist auch in Crailsheim zu beobachten. Etwa 40 % der Zuziehenden nach Crailsheim lebte vorher außerhalb der Bundesrepublik. Die positive Konjunktur in der Bundesrepublik führt im Zusammenspiel mit der demografischen Entwicklung zu einem wachsenden Bedarf an zusätzlichen, qualifizierten Fachkräften. Der Koalitionsvertrag für die 19. Legislaturperiode zwischen CDU, CSU und SPD sieht die Verabschiedung eines „Fachkräfteeinwanderungsgesetzes“ vor, das den „geordneten“ und gesteuerten Zuzug von Hochqualifizierten von außerhalb der EU ermöglichen soll.

»» Herausforderung: Flüchtlingszustrom & Integration

Eine der größten Herausforderungen auf allen föderalen Ebenen der Bundesrepublik der letzten Jahre war der Flüchtlingszustrom, in den Jahren 2014 und insbesondere 2015. Vor allem in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt lag und liegt die Schwierigkeit darin, bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können. Je nach Bleibeperspektive und zur Verbesserung der Integrationschancen ist eine dezentrale Wohnraumversorgung wünschenswert.

2.4 Landes- und Regionalplanung sowie Förderkulissen und -konditionen

»» Landes- und regionalplanerische Vorgaben zur Siedlungsentwicklung

Die Grundsätze der Raumordnung in Deutschland, die eine Art Leitvorstellung zur Raumentwicklung darstellen, formuliert das Raumordnungsgesetz (ROG). Dieses wird zunächst durch das Landesplanungsgesetz (LplG) und anschließend durch den Landesentwicklungsplan (LEP) konkretisiert. Der Landesentwicklungsplan fasst das Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes zusammen. Der Regionalplan konkretisiert die Landesplanung auf regionaler Ebene.

Im Folgenden werden die aus Sicht der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung Crailsheims zentralen Aussagen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg sowie des Regionalplans Heilbronn-Franken dargestellt:

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

- Aufgabe als Mittelzentrum: Crailsheim ist im LEP als Mittelzentrum eingestuft. Diese „sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können“ (LEP 2002 2.5.9).
- Mittelbereich: Zum Mittelbereich Crailsheim gehören die Gemeinden Blaufelden, Crailsheim, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg an der Jagst, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach und Wallhausen.
- Landesentwicklungsachsen: Crailsheim gehört zu den Landesentwicklungsachsen „Heilbronn - Öhringen - Schwäbisch Hall - Crailsheim (- Feuchtwangen)“ und „Wertheim - Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim - Crailsheim (- Ellwangen [Jagst]) sowie (Crailsheim-) Ellwangen (Jagst) - Aalen - Heidenheim an der Brenz - Giengen an der Brenz (- Ulm/Neu Ulm)“
- Standortvorteile und Lagequalität im Verdichtungsbereich sichern: In der Region Franken ist Crailsheim als Verdichtungsbereich im ländlichen Raum (herausragende Wirtschaftsstandorte mit hoher Standortqualität) aufgeführt. Standortvorteile und Lagequalität sollen in diesen Bereichen gesichert und weiterentwickelt werden.

- Innenentwicklung im Bestand: „Zentrale entwicklungspolitische Aufgabe (...) ist, eine weitere Verschärfung nachteiliger Verdichtungsfolgen zu vermeiden, bestehende Belastungen zu verringern und die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung zu erhalten bzw. zu verbessern.“ Dies erfordere eine Entwicklungsstrategie. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig vorhandene Flächenpotentiale im Bestand zu nutzen, Baulücken zu schließen sowie geeignete gewerbliche Brachflächen und ehemalige militärischer Liegenschaften umzunutzen. (LEP 2002 2.2.3) Bei Neuausweisung soll grundsätzlich auf Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgen. (LEP 2002 2.2.3)
- Erhöhung der Wohnqualität und -attraktivität: „Zur Erhöhung der Wohnqualität und -attraktivität sind Maßnahmen zur Wohnungsmodernisierung, Wohnumfeldverbesserung, städtebaulichen Erneuerung und zur Verkehrsberuhigung notwendig; dabei ist auf sozial verträgliche, kinder- und familienfreundliche Lebensbedingungen hinzuwirken“. (LEP 2002 2.2.3)
- Interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit: „Zur Verbesserung der Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung der Verdichtungsräume, zur Sicherung ihrer landesweit bedeutsamen Funktionen und zu ihrer Stärkung im großräumigen Standortwettbewerb bedarf es (...) einer verstärkten interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit und einer an überörtlichen Erfordernissen orientierten Abstimmung bei der Wohnbau- und Gewerbeflächenausweisung und bei der Verkehrs- und Freiraumentwicklung.“ (LEP 2002 2.2.4)

Regionalplan Heilbronn-Franken:

- Entwicklungsmotor in der Region: Laut Regionalplan soll „der Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall/Crailsheim im ländlichen Raum als stärker vernetzter Teilraum (...) dem benachbarten ländlichen Raum Entwicklungsimpulse vermitteln.“ Dabei soll Crailsheim neben Schwäbisch Hall als „Entwicklungsmotor“ wirken. (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 2.1.3.1)
- Funktionsmischung: In „Crailsheim sollen die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote schwerpunktmäßig und ausreichend Freiräume gesichert werden.“ (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 1.2.2).
- Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung: Zudem wurde Crailsheim-Kernort (Nordwest) im Regionalplan als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Siedlungstätigkeit festgelegt. (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 2.4.4).

»» Soziale Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg

Anknüpfend an Kapitel 2.2 ist eine Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten oder zusätzlichen zu schaffen, der öffentlich geförderte Wohnungsbau (z. B. Förderung des Mietwohnungsbaus oder Modernisierungsförderung). Die Wohnraumförderung, zunächst durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) aus dem Jahr 2002 geregelt, ist im Zuge der Föderalismusreform I im Jahr 2006 in eine konkurrierende Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen, welche im Zuge eigener Gesetze die Möglichkeit zur Anpassung und Flexibilisierung haben. In Baden-Württemberg gibt es das Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG 2007) sowie das Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019. Hinzu kommt die seit 2019 in Kraft getretene Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“. Die Anträge auf Förderung laufen über die Baden-Württembergische Förderbank L-Bank.

Ziel des Förderprogramms des Landes Baden-Württemberg ist die Schaffung eines einheitlichen landesweiten Angebots der Mietwohnraumförderung, die einkommensschwächeren Haushalten zugutekommt.

Wesentliche Besonderheiten des Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019:

- Mit dem neuen Förderprogramm werden die berücksichtigungsfähigen Kosten getrennt nach Bau- und Grundstückskosten ermittelt (höhere Subventionierung, Entlastung Investoren)
- Während der Bindungsdauer von 10, 15, 25 oder 30 Jahren ab der Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums ist die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (orientiert sich falls vorhanden am Mietspiegel, Mietdatenbank oder Gutachten) zwischen 20 und 40 Prozent abzusenken (i. d. R. 1/3).
- Es existiert eine Nachfrageprämie an Gemeinden die bei Schaffung von Sozialmietwohnraum - welche auf Grundlage des Programms gefördert werden - ausgezahlt wird. (Deutschlandweit beispiellos) Die Prämienhöhe beträgt 2.000 Euro pro bezugsfertige Sozialmietwohnung.
- Durch die Umgestaltung der Miet- und Eigentumsförderung in eine Festbetragsförderung wird kostengünstiges Bauen zusätzlich honoriert.

Mietwohnraum wird nur gefördert, soweit die Wohnungsgröße im Verhältnis zu Anzahl der Räume angemessen ist. Folgende Wohnungsgrößen sind regelmäßig zulässig:

- bis zu 45 m² mit bis zu 2 Wohnräumen
- bis zu 60 m² mit bis mindestens 2 und höchstens 3 Wohnräumen
- bis zu 75 m² mit bis mindestens 3 und höchstens 4 Wohnräumen
- bis zu 90 m² mit bis mindestens 4 und höchstens 5 Wohnräumen
- bei einer weiteren Erhöhung der Wohnfläche um 15 m² erhöht sich die Zahl der Wohnräume um jeweils einen.

Die Höhe der Förderung ist auf der Grundlage einer auf das jeweilige Förderobjekt bezogenen Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln. Die Basisförderung in Form eines Zuschusses als Belegungs- und Mietsubvention zugunsten des Verfügungsberechtigten beträgt bei einer

- 10-jährigen Bindung bis zu 335 € je m² Wohnfläche,
- 15-jährigen Bindung bis zu 457 € je m² Wohnfläche,
- 25-jährigen Bindung bis zu 640 € je m² Wohnfläche und
- 30-jährigen Bindung bis zu 711 € je m² Wohnflächen.

Für die Dauer der Belegungsbindung dürfen die geförderten Wohnungen nur an Wohnungssuchende vermietet werden, die im Besitz einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung sind.

Förderrichtlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“

Diese Förderung richtet sich ausschließlich an die Städte und Gemeinden sowie – mit Einverständnis der jeweiligen Belegenheitsgemeinden – auch Landkreise, die selbst Mietwohnraum schaffen wollen. Die Basisförderung erfolgt (bei einer Regelabsenkung der Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete) bis zu einer Höhe von 45 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten. Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beträgt mindestens 30 Jahre. Die geförderten Objekte müssen mindestens 40 Jahre im Eigentum der Kommunen verbleiben. Der begünstigte Nutzkreis deckt sich dabei mit dem der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung und umfasst damit alle Haushalte, die über einen Wohnberechtigungschein nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz verfügen.

 **3 Situationsanalyse**

Im Rahmen der Situationsanalyse erfolgt eine umfassende Betrachtung des Status quo in Crailsheim. Zunächst werden wirtschaftliche und soziostrukturelle Indikatoren betrachtet. Es folgt die Darstellung der demografischen Entwicklung und der Nachfragesituation der letzten Jahre. Der Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird anschließend die Analyse des Wohnungsbestandes und der Neubautätigkeit sowie die Darstellung der Miet- und Kaufpreisentwicklung gegenübergestellt.

3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wesentliche Daten sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendlerströme sowie die Arbeitslosigkeit und Kaufkraft in Crailsheim.

3.1.1 Beschäftigte und Pendler

»» Hohe Bedeutung des Sekundärsektors

Die Stadt Crailsheim weist eine heterogene Wirtschaftsstruktur auf. Im Jahr 2018 gab es rund 20.190 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Während der primäre Sektor (Land-, Forstwirtschaft, Bergbau) von geringer Bedeutung ist, ist der sekundäre Sektor die tragende Säule der lokalen Wirtschaft. Ca. 52 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten¹ sind im produzierenden Gewerbe (u. a. Verpackungsmaschinenbau, Maschinen- und Anlagenbau, Ernährungswirtschaft) tätig. Im Vergleich zum Land Baden-Württemberg (31 %) ist dieser Wert überdurchschnittlich hoch. Etwa 48 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in Dienstleistungsbranchen tätig. Größter Arbeitgeber der Stadt ist die Firma Syntegon Technology (ehemals Bosch) mit ca. 3.000 Beschäftigten. Zudem stellt die Maschinenbaubranche (Schubert, Voith und Groninger) mit insgesamt ca. 3.300 Beschäftigten einen wichtigen Sektor dar. Der geplante Ausbau der Unternehmen Schubert (derzeit ca. 880 Beschäftigte; zukünftig +300 Mitarbeiter), Pochter & Gamble (aktuell ca. 850 Beschäftigte) und Bürger Maultaschen (640 Beschäftigte) am Standort Crailsheim und der damit verbundene Bedarf an Fachkräften wird zu einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage in der Stadt und Region sowie zu Zusatzbedarfen in der Daseinsvorsorge (z. B. Kitaplätze) führen.

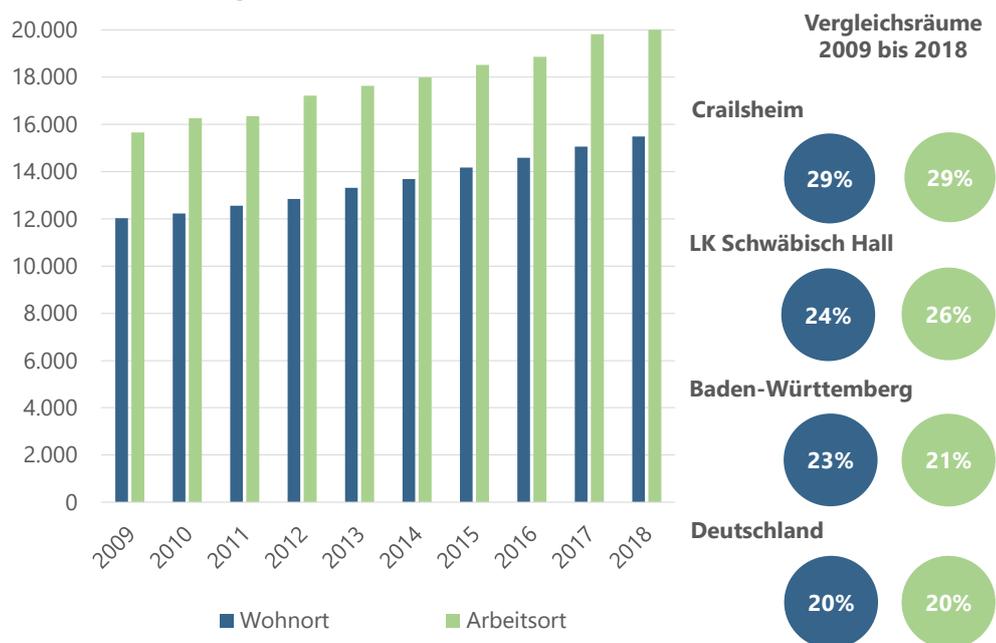
¹ Anders als bei Erwerbstätigen sind bei sozialversicherungspflichtig Beschäftigten keine Selbstständigen, Beamte oder geringfügig entlohnte Beschäftigte enthalten. Es sind die Personen, die maßgeblich die sozialen Sicherungssysteme (z. B. Arbeitslosen-, Pflege- oder Rentenversicherung) tragen.

»» Dynamische Beschäftigungsentwicklung

Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen: den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in Crailsheim wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten in Crailsheim (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln).

Die positive konjunkturelle Entwicklung in der Bundesrepublik seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich auch in Crailsheim wider. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg von 15.660 im Jahr 2009 bis 2018 um 4.530 bzw. 28,9 %. Damit verlief die Entwicklung dynamischer als im Kreis Schwäbisch Hall, im Land Baden-Württemberg und im Bund (vgl. Abb. 5). Die Stadt hat damit ihre Bedeutung als wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum weiter gesteigert.

Abb. 5: SV-Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Crailsheim 2009 bis 2018



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

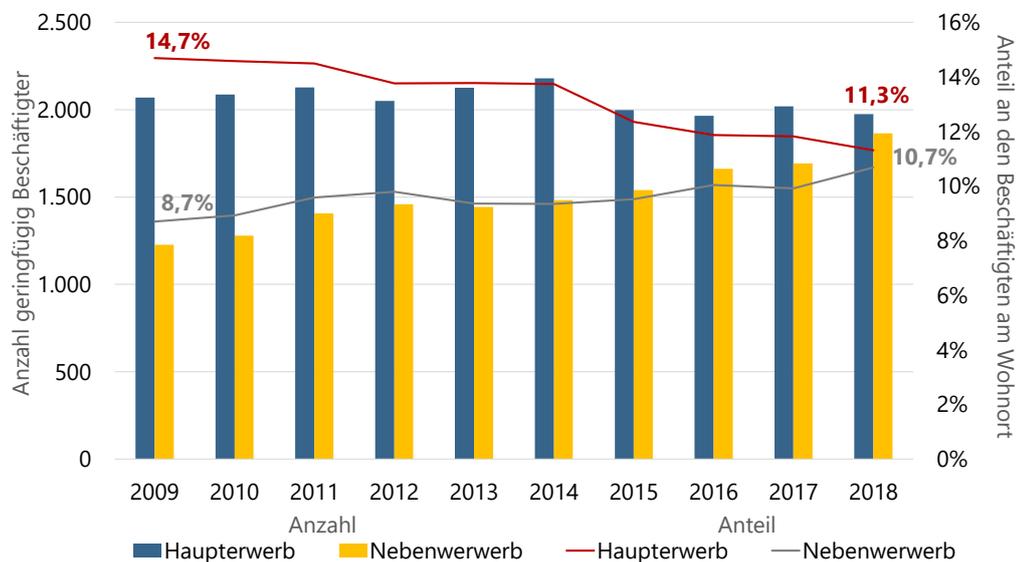
Neben der Bedeutung als Arbeitsstandort hat Crailsheim auch als Wohnstandort erheblich an Bedeutung gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2009 und 2018 von 12.020 auf 15.480 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 3.460 in der Stadt wohnenden Beschäftigten bzw. 28,8 %. Auch diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Kreis, Land und Bund überdurchschnittlich dynamisch aus. Im Zuge dessen stieg der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) von 58 % auf 71 %.

»» 10 % der Beschäftigten im geringfügig entlohnten Sektor

Von Bedeutung ist darüber hinaus der geringfügig entlohnte Beschäftigungssektor. Am Arbeitsort Crailsheim gibt es insgesamt rund 4.180 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon 2.260 im Haupterwerb (2018). Das bedeutet, in der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sind etwa 10 % der Beschäftigungsverhältnisse ausschließlich geringfügig entlohnt. Die Entwicklung unterlag in den vergangenen Jahren lediglich kleinen Schwankungen. In der Tendenz ist eine Zunahme bei der Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse (+88 bzw. +2 % seit 2009) festzustellen. Dabei nahm insbesondere die Beschäftigungszahl im Nebenerwerb zu (+415 bzw. +28 % seit 2009) wohingegen die Zahl der Beschäftigten im Haupterwerb seit 2009 abnahm (-327 bzw. -13 %).

Eine ähnliche Entwicklung ist auch bezogen auf die Bewohner Crailsheim zu beobachten. So stieg die Zahl der geringfügig entlohnten Arbeitsverhältnisse im Nebenerwerb (+639 bzw. +52 %), wohingegen die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Haupterwerb (-95 bzw. -4,6 %) sank. Das sind ca. 9 % der Einwohner im Erwerbsalter die einer geringfügigen Beschäftigung im Haupterwerb am Wohnort nachgehen und eine potenzielle Zielgruppe für bezahlbaren Wohnraum.

Abb. 6: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort 2009 bis 2018



Quelle: Bundesagentur für Arbeit | Statistikamt Nord | ALP

»» Steigendes Pendleraufkommen – vergleichsweise hohe Arbeitsplatzzentralität

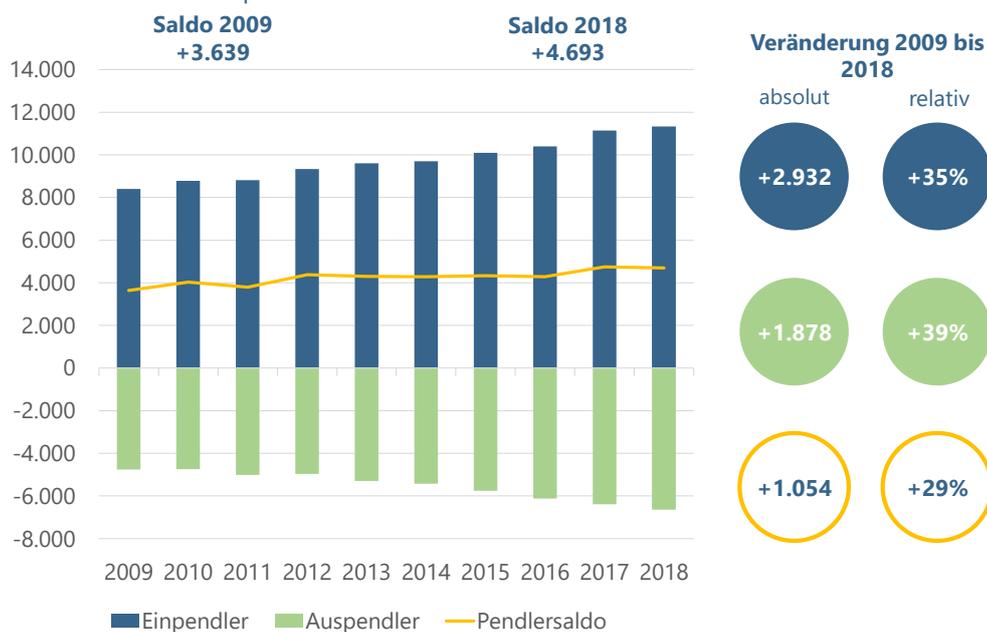
Für die Bewertung der aktuellen Marktsituation sowie von Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Crailsheim nicht isoliert betrachtet werden. Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen und der steigenden Bedeutung als Wohnstandort ist eine erhebliche Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden.

Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnort identisch. In Crailsheim sind dies etwa 8.840 Personen. Das bedeutet, etwa 44 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze sind von in Crailsheim wohnenden Personen besetzt. Im Jahr 2013 lag der Wert noch bei 46 %. Von den Menschen, die in Crailsheim wohnen, haben wiederum knapp 57 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt.

Die Ursachen sind vielfältig. Beispielsweise bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Arbeitnehmer urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität im Stadt-Umland-Raum zu wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt bzw. an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.

Der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit zufolge pendelten 2018 ca. 11.340 Personen zur Arbeit nach Crailsheim ein. Das sind ca. 2.930 Personen bzw. 35 % mehr als im Jahr 2009. Einpendler kommen mehrheitlich aus dem Landkreis Schwäbisch Hall (ca. 7.000) aus den Gemeinden Rot am See, Ilshofen, Schwäbisch Hall, Kirchberg an der Jagst. Demgegenüber hat die Zahl der Auspendler absolut betrachtet in etwas geringerem Umfang zugenommen (1.880 Personen bzw. +39 %). Im Jahr 2018 pendelten 6.640 Personen aus der Stadt in eine andere Kommune aus. Auch die Auspendler pendeln mehrheitlich innerhalb des Landkreises Schwäbisch Hall in die Gemeinden Schwäbisch Hall, Satteldorf und Ilshofen.

Abb. 7: Ein- und Auspendler 2009 bis 2018



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Potenzial und Chance für Crailsheim

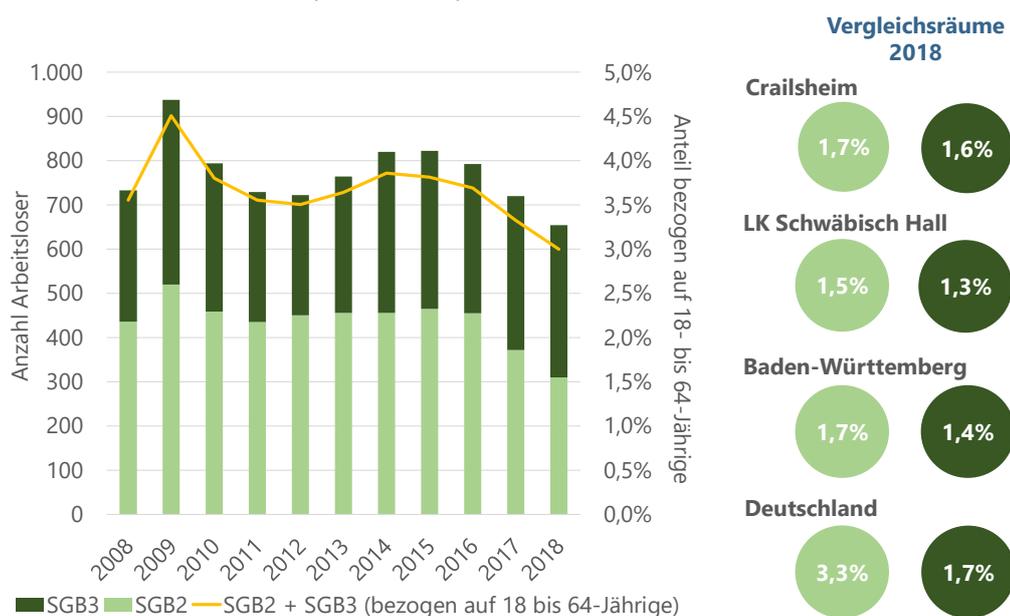
Die Pendlerbewegungen können Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung haben. Auspendler aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände und der Wohnungsmarkt dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem Personen aus Regionen in größerer Distanz zum Arbeitsplatz. Gerade für Haushalte in der Familiengründungsphase kann die Chance, Wohneigentum an einem familienfreundlichen Wohnstandort zu erwerben und den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug als Alternative erscheinen lassen. Von hoher Bedeutung für diese Zielgruppe sind eine entsprechende Infrastruktur und ein Daseinsvorsorgeangebot, also die Qualität des Wohnstandortes.

3.1.2 Arbeitssuchende

»» Deutlicher Rückgang und niedriges Niveau der Arbeitslosenzahlen

Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (nach SGB II und SGB III) in Crailsheim geführt. Im Zuge des Inkrafttretens der Arbeitsmarktreformen sind die Arbeitslosenzahlen spürbar zurückgegangen. Im Jahr 2018 waren im Jahresdurchschnitt in Crailsheim rund 650 Personen ohne Arbeit. Dies entspricht einem Rückgang von 80 Personen (2008=730) bzw. 18 %. Dabei liegt der Anteil der SGB II Empfänger leicht über dem der SGB III Empfänger. Der Anteil der arbeitslosen Personen an der Bevölkerung im Erwerbsalter (zwischen 18 und 64 Jahren) unterliegt leichten Schwankungen und ist zuletzt 2018 auf 3,0 % abgesunken. Das entspricht nahezu einer Vollbeschäftigung in Crailsheim.

Abb. 8: Arbeitslosenzahlen (SGB II/SB III) 2008 bis 2018



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.

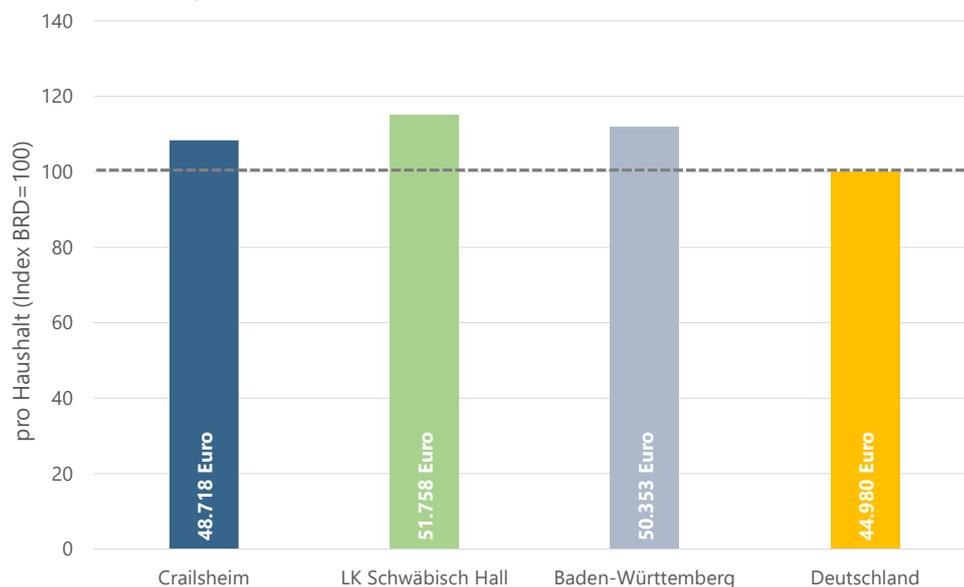
3.1.3 Kaufkraft

»» Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau

Die Kaufkraft² stellt einen weiteren wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Im Zuge der positiven konjunkturellen Entwicklung hat auch die Kaufkraft in Crailsheim zugenommen. 2017 lag sie bei rund 21.925 Euro pro Einwohner pro Jahr (Index=99). Damit haben die Crailsheimer Bürger eine im Vergleich zum Kreis (102), zum Land (107) und Bundesrepublik (100) etwas geringere Kaufkraft.

Für den Wohnungsmarkt ist darüber hinaus die Kaufkraft pro Haushalt ein zentraler Indikator. Dieser liegt in Crailsheim aktuell bei rund 48.718 Euro, was einem Index von 108 entspricht. Analog zur Kaufkraft je Einwohner weist die Stadt einen Wert leicht unterhalb des Kreis- (115) und des Landes- (112), aber oberhalb des Bundesdurchschnitts (100,0) auf. Letzterer liegt bei 44.980 Euro und damit 3.737 Euro pro Jahr unter der Kaufkraft der Crailsheimer Haushalte. Das durchschnittliche Einkommen in der durchgeführten Haushaltsbefragung beträgt ca. 43.000€. Ursächlich dafür ist die Struktur der antwortenden Haushalte. Zum einen haben vergleichsweise viele kleine (Single-)Haushalte und zum anderen viele Seniorenhaushalte geantwortet.

Abb. 9: Kaufkraft pro Haushalt 2017 (Index)



Quelle: GfK

² Die Kaufkraft stellt die Summe, der dem Haushalt zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.) dar, von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. die Miete, wie auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

3.2 Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage

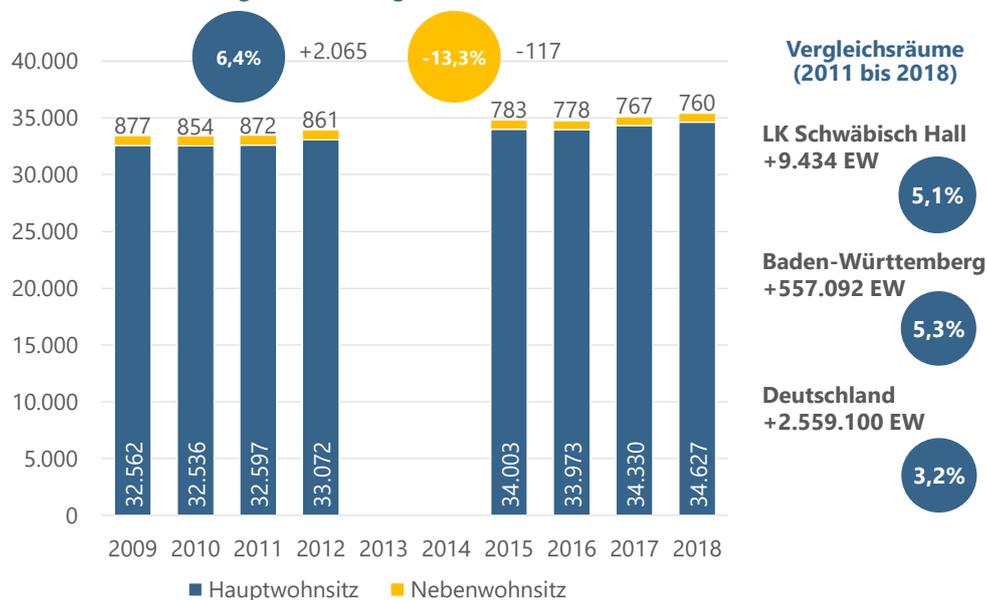
3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

»» Positive Bevölkerungsentwicklung

Crailsheim verzeichnet – von einzelnen Jahren abgesehen – seit den 1960er Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. 1961 lebten in Crailsheim noch 20.600 Einwohner. Vor allem bis Mitte der 1970er Jahre und in den 1990er Jahren war ein erheblicher Bevölkerungszuwachs mit entsprechend steigendem Wohnraumbedarf zu beobachten. Allein seit 1990 wuchs Crailsheim um rund 23 % bzw. um 6.500 Einwohner.

Laut dem kommunalen Einwohnermeldewesen hat Crailsheim Ende des Jahres 2019 34.832 Einwohner. Zusätzlich haben 760 Personen einen Nebenwohnsitz angemeldet. Im Vergleich der letzten zehn Jahre (2009 bis 2018) wuchs die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um rund 2.070 Personen an. Das entspricht einem Anstieg von 6,4 %. Im Vergleich zum Landkreis Schwäbisch Hall (+5,1 %), Baden-Württemberg (+5,3 %) und Deutschland (+3,2 %) ist Crailsheims Bevölkerungsanstieg überdurchschnittlich hoch. In dem Zeitraum zwischen den Jahren 2009 und 2018 verringerte sich die Zahl der Nebenwohnsitze um 120 Personen bzw. 13 %.

Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2018



Quelle: Stadt Crailsheim | Statistisches Landesamt

3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ wird von einem Geburtendefizit gesprochen. Als Wanderungssaldo oder Wanderungsbilanz wird hingegen die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge bezeichnet. Ein positiver Wanderungssaldo ist gleichzusetzen mit einem Wanderungsgewinn, im entgegengesetzten Fall besteht ein Wanderungsverlust.

»» Deutschlandweiter Trend

Für die Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (von ca. 2,50 Kindern pro Frau) erheblich gesunken (auf ca. 1,40 Kinder pro Frau) und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist allerdings ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten (ca. 1,57 Kinder pro Frau im Jahr 2018).

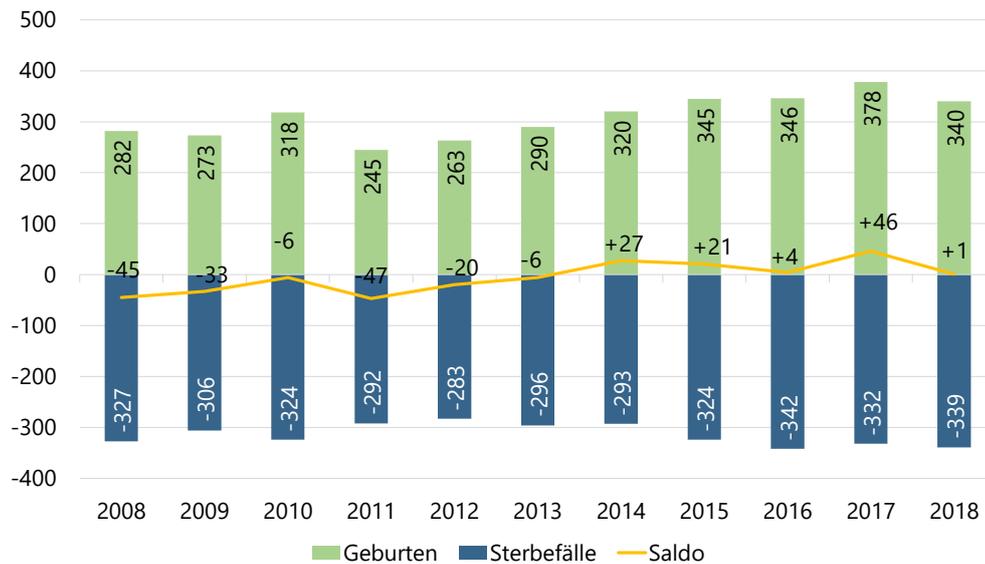
»» Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung

Entgegen der bundesdeutschen Entwicklung ist für Crailsheim in fünf der letzten zehn Jahre eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018 sind pro Jahr 346 Geburten und 326 Sterbefälle in Crailsheim zu verzeichnen. Bei einer ausschließlichen Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hätte Crailsheim in den letzten drei Jahren durchschnittlich 20 Einwohner pro Jahr gewonnen. Sowohl die Anzahl der Geburten als auch der Sterbefälle hat seit Beginn der 2010er Jahre tendenziell zugenommen. Im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2013 lag die Geburtenzahl mit 280 und die Zahl der Sterbefälle mit 300 etwas niedriger.

»» Ursachen

Für die nächsten Jahre geht ALP eher von einer Abschwächung der Entwicklung der letzten Jahre aus. Da die hohen Geburtenzahlen der 1950er/1960er Jahre nicht mehr erreicht werden, verschiebt sich die Altersstruktur sukzessive. Der Anteil der Personen in der Familiengründungsphase nimmt ab, die Zahl der Senioren*innen steigt (vgl. Kapitel 3.2.4 und 4.1). Dieser Trend kann nur durch Zuzüge abgeschwächt werden. Die Baulandausweisung kann dabei eine zentrale Rolle einnehmen.

Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2018



Quelle: Statistisches Landesamt

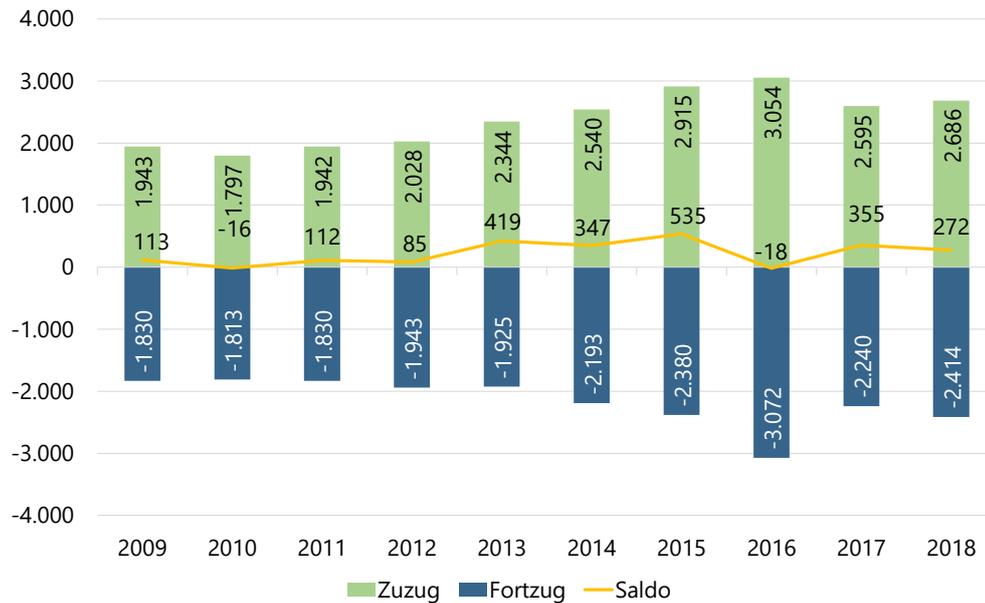
3.2.3 Wanderungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als demografischer Faktor ist in der langfristigen Perspektive vergleichsweise stabil und weist eine relativ geringe Amplitude auf. Wanderungsbewegungen werden stark durch endogene und exogene Effekte beeinflusst, weshalb vielfach eine hohe Variabilität charakteristisch ist. Beispiele dafür sind der Flüchtlingszuzug, die arbeitsmarktbezogene Zuwanderung aus dem Ausland sowie der Neubau von Wohnungen auf Märkten mit einer hohen Nachfrage.

»» Crailsheim verzeichnet Wanderungsgewinne

Zusätzlich zur positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Stadt Crailsheim in neun der letzten 10 Jahre des Betrachtungszeitraums einen positiven Wanderungssaldo (Durchschnittlich +210 Einwohner pro Jahr). Die Zahl der Zuzüge hat zwischen 2010 und 2016 stark zugenommen (+1.260 Personen bzw. 70 %). Der Flüchtlingszuzug verstärkte 2014 bis 2016 diese positive Entwicklung. Erst im Jahr 2017 ging die Zahl der Zuzügler deutlich zurück (-460 Personen bzw. 15 %). Die Zahl der Fortzüge nahm im selben Maße zu. Lediglich im Jahr 2016 übertraf die Zahl der Fortzüge die Zuzugszahl.

Abb. 12: Zu- und Fortzüge 2009 bis 2018

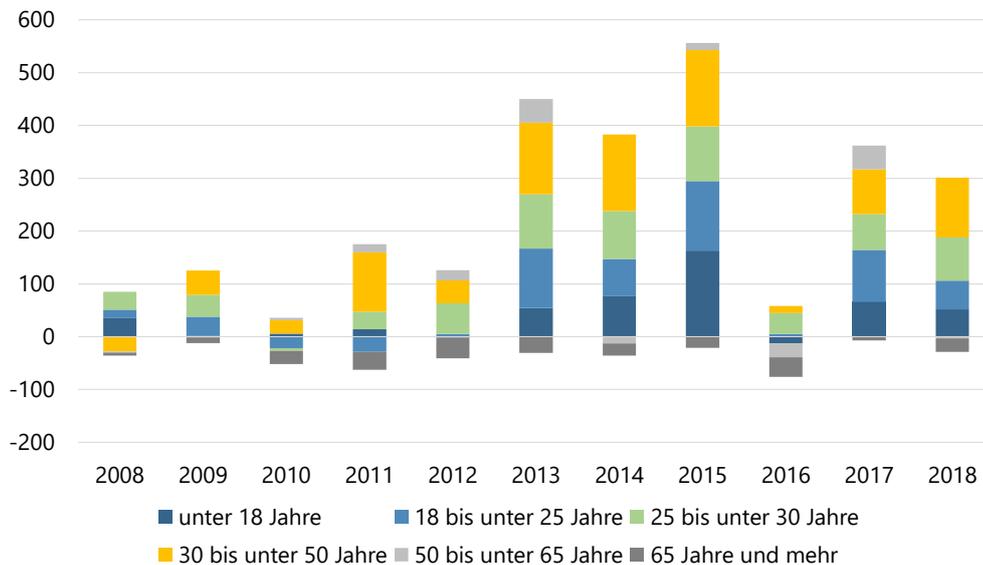


Quelle: Statistisches Landesamt

»» Wanderungsgewinne in nahezu allen Alters- und Zielgruppen

Bei der Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach dem Alter wird deutlich, dass sich die Wanderungsgewinne mehrheitlich in den Bevölkerungsgruppen unter 50-Jahren stattfinden. Zu beobachten ist insbesondere ab 2013 ein verstärkter Zuzug von Familien, darauf deuten die Wanderungsgewinne bei den unter 18-Jährigen und den 30- bis 50-Jährigen hin. Darüber hinaus zieht eine bedeutende Zahl in der Gruppe zwischen 18 und 25 Jahren nach Crailsheim zu. In dieser Altersgruppe sind häufig ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Abwanderungstendenzen in Richtung großer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte charakteristisch. Die wirtschaftliche Stärke und die Attraktivität der Arbeitgeber führt hier jedoch dazu, dass auch in dieser Gruppe mehr Personen zu- als fortziehen. Leichte Abwanderungstendenzen sind demgegenüber bei älteren Crailsheimern zu beobachten. Vor allem bei den Senioren (65 Jahre und älter) ziehen in jedem Jahr mehr Personen fort als zu.

Abb. 13: Zu- und Fortzüge 2008 bis 2018 nach Altersgruppen



Quelle: Statistisches Landesamt

»»» Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland und Flüchtlingszuzug

Räumlich betrachtet resultiert ganz unabhängig vom Flüchtlingszuzug ein bedeutender Teil des Wanderungsgewinn aus Zuzügen aus dem Ausland. Zwischen 2016 und 2018 zogen rund 3.400 Personen aus dem Ausland zu, während etwa 2.290 Menschen ins Ausland fortzogen. Das entspricht einem Wanderungsgewinn von 1.110 Personen. Insgesamt hat der Zuzug aus dem Ausland rund 40 % des Wanderungsgewinns der letzten Jahre getragen. Demgegenüber ist bei innerdeutschen Umzügen eher eine Fortzugstendenz erkennbar, insbesondere innerhalb Baden-Württembergs und nach Bayern. Generell ist das Einzugsgebiet von Zuziehenden vergleichsweise regional (44 % der Zuzügler kamen aus Baden-Württemberg). Wanderungsgewinne verzeichnet Crailsheim bei innerdeutschen Fernwanderungen etwa aus Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz oder Berlin.

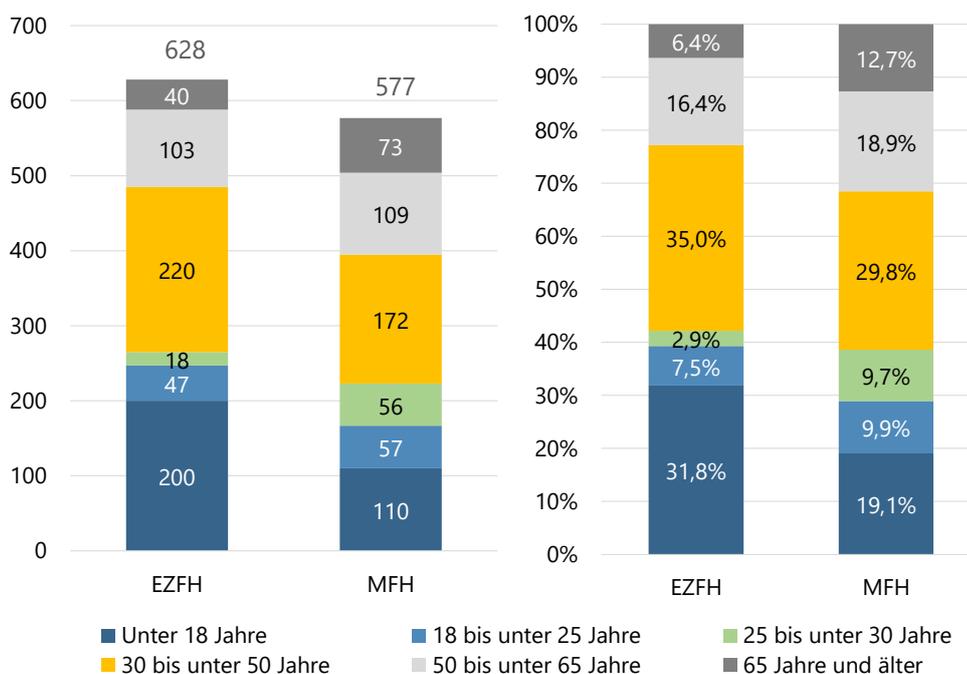
»»» Vertiefung: Neubaubezieher in den „Hirtenwiesen“

Um die Effekte der Neubautätigkeit auf die Bevölkerungsentwicklung und die dadurch angesprochenen Zielgruppen herauszuarbeiten, hat ALP eine Zusatzauswertung zu den Neubaubeziehern der „Hirtenwiesen“ durchgeführt. Auf dem ehemaligen Kasernengelände wurde ab dem Jahr 2000 ein Wohn- und Mischgebiet mit öffentlichen Einrichtungen realisiert.

An die entsprechenden Adressen konnten insgesamt rund 1.200 Zuzüge festgestellt werden. Das entspricht insgesamt gut 4 % aller Zuzüge in den Zeitraum 2009 bis 2018. Insgesamt sind mehr Crailsheimer (ca. 61 %) als Auswärtige (39 %) in das Gebiet gezogen, was dadurch eine erhebliche Versorgungswirkung auch für die einheimische Bevölkerung hatte. Die Crailsheimer zogen dabei mehrheitlich in Einfamilienhäuser (57 %) und von außerhalb Zugezogenen mehrheitlich in Mehrfamilienhäuser (55 %) ein.

Die Zielgruppen des Neubauprojektes unterscheiden sich im Ein- und Mehrfamilienhaussegment deutlich voneinander. Im Einfamilienhaussegment werden schwerpunktmäßig die Altersgruppen unter 18-Jahren (31,8 %) und 30 bis unter 50-Jährigen (35 %) angesprochen (Familienhaushalte). Allerdings ist dabei nicht berücksichtigt, wie viele Kinder nach dem Einzug geboren wurden. Weitere 16,4 % der Bewohner sind zwischen 50 und unter 65 Jahre alt. Wohingegen in Mehrfamilienhäuser prozentual mehr 25- bis unter 30-Jährige (9,7 %) sowie Personen ab 50-Jahren (31,6 %) angesprochen werden. Im Vergleich zur Gesamtstadt fällt auf, dass der Anteil der über 64-Jährigen (Gesamtstadt: 19,6 %) als auch der 50- bis unter 65-Jährigen (Gesamtstadt: 21,9 %) im Neubaugebiet Hirtenwiesen deutlich geringer ist. Hingegen ist der Anteil der 25- bis unter 30-Jährigen in der Gesamtstadt (26,6 %) etwas geringer. Insbesondere ist der Anteil der unter 18-Jährigen in der Gesamtstadt (17 %) deutlich geringer als im Neubaugebiet.

Abb. 14: Neubaubezieher in den „Hirtenwiesen“ nach Altersstruktur und Segmenten



Quelle: Stadt Crailsheim

Des Weiteren unterscheidet sich die Struktur der Zielgruppen bei der Betrachtung der Ursprungsorte deutlich. So sind im Einfamilienhaus, bei den auswärtig Zugezogenen über die Hälfte unter 18 Jahre alt. Auch ergibt sich bei den auswärtig Zugezogenen in den Mehrfamilienhäusern ein höherer prozentualer Anteil von Menschen unter 18-Jahren sowie Menschen zwischen 25 und unter 30 Jahren. Dies spricht für einen Zuzug von Familien mit Kindern sowie junger Haushaltsgründer. Der Anteil von 50- bis unter 65-Jährigen ist hingegen bei Zugezogenen aus Crailsheim in beiden Segmenten deutlich höher.

»» Vertiefung Neubaubezieher Haushaltsbefragung

Durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung kann abgeleitet werden, welche Charakteristika die Haushalte aufweisen, die in Neubauten (Wohnung 2000 oder später errichtet) in Crailsheim einziehen.

In der Haushaltsbefragung beträgt der Anteil der Neubaubauten (Baujahr ab 2000) 25 %. Davon entsprechen 29 % dem Gebäudetyp Mehrfamilienhaus und 71 % dem Gebäudetyp Einfamilienhaus, Doppelhaus bzw. Reihenhaus. 74 % der Neubaubezieher haben auch vorher in Crailsheim gewohnt, aus dem Kreis Schwäbisch Hall stammen ca. 21 % und aus sonstigen Orten in Deutschland 5 %. In den Neubau ziehen vornehmlich Haushalte mit minderjährigen Kindern (39 %) und Paarhaushalte (bis 65 Jahre) ohne Kinder (25 %). Der Anteil der Singlehaushalte beträgt lediglich 9 % und der Anteil der Seniorenhaushalte 11 %. 46 % der Neuzugezogenen sind zwischen 30 und unter 50 Jahre alt. Gründe für den Umzug bei den Neubaubeziehern waren bei 58 % der Befragten die Nähe zur Arbeit bzw. Ausbildung, bei 33 % wurde das gewünscht Wohnobjekt in Crailsheim gefunden und 25 % nennen die Nähe zu Verwandten und Freunden als Umzugsgrund. Des Weiteren nannten 17 % der Befragten die gute Verkehrsanbindung als Umzugsgrund.

3.2.4 Altersstruktur

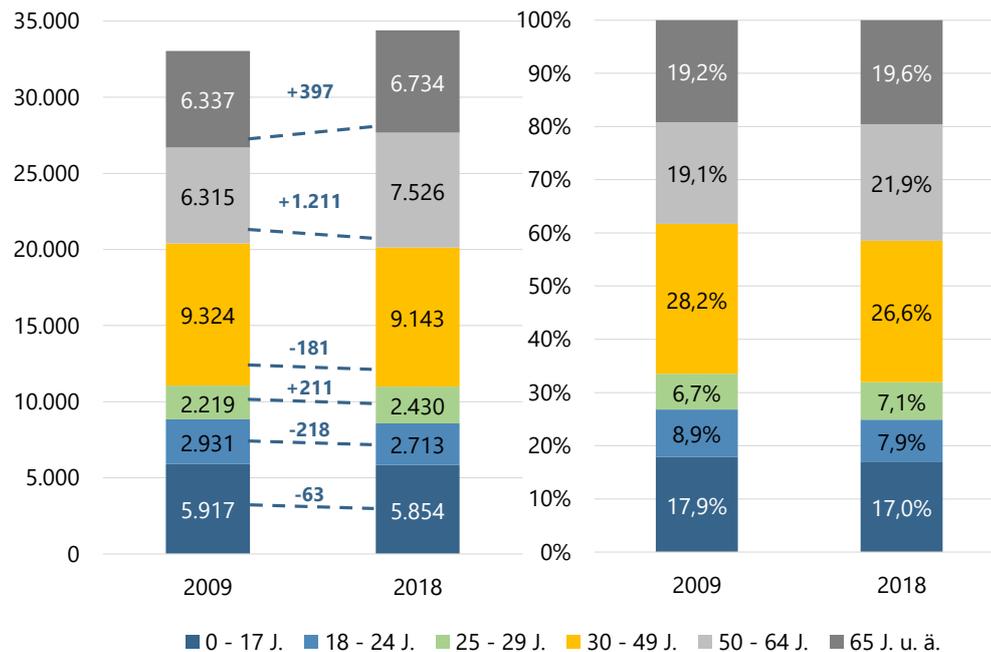
»» Verschiebung der Altersstruktur

Die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsmuster schlagen sich in den Alters- und Haushaltsstrukturen der Stadt Crailsheim nieder und führen zu Verschiebungen in der Altersstruktur. Deutschlandweit ist zu beobachten, dass die Zahl wie auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen rückläufig ist. Gleiches gilt für die Zahl der Personen im Erwerbsalter. Demgegenüber nimmt die Anzahl wie auch der Anteil Senioren zu. Dieser Prozess kann in Crailsheim nicht eins zu eins abgelesen werden.

»» Leichter Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen

Aufgrund des positiven Geburtensaldos sowie des Zuzugs von Kindern und Jugendlichen ist der Anteil der unter 18-Jährigen stabil. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt bei 17,0 % (ca. 5.850 Personen). Seit 2009 ist der Anteil um 0,9 %-Punkte bzw. um rund 60 Personen gesunken.

Abb. 15: Altersstrukturelle Entwicklung 2009 bis 2018



»» Anteil von Personen im Erwerbsalter steigt an

Der Anteil der Einwohner im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist im Betrachtungszeitraum leicht von 62,9 % im Jahr 2009 auf 63,4 % im Jahr 2018 angestiegen. In absoluten Zahlen entspricht dies einen Zuwachs von 1.020 Personen auf 21.810 Einwohner in den vier Altersgruppen. Diese Entwicklung kann Auswirkungen auf das Thema Fachkräfte in Crailsheim haben. Die Zahl der jungen Erwachsenen (18- bis 24-Jährige) ist von 2.930 auf 2.710 Personen im Jahr 2018 abgesunken. Auch bei den 30- bis 49 -Jährigen ist ein Rückgang um 180 Einwohner festzustellen. Einen leichten Zuwachs gibt es bei den 25- bis 29-Jährigen. Den deutlichsten Einwohneranstieg gibt es allerdings bei den 50- bis 64-Jährigen (+1.210 Personen). Der Anteil liegt heute bei 21,9 %. Dabei handelt es sich mehrheitlich um die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, die in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen werden. In der Folge wird die Zahl der Senioren erheblich zunehmen. Parallel ist von einem Rückgang der Zahl der Einwohner im Erwerbsalter zu erwarten.

»» Leichter Anstieg der über 64-Jährigen

Demgegenüber nehmen sowohl der Anteil wie auch die Anzahl der über 64-Jährigen zu. 2009 lag deren Anteil bei 19,2 %. Bis 2018 stieg er auf 19,6 % der Bevölkerung. Das entspricht 397 Personen mehr.

»» Veränderung der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der Verschiebung der Altersstruktur und vor allem im Zuge der Zunahme der Zahl der Senioren ergeben sich wachsende Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, die Wohnumfeldgestaltung und die Daseinsvorsorge. Dazu gehört ein steigender Bedarf an kleinen – und im Zuge niedriger Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie eine gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung, Nahversorgung und die Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der pflegebedürftigen Einwohner in Crailsheim ansteigen und macht zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote notwendig.

Mit der Zunahme der Senioren und insbesondere der über 74-Jährigen kündigt sich mittelfristig in einigen städtischen Teilräumen ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes freisetzen wird. Gerade die Einfamilienhausquartiere aus den 1960er und 1970er Jahren weisen einen hohen Anteil von Senioren auf. Ein großer Teil dieser Wohnungen wird durch Umzug oder das Versterben der Einwohner mittelfristig freigesetzt.

3.2.5 Haushaltsstruktur

»» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Bezugsgröße ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, z. B. Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden herausgerechnet.

»» Anstieg der Zahl der Haushalte – Rückgang des Angebotsüberhangs

Aktuell gibt es in Crailsheim rund 15.240 Haushalte. Seit 2012 ist die Zahl der Haushalte um rund 1.060 Haushalte bzw. rund 7 % gestiegen. Da die Neubautätigkeit im Vergleich zum Nachfragezuwachs niedriger ausfällt, hat sich der Angebotsüberhang verringert (vgl. Kapitel 3.3.1) und zu einer tendenziell angespannten Situation geführt.

»» Aktuelle Haushaltsstruktur

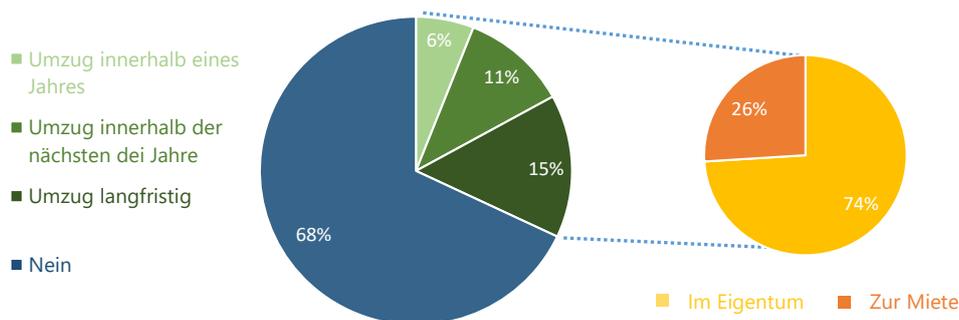
Von 2012 bis 2018 stieg die Einwohnerzahl um rund 7 %. Von der Gesamtzahl der Haushalte entfallen 5.090 bzw. 33 % auf Ein- und 5.090 bzw. 33 % auf Zweipersonenhaushalte. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat seit 2012 um 410 bzw. 9 % und die Anzahl der Zweipersonenhaushalte hat um 360 bzw. 8 % zugenommen. Im Zuge der positiven Gesamtentwicklung war auch ein Anstieg größerer Haushalte mit drei und mehr Personen zu beobachten. Deren Anzahl stieg um ca. 290 bzw. 6 %. Etwa 5.000 Haushalte bzw. 33 % sind Haushalte mit Kindern. Dazu zählen neben Paaren mit Kindern auch Alleinerziehende. In gut einem Drittel der Haushalte (34 %) leben Senioren und in 24 % ausschließlich Senioren.

3.2.6 Umzugsmotive, Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche

»» Umzugsabsichten

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die zukünftigen Umzugsabsichten der in Crailsheim wohnenden Haushalte abgefragt. Der Großteil der befragten Haushalte (68 %) plant demnach aktuell keinen Umzug. Besonders Seniorenhaushalte (93 %) geben an, dass sie aktuell keinen Umzug planen. Wohingegen bei Single-Haushalte (bis 65-Jahre) die Umzugsabsichten am größten scheinen (46 %). Zudem besteht bei 41 % der Haushalte mit minderjährigen Kindern und Paarhaushalten (bis 65 Jahre) ohne Kinder ein Umzugswunsch. Lediglich 39 % der Haushalte (bis 65 Jahre) mit erwachsenen Kindern nennen einen Umzugswunsch. Von den 36 % der Haushalte, welche einen Umzug planen, wünschen sich 74 % im Eigentum zu wohnen.

Abb. 16: Umzugsabsichten und Wunschwohnform



Quelle: Haushaltsbefragung

Bei den befragten Haushalten (bis 65 Jahren) mit erwachsenen Kindern besteht eine vergleichsweise hohe Absicht (19 %) innerhalb eines Jahres umzuziehen. Haushalte mit minderjährigen Kindern und Paarhaushalte (bis 65 Jahre) ohne Kinder (16 %) haben eher die Absicht innerhalb der nächsten drei Jahre umzuziehen.

Tab. 1: Umzugsabsichten differenziert nach Haushaltstypen

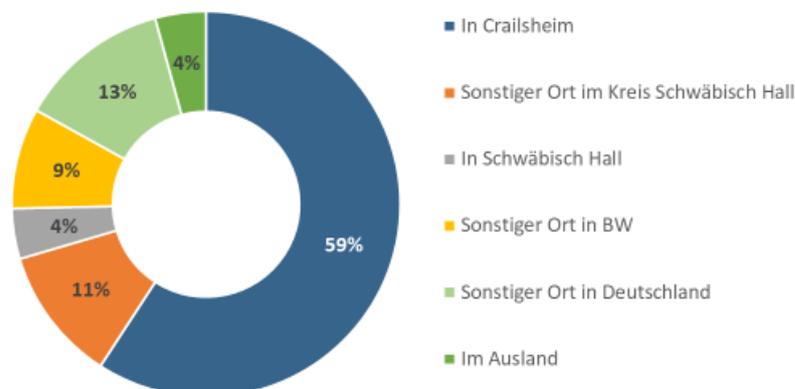
	Kein Umzug geplant	Umzug langfristig	Umzug innerhalb eines Jahres	Umzug innerhalb der nächsten drei Jahre
Single-HH (bis 65 Jahre)	54,2%	4,2%	12,5%	29,2%
Haushalte (bis 65 Jahre) mit erwachsenen Kindern	61,3%	19,4%	6,5%	12,9%
Haushalte mit minderjährigen Kindern	59,4%	6,3%	15,6%	18,8%
Seniorenhaushalte	93,0%	1,8%	1,8%	3,5%
Paarhaushalte (bis 65 Jahre) ohne Kinder	59,1%	4,5%	15,9%	20,5%

Quelle: Haushaltsbefragung

»» Umzugsziele - Umziehende Haushalte verbleiben überwiegend in Crailsheim

Aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung geht hervor, dass rund 59 % der Befragten nach einem Umzug in Crailsheim verbleiben möchten. 41 % der Befragten sucht eine Wohnalternative außerhalb von Crailsheim.

Abb. 17: Umzugsziele



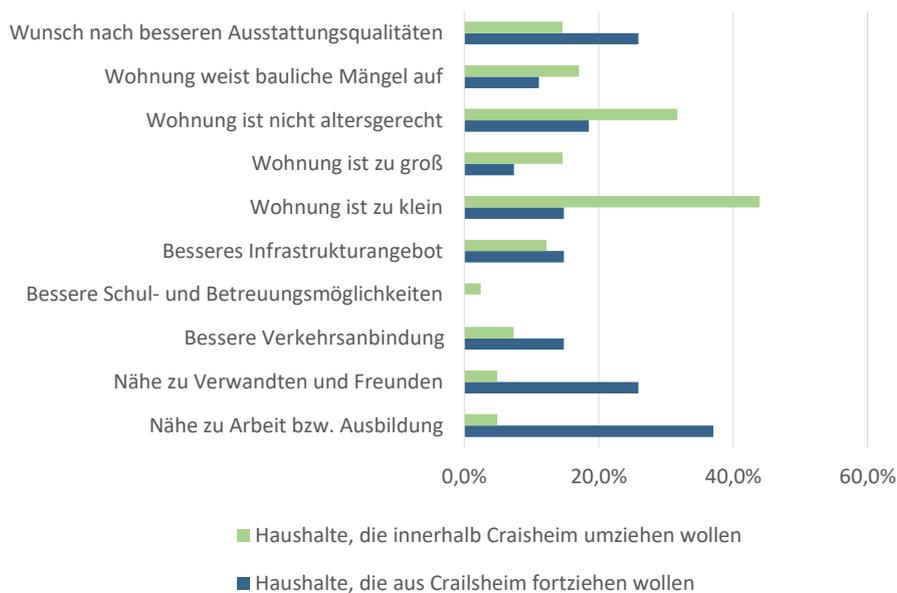
Quelle: Haushaltsbefragung

»» Umzugsgründe

Die Personen, die nach einem möglichen Umzug in Crailsheim verbleiben wollen, nennen überwiegend wohnungsbezogene Umzugsgründe. Demnach sei die aktuelle Wohnung nicht altersgerecht, zu groß oder zu klein und weise bauliche Mängel auf. Aber auch der Wunsch nach besseren Ausstattungsqualitäten wurde häufig genannt.

Personen, die mit einem möglichen Umzug den Wohnstandort Crailsheim verlassen möchten, nannten vermehrt standortbezogene Umzugsgründe. Demnach werden von diesen Personen die Nähe zur Arbeit bzw. Ausbildung, Nähe zu Verwandten und Freunden sowie eine bessere Verkehrsanbindung gewünscht. Wohnungsbezogene Umzugsgründe wurden von dieser Zielgruppe insgesamt weniger häufig benannt. Die Anpassung des Wohnungsangebotes kann demnach nur bedingt dazu beitragen, die Fortzüge aus Crailsheim zu minimieren.

Abb. 18: Umzugsgründe



Quelle: Haushaltsbefragung

»» Umzüge gehen häufig mit Lebensabschnittswechseln einher

Bei der Differenzierung der Umzugsgründe nach dem Haushaltstyp fällt auf, dass sowohl Single-Haushalte bis 65 Jahre sowie Haushalte bis 65 Jahre mit erwachsenen Kindern als ersten Umzugsgrund angaben, dass die aktuell bewohnte Wohnung nicht altersgerecht sei. Haushalte mit minderjährigen Kindern und Paarhaushalte (bis 65 Jahre) ohne Kinder nennen als ersten Umzugsgrund die zu kleine Wohnung. Haushalte (bis 65 Jahre) mit erwachsenen Kindern gaben zudem am häufigsten die zu große Wohnung und die Nähe zur Arbeit bzw. Ausbildung als Umzugsgrund an.

Zudem wird als zweithäufigster Umzugsgrund der Wunsch nach besserer Ausstattungsqualität von Single-Haushalten (bis 65 Jahren) als auch von Paarhaushalten (bis 65 Jahren) ohne Kindern angeführt. Haushalte mit minderjährigen Kindern und erwachsenen Kinder gaben als zweithäufigsten Umzugsgrund die besseren Infrastrukturangebote an.

Bei der Auswertung der im Rahmen der Haushaltsbefragung angegebenen Umzugsgründe wird deutlich, dass die Mehrheit der geplanten Umzüge mit dem Beginn von neuen Lebensphasen einhergeht. Durch die Veränderung der Haushaltsgröße verändern sich auch die Ansprüche und Bedürfnisse an die Wohnsituation.

Abb. 19: Umzugsgründe differenziert nach HH-Typ

	Umzugsgrund Rang 1	Umzugsgrund Rang 2	Umzugsgrund Rang 3
Single-HH (bis 65 Jahre)	Wohnung nicht altersgerecht	Wunsch nach besserer Ausstattungsqualität	Wohnung weist bauliche Mängel auf / Nähe zur Arbeit bzw. Ausbildung
Haushalte (bis 65 Jahre) mit erwachsenen Kindern	Wohnung nicht altersgerecht/ Wohnung zu groß/ Nähe zur Arbeit bzw. Ausbildung	Bessere Infrastrukturangebote	
Haushalte mit minderjährigen Kindern	Wohnung zu klein	Nähe zur Arbeit bzw. Ausbildung/ Bessere Infrastrukturangebote/ Wohnung weist bauliche Mängel auf	Wunsch nach besserer Ausstattung
Seniorenhaushalte*			
Paarhaushalte (bis 65 Jahre) ohne Kinder	Wohnung zu klein	Wunsch nach besserer Ausstattung	Wohnung nicht altersgerecht/ Nähe zu Verwandten und Freunden

Quelle: Haushaltsbefragung
* zu wenig Daten

»» Hohe Wohnzufriedenheit in Crailsheim

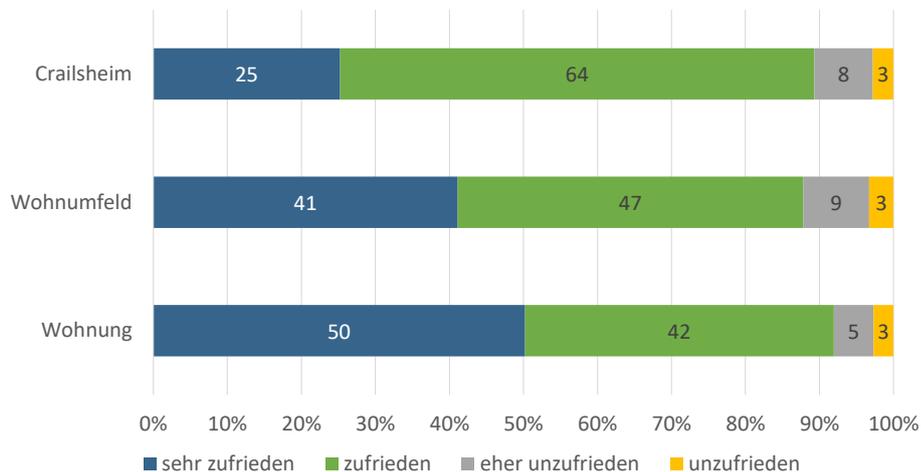
Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit der Haushalte mit der Wohnung, dem Wohnumfeld sowie der Stadt Crailsheim als Wohnstandort abgefragt. Insgesamt gaben knapp 92 % der Haushalte an, mit ihrer aktuellen Wohnung sehr zufrieden/zufrieden zu sein. Dabei sind Mieter deutlich häufiger eher unzufrieden/unzufrieden (20 %) als Eigentümer (1 %).

Auch mit dem unmittelbaren Wohnumfeld ist ein Großteil der Crailsheimer Haushalte sehr zufrieden/zufrieden (88 %). Auch hier ist die Unzufriedenheit bei Mieterhaushalten (14 %) etwas stärker ausgeprägt als bei den Eigentümern (11 %).

Bei der Bewertung der Zufriedenheit mit der Stadt Crailsheim als Wohnstandort sind ebenfalls Mieter (13 %) häufiger eher unzufrieden/unzufrieden als Eigentümerhaushalte (9 %). Insgesamt gaben 89 % aller Haushalte an, mit Crailsheim als Wohnstandort sehr zufrieden oder zufrieden zu sein.

84 % der befragten Haushalte würden Crailsheim als Wohnstandort weiterempfehlen. Als Hauptgründe hierfür wurden gute Verkehrsanbindung, viel Grün, ruhige Stadt, zentrale Lage, gute Schulen und Betreuungsmöglichkeiten sowie gute Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt genannt.

Abb. 20: Wohnzufriedenheit



Quelle: Haushaltsbefragung

»» Gründe für bestehende Unzufriedenheit

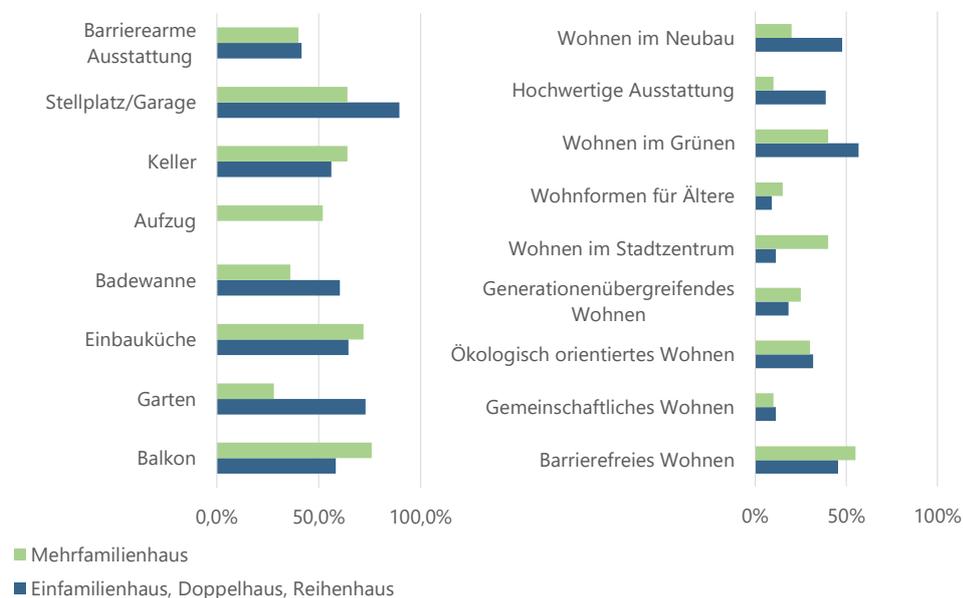
Die von den befragten Haushalten angegebenen Gründe für die bestehende Unzufriedenheit ergeben ein differenziertes Bild. So nennen 12 Personen ein unattraktives Einzelhandelsangebot bzw. fehlende Fachgeschäfte, 8 Personen die Ausstattung bzw. den Zustand der Wohnung allgemein als Grund für ihre Unzufriedenheit. Weitere im Vergleich häufige Gründe die aufgezählt werden sind schlechte innerstädtische ÖPNV-Anbindung (5 Personen), unzureichende attraktive Gestaltung der Innenstadt (5 Personen), fehlende Stadthalle bzw. Kulturhalle (4 Personen), unzureichende Freizeitangebote (4 Personen) und schlechter Zustand der Rad- und Fußwege (4 Personen).

»» Wohnwünsche differenziert nach Wohnform

Je nach präferiertem Gebäudetyp unterscheiden sich die Wohnwünsche der befragten Haushalte. So legen Haushalte, die nach einem Umzug in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus wohnen möchten, mehr Wert auf einen Balkon, eine Einbauküche, einen Aufzug und einen Keller und darüber hinaus auf einen Stellplatz bzw. eine Garage. Haushalte, die nach einem Umzug in einem Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus wohnen möchten, legen mehr Wert auf einen Stellplatz bzw. eine Garage und einen Garten. Für alle Gebäudetypen wird gleichermaßen eine barrierefreie Ausstattung der Wohnung gewünscht.

Aber auch das Wohnen im Neubau sowie Wohnen im Grünen mit hochwertiger Ausstattung wird von vielen Haushalten im Einfamilienhaus, Doppelhaus und Reihenhaus präferiert. Im Mehrfamilienhaussegment besteht ein größerer Wunsch nach Wohnen im Stadtzentrum und barrierefreies Wohnen. Nach ökologisch orientiertem Wohnen, generationsübergreifendes Wohnen und gemeinschaftliche Wohnformen scheinen sowohl bei Haushalten im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment ein gewisser Wunsch zu bestehen. Wohnformen für Ältere werden im Einfamilienhaussegment hingegen weniger stark gewünscht oder sind in Crailsheim ggf. weniger bekannt bzw. verbreitet.

Abb. 21: Wohnwünsche nach Umzug differenziert nach Gebäudetyp/Wohnform



»»» Vorschläge zur Attraktivitätssteigerung Crailsheims

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden auch Vorschläge für eine Attraktivitätssteigerung der Stadt Crailsheim als Wohnstandort abgefragt. Am häufigsten wurden Vorschläge zur Stärkung der Angebotsvielfalt im Einzelhandel (33 Personen) gemacht. In dem Themenbereich nennen zudem 28 Personen die Belebung bzw. attraktive Gestaltung der Innenstadt als Vorschlag. Auch im Bereich Verkehr wurden Vorschläge unterbreitet. Hierzu gehören die Verbesserung der Verkehrsführung (12 Personen), der Ausbau und die Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes (11 Personen) sowie die Verbesserung der innerstädtischen ÖPNV-Verbindungen (15 Personen). Sonstige Themen welche vergleichsweise häufig genannt wurden waren die Verbesserung der Freizeitangebote (22 Personen), die Schaffung von preisgünstigen Wohnraum (19 Personen) und die Verbesserung der Grün- und Freiraumqualität (8 Personen).

3.3 Wohnungsbestand

Im folgenden Kapitel werden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes sowie das Neubaugeschehen analysiert. Ziel ist es, die Ergebnisse mit den Erkenntnissen aus der Nachfrageanalyse (wirtschaftliche Rahmenbedingungen und demografische Entwicklung) abzugleichen.

3.3.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes

»»» 7.600 Wohngebäude in Crailsheim

Gemäß der Bestandsfortschreibung des Amtes für Statistik gab es in Crailsheim Ende 2018 rund 7.600 Wohngebäude. Der Bestand in Crailsheim ist überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt (84 %). Lediglich 16 % des Gebäudebestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser.

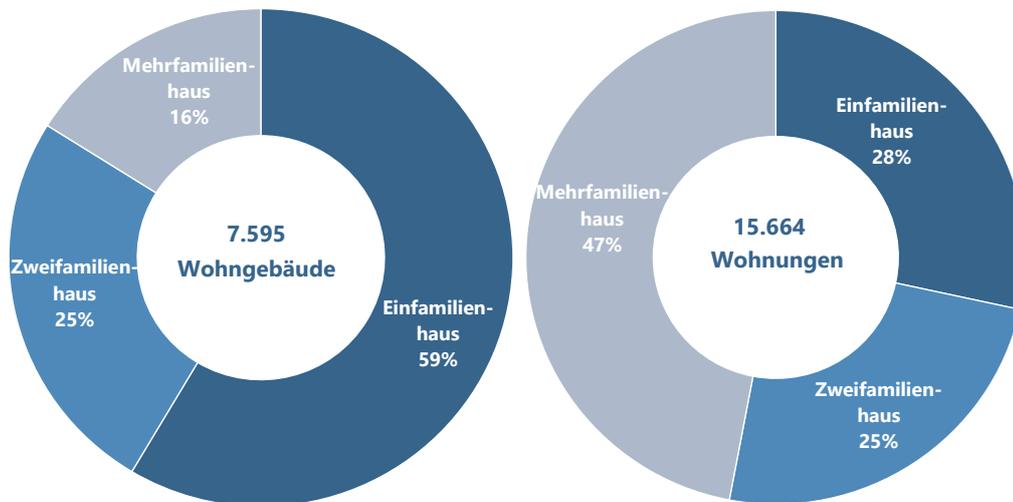
»»» Bestand von 15.660 Wohnungen

Der Wohnungsbestand in Crailsheim umfasst im Jahr 2018 15.660 Wohnungen. Davon entfallen 53 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 47 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohnheimen und Nichtwohngebäuden.

»»» Eigentumsquote: 55 %

Vom Wohnungsbestand sind rund 55 % selbstgenutztes Wohneigentum. Im Vergleich zu Baden-Württemberg und der Bundesrepublik ist die Wohneigentumsquote überdurchschnittlich hoch. Der größte Teil davon entfällt auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Eigentumswohnungen machen etwa 14 % des Gesamtmarktes aus.

Abb. 22: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien und Segmenten



Quelle: Statistisches Landesamt

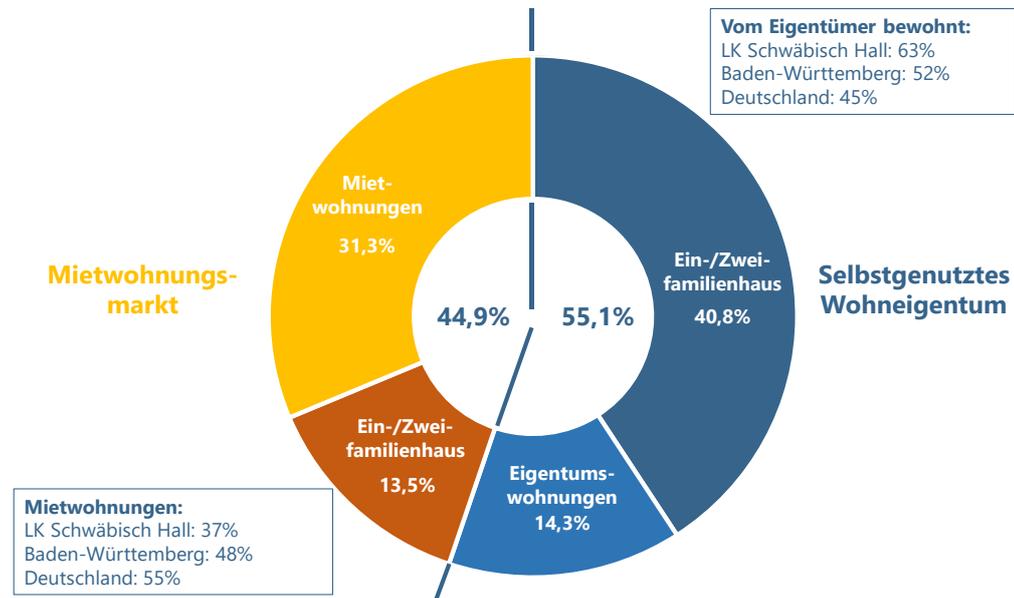
»»» Vielfältige Faktoren

Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben einer generellen Wertschätzung von Eigentum sind die Kaufkraft, Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgebliche Größen. Das Eigentumssegment, das überwiegend durch Einfamilienhäuser – erst in den letzten Jahren zunehmend auch durch Eigentumswohnungen – geprägt wird, kann sich nur in begrenztem Umfang entwickeln. Allerdings ist in den letzten Jahren aufgrund des günstigen Zinsniveaus eine wachsende Nachfrage nach Wohneigentum zu beobachten.

»»» Mietwohnungsquote: 45 %

Für die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von besonderer Bedeutung. In Crailsheim sind ca. 45 % des Wohnungsbestandes vermietet. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (69 %). Das vermietete Ein- und Zweifamilienhaus ist als Wohnungsmarktsegment von etwas geringerer aber wachsender Bedeutung (31 %).

Abb. 23: Struktur des Wohnungsmarktes

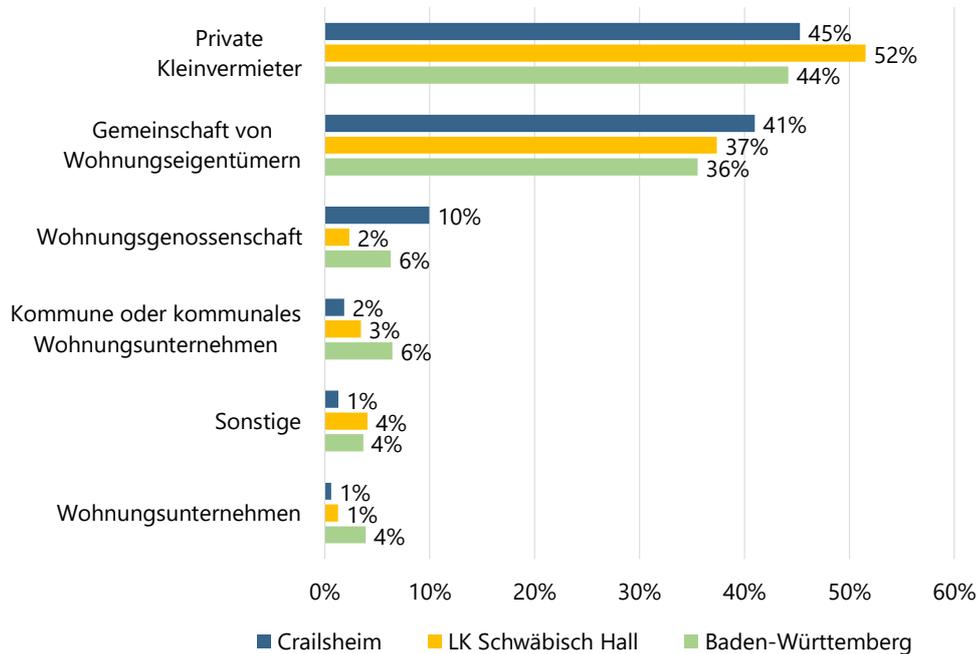


»» Mietwohnungsbestand durch private Kleinvermieter geprägt

Die Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes ist in Crailsheim als auch im Kreis Schwäbisch-Hall durch private Kleinvermieter (45 %) und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (41 %) geprägt.

Wohnungsgenossenschaften besitzen 10 % des Mietwohnungsbestands und die Kommunen rund 2 %. Lediglich rund 12 % aller Mietwohnungen befinden sich im Besitz institutioneller Bestandshalter. Der wichtigste Akteur ist die Baugenossenschaft Crailsheim. Vor allem die größeren Bestandshalter sind aus wohnungspolitischer Perspektive von Bedeutung, da diese Akteure Partner der Kommune bei der Umsetzung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Zielsetzungen sein können.

Abb. 24: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestands



Quelle: Zensus 2011

»»» Indikator Leerstand

Ein zentraler Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist der Wohnungsleerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, den Grad der Versorgung privater Haushalte mit Wohnraum und die Marktgängigkeit von Wohnraum aus.

»»» 2011 leichte strukturelle Angebotsüberhänge – heute ausgeglichener Markt

Den Ergebnissen des Zensus 2011 zufolge lag die Leerstandsquote bei 4,4 %. Das sind zum Erhebungsstichtag im Mai 2011 etwa 670 unbewohnte Wohnungen. Ausgehend von einer notwendigen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 %, die notwendig ist, um Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen, bestand zum damaligen Zeitpunkt ein leichter struktureller Angebotsüberhang.

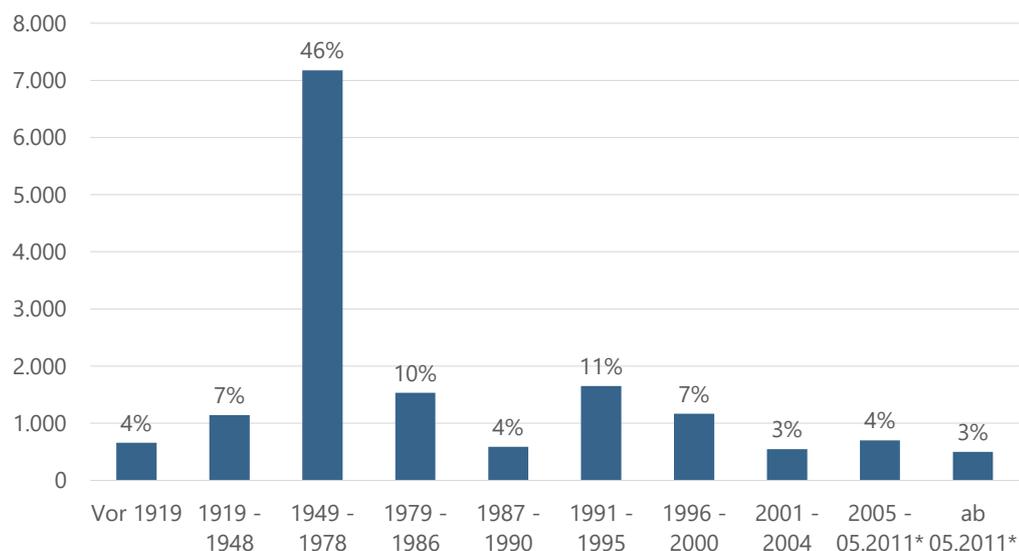
Der Schwerpunkt des Leerstandes lag insbesondere auf den Gebäudebeständen im Geschosswohnungsbau die zwischen 1949 und 1978 errichtet wurden (54 %). Demgegenüber weisen die Gebäude welche vor 1919 errichtet wurden einen verhältnismäßig geringen Anteil (11 %) des Leerstandes auf.

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und einer in Relation dazu niedrigen Neubautätigkeit hat sich der Leerstand in den letzten Jahren verringert. ALP schätzt den aktuellen Leerstand auf rund 2 %, der sich damit im Rahmen einer Fluktuationsreserve (kurzzeitiger Leerstand) bewegt.

- » Heterogene Baualtersstruktur – hoher Anteil von Gebäuden der Nachkriegszeit
- Hinsichtlich des Baualters des Wohnungsbestandes ist Crailsheims vergleichsweise homogen strukturiert. Aufgrund der Zerstörungen während des Krieges stammen lediglich 11 % der Wohnungen aus der Zeit vor 1945. Die größten Bestände stammen aus den Jahren 1949 bis 1979 in denen im großen Maßstab zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde und heute noch große Teile des Stadtgebietes prägen (46 %). Dabei entfallen ca. 46 % der Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment. Bedeutende Teil dieser Bestände sind bereits saniert. Unabhängig davon sind sie aufgrund eines vergleichsweise moderaten Mietniveaus von hoher Bedeutung für die Versorgung von Haushalten mit (sozialen oder finanziellen) Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt.

Die lokalen Wohnungsmarktexperten weisen darauf hin, dass ein bedeutender Anteil der Wohnungen eher einen einfachen Ausstattungsstandard aufweist. Es bestehen vielfach Bedarfe im Bereich der energetischen Sanierung, Aufzüge sowie in der Anpassung von Grundrissen an moderne Wohnstandards.

Abb. 25: Baualtersstruktur der Wohnungen



Quelle: Zensus 2011 | Statistisches Landesamt
*bis 05.2011: Zensus, ab 05.2011: Baufertigstellungen (bis 31.12.2017)

»» Ersatzneubau künftig größeres Thema?

Ein Teil des älteren Gebäude- und Wohnungsbestandes entspricht heute nicht mehr den qualitativen Anforderungen und der aktuellen Wohnungsnachfrage. Zum Teil gibt es einen hohen Instandhaltungsaufwand. Eine Modernisierung muss die Energetik, Reduzierung von Barrieren, Veränderung von Wohnungsgrundrissen, den Schallschutz und ggf. Deckenhöhen bei einer eher schlechten Bausubstanz berücksichtigen. Bei einer nachhaltigen Sanierung werden fast Neubaukosten, allerdings kein Neubaustandard erreicht. Daher kann auch der Ersatzneubau von Beständen zukünftig ein Thema werden. Neben der qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes bietet der Ersatzneubau die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung der Grundstücksfläche. Auch die Aufstockung bei grundhafter Sanierung ist eine Option zur Erhöhung der Wohnungszahl in bestehenden Siedlungsstrukturen. Gerade die Siedlungen aus der Nachkriegszeit bieten erhebliche Potenziale zur Nachverdichtung und zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme. Dafür sind durch die Stadt entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen.

»» Modernisierungsbedarf

Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch zukünftig ganz überwiegend durch den Wohnungsbestand gedeckt. Daher bedarf es einer kontinuierlichen Anpassung bzw. Modernisierung des Bestandes. Der diesbezügliche Bedarf wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung erfasst und differenziert nach dem Ein- und Mehrfamilienhaussegment ausgewertet.

35 % der Mieter und 36 % der Eigentümer gaben an, dass in den letzten 10 Jahre am Gebäude keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. 36 % der Eigentümer und 24 % der Mieter gaben einen Fensteraustausch an und 37 % der Eigentümer sowie 19 % der Mieter einen Austausch der Heizung. Die Außenfassade wurde bei 19 % der Eigentümer und 11 % der Mieter saniert. Zu beachten ist das 23 % der Mieter ankreuzten, dass die Sanierungsmaßnahmen unbekannt wären.

Bei der Betrachtung der aktuellen Modernisierungs- und Renovierungsbedarfe ergeben sich nur geringe Abweichungen beim Vergleich der Eigentümer und Mieter. Der Bedarf wird bei Mietern etwas höher eingeschätzt als bei den Eigentümern. Insgesamt sehen jedoch knapp die Hälfte keinen Bedarf in ihrem Wohngebäude. Die am häufigsten genannten Modernisierungsbedarfe betreffen die Sanitäranlagen (16 %), Wärmedämmung (11 %) und Fenster (11 %).

»» Wohnungsgrößenstruktur: Geringer Anteil von kleinen Wohnungen

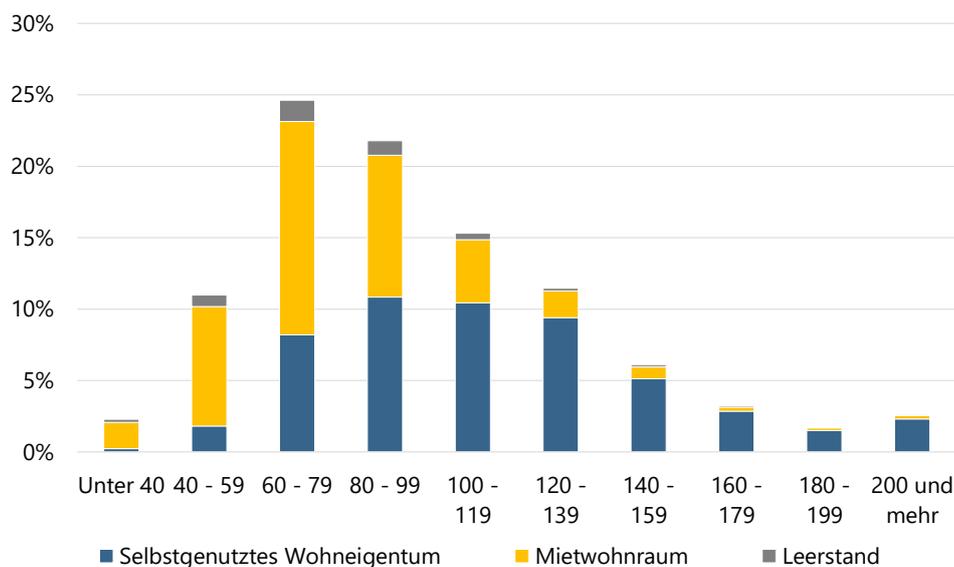
Aufgrund der – bezogen auf den Wohnungsbestand – hohen Bedeutung des Einfamilien- und Zweifamilienhauses wird der Wohnungsbestand in Crailsheim in besonderem Maße durch mittelgroße und große Wohnungen geprägt. Mit rund 25 % bzw. 22 % bilden Wohnungen zwischen 60 bis 79 m² und 80 bis 99 m² den Schwerpunkt des Wohnungsbestandes. Lediglich 2 % der Wohnungen sind kleinere Wohnungen mit bis zu 40 m². Dies entspricht ca. 340 Wohnungen. Weitere 11 % entfallen auf Wohnungen zwischen 40 und 59 m².

Da die Zahl von kleinen Haushalten und insbesondere von Seniorenhaushalten zunimmt, steigt auch die Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen barrierearmen Wohnungen.

»» Viele große Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Mit der Wohnungsgröße nimmt der Anteil von Eigentumswohnungen zu. Wohnungen mit einer Größe über 100m² werden nicht bzw. kaum vermietet. Insgesamt sind 40 % der Wohnungen in Crailsheim 100 m² oder größer. Größere bezahlbare Mietwohnungen für Familien gibt es kaum. Die genutzte Wohnfläche je Person ist vergleichsweise groß. Dies wird dadurch verstärkt, dass viele große Wohnungen von Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt werden. 31 % aller Wohnungen, die größer als 100 m² sind, werden durch Ein- und Zweipersonenhaushalte bewohnt. Ursächlich dafür ist insbesondere die wachsende Zahl von Seniorenhaushalten. So wohnen 36 % der Seniorenhaushalte in einer Wohnung die größer als 100 m² ist. Viele Haushalte verbleiben auch nach dem Auszug der Kinder in der angestammten großen Wohnung bzw. dem Einfamilienhaus.

Abb. 26: Wohnungsgrößenstruktur



Quelle: Zensus 2011

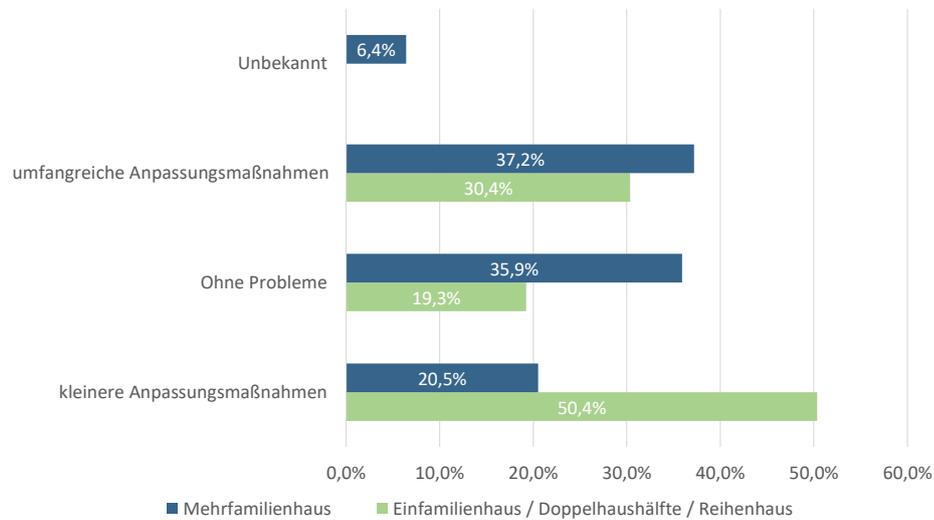
»»» Barrierearmes bzw. barrierefreies Wohnen

Für viele mobilitätseingeschränkte Menschen, z. B. Senioren und Menschen mit Behinderungen, ist die gesellschaftliche Teilhabe und die Bewältigung des Alltags mit erheblichen Schwierigkeiten und Einschränkungen verbunden. Die damit einhergehenden Herausforderungen, diesen Menschen ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, umfassen verschiedene Bereiche, die von der Mobilität, der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit öffentlicher Räume bis hin zur barrierereduzierten Gestaltung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur reichen.

Vor allem eine barrierearme bzw. barrierefreie Wohnung stellt eine erhebliche Erleichterung bei der Bewältigung des Alltags dar. Die Ermittlung des Bedarfes wie auch des Angebotes an derartigen Wohnungen ist schwierig. Belastbare Daten liegen für Crailsheim nicht vor. Erste Tendenzen können durch die Haushaltsbefragung abgeleitet werden. Wie die Haushaltsbefragung in Crailsheim zeigt, geben 19 % der Einfamilienhausbewohner und 36 % der Mehrfamilienhausbewohner an, dass keine Anpassungen für einen Verbleib im Alter erforderlich sind. 50 % der Einfamilienhausbewohner und 20 % der Mehrfamilienhausbewohner, gehen von kleinen Anpassungsmaßnahmen aus. Umfangreiche Anpassungsmaßnahmen für einen Verbleib im Alter sind bei 30 % Einfamilienhausbewohner und bei 31 % der Mehrfamilienhausbewohner notwendig. Die Mehrheit der befragten Haushalte können somit mit kleineren Anpassungsmaßnahmen ihre Wohnung/ ihr Haus im Alter nutzen.

Da barrierefreie Standards erst innerhalb der letzten Jahre eingeführt wurden, kommt dem Wohnungsneubau bei der Bedarfsdeckung von barrierearmen Wohnraum eine große Bedeutung zu. Die Reduzierung von Barrieren im Bestand ist wünschenswert, häufig allerdings nur mit erheblichem Aufwand möglich. Aufgrund der Baualterstruktur sowie der Neubautätigkeit auch im Geschosswohnungsbau, geht ALP davon aus, dass der Anteil barrierefreier Wohnungen in Crailsheim im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (2 %) etwas höher liegt. Legt man zur groben Orientierung etwa 3 bis 4 % zugrunde, wären etwa 470 bis 630 Wohnungen in Crailsheim barrierefrei. Zum Vergleich: Im Landkreis Schwäbisch-Hall lebten im Jahr 2017 15.940 schwerbehinderte Menschen. Das entspricht etwa 8 % aller Einwohner vom Landkreis. In Crailsheim gibt es damit insgesamt rund 2.750 Menschen mit einer schweren Behinderung. Der größte Teil dieser Personen lebt weitgehend selbstständig in den eigenen vier Wänden. Zudem gibt es eine Reihe von Senioren, für die eine barrierearme bzw. barrierefreie Wohnung eine erhebliche Erleichterung wäre, bei denen allerdings keine Behinderung festgestellt wird. Weiterhin ist zu beachten, dass nicht alle barrierearmen Wohnungen auch von bedürftigen Haushalten genutzt werden können. Vor dem Hintergrund sieht ALP zukünftig einen erheblichen Bedarf an seniorengerechten Wohnungen.

Abb. 27: Anpassungsbedarfe für ein selbstständiges Wohnen im Alter



Quelle: Haushaltsbefragung

»» Generationenwechsel im Wohnungsbestand

Mit der Zunahme der Senioren kündigt sich mittelfristig ein Generationenwechsel in den Beständen an.

Zwar wird der Großteil der Seniorenhaushalte langfristig in der angestammten Wohnung verbleiben wollen und können. Für andere ist der Umzug in eine attraktive, seniorengerechte Wohnung interessant. Hemmnisse für diesen Generationenwechsel sind unter anderem die Verfügbarkeit nachfragegerechter Wohnung.

3.3.2 Neubautätigkeit und Wohnbauflächenpotenziale

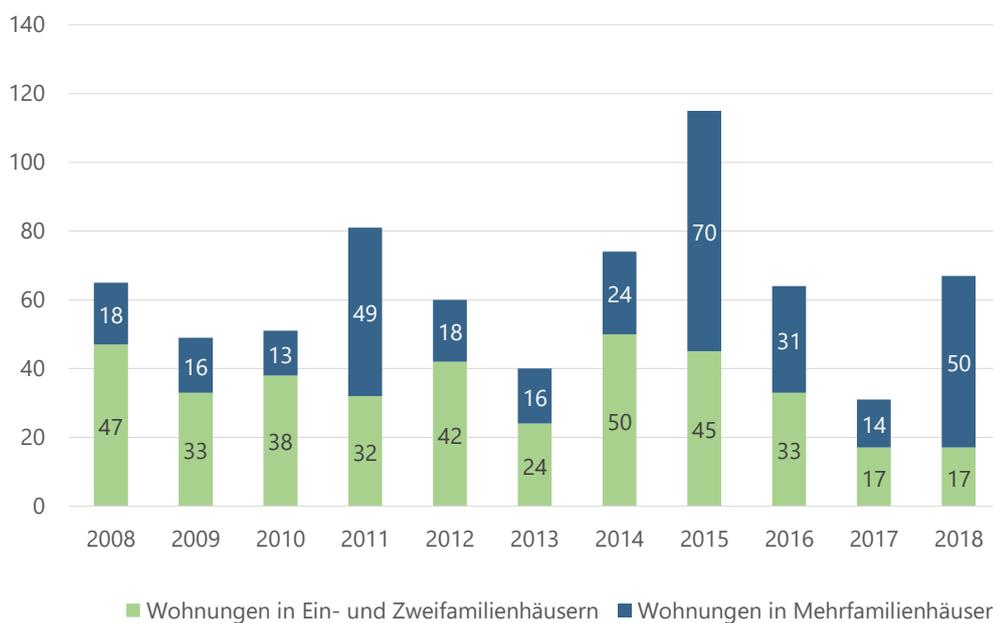
Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen wird anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Teilräumen mit entspannten Märkten mit Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse der Nachfrager zu decken.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf eine steigende bzw. eine sinkende Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch übergeordnete Rahmenbedingungen, wie die Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder dem aktuell günstigen Zinsniveau beeinflusst.

»» Schwankende Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Crailsheim ist in den letzten zehn Jahren unstat verlaufen und unterliegt starken Schwankungen. Im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2018 wurden 63 zusätzliche Wohnungen pro Jahr realisiert. Das entspricht ca. 1,88 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohnern. Im Vergleich zum Landkreis Schwäbisch Hall (3,14 WE pro Jahr je 1.000 Einwohnern) und dem Land Baden-Württemberg (2,7 WE pro Jahr je 1.000 Einwohnern) waren die Baufertigstellungszahlen unterdurchschnittlich. In der jüngeren Vergangenheit sind die Fertigstellungszahlen leicht gestiegen, wobei die Neubautätigkeit im Jahr 2015 deutlich heraussticht. Im Vergleich zur Nachfrageentwicklung war die Neubautätigkeit zu gering, was zu einer Marktanspannung geführt hat. In den einzelnen Segmenten war die Neubautätigkeit vergleichsweise ausgeglichen. Seit 2009 wurden 331 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment fertiggestellt. Das sind rund 52,4 % aller neuen Wohnungen. Das bedeutendste Projekt waren in diesem Zusammenhang die „Hirtenwiesen“. Zeitgleich entstanden 301 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Das entspricht einem Anteil von 47,6 % an der gesamten Neubautätigkeit. Ein Projekt der letzten Jahre ist etwa der Neubau in der Florian-Geyer Straße.

Abb. 28: Baufertigstellung nach Segmenten



Quelle: Statistisches Landesamt

»» Potenzielle Hemmnisse für bedarfsgerechten Wohnungsneubau

Um dem Ziel, quantitativ und qualitativ ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot in Crailsheim sicherzustellen, gerecht zu werden, ist eine Steuerung des Neubaus erforderlich. Hierzu ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen zu empfehlen.

Vor dem Hintergrund der derzeit noch wachsenden Nachfrage ist die Flächenaktivierung von zentraler Bedeutung. Potenzielle Hemmnisse für den Bau preisgünstiger Wohnungen sind:

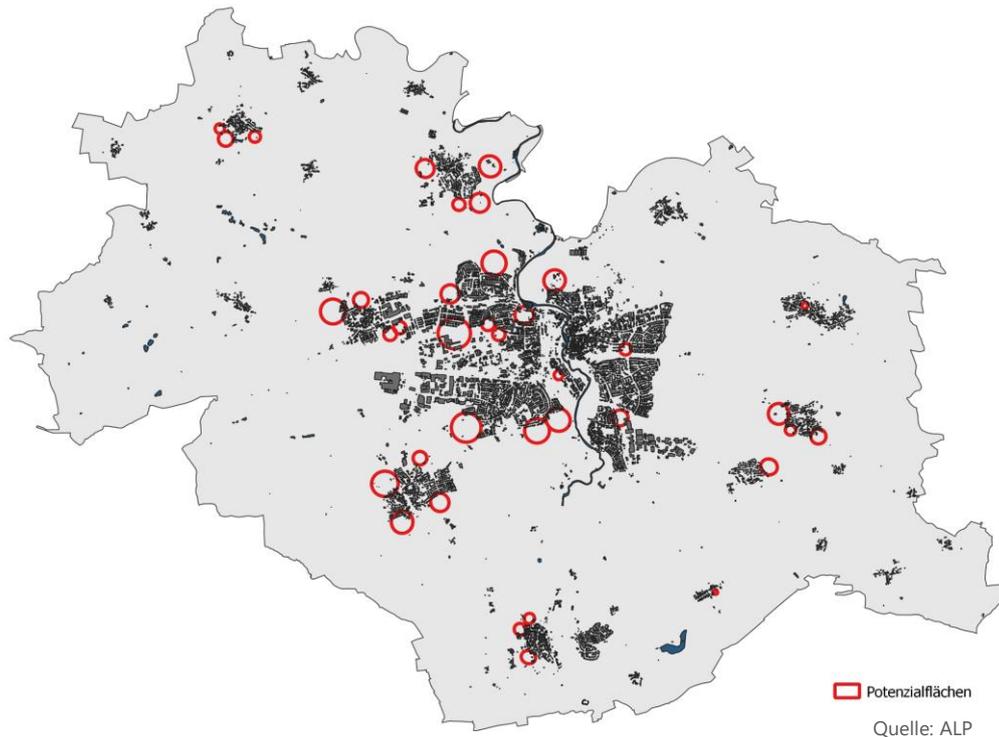
- steigende Kosten für das Bauen aufgrund energetischer Vorgaben und Anforderungen an den Brandschutz
- Hohe Grundstücks- und Baukosten aufgrund der gestiegenen Nachfrage

»» Verfügbarkeit von Flächen für den Wohnungsbau

Für die Steuerungs- und Angebotsfähigkeit der Stadt Crailsheim ist zunächst die Kenntnis von potenziellen Flächen für den Wohnungsbau und eine zielgerichtete Planung elementar. Dazu gehört es, zunächst Ziele und Prioritäten zu formulieren und darauf hin zu wirken, die Flächen (zeitlich und segmentspezifisch) bedarfsorientiert bereitzustellen.

Eine Prioritätenliste zur Flächenentwicklung der Stadt umfasst aktuelle Planungen und ausgewiesene Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Danach stehen in der langfristigen Perspektive 24 Flächen in einer Größenordnung von 60 bis 65 ha für zusätzliche Wohnungen im Fokus. Für sieben der Standorte gibt es noch keine konkreten Überlegungen bzw. Planungen. Die Flächenpotentiale liegen vermehrt in der Kernstadt (Wohnbaugebiet „Grundwegsiedlung“ in Altmünster, Volksfestplatz, Ingersheim, Wohnbaugebiet „Sauerbrunnensiedlung südliche Erweiterung“ in Sauerbrunn, Türkei und Roter Buck) von Crailsheim, sowie in den Stadtteilen Westgartshausen, Onolzheim, Roßfeld und Tiefenbach. Die Zahl potenzieller Bewohner konnte – entsprechend der zum Teil sehr langen oder noch unbekanntenen Entwicklungsperspektive – nicht für alle Standorte quantifiziert werden. Dies steht noch für acht Standorte mit rund 25 ha aus. Für die anderen Flächen geht die Stadt Crailsheim von einem Potenzial für mindestens 2.000 zusätzliche Bewohner aus. Dabei ist der Anteil für geplante Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in etwa ausgeglichen und kein räumlicher Schwerpunkt festzustellen.

Abb. 29: Potenzialflächen in Crailsheim



3.4 Mieten- und Kaufpreisanalyse

»» Indikator: Preisniveau und -entwicklung

Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsnachfrage und -angebot zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie dessen Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Die Grundlage für deren Analyse bilden die Inserate³ und hedonischen⁴ Preise des Portals ImmobilienScout24. Einen Mietspiegel, der Transparenz und Orientierung für Mieter und Wohnungssuchende bieten kann, gibt es in Crailsheim derzeit nicht.

»» Entkopplung der Wohnkosten von Verbraucherpreisen und Reallöhnen

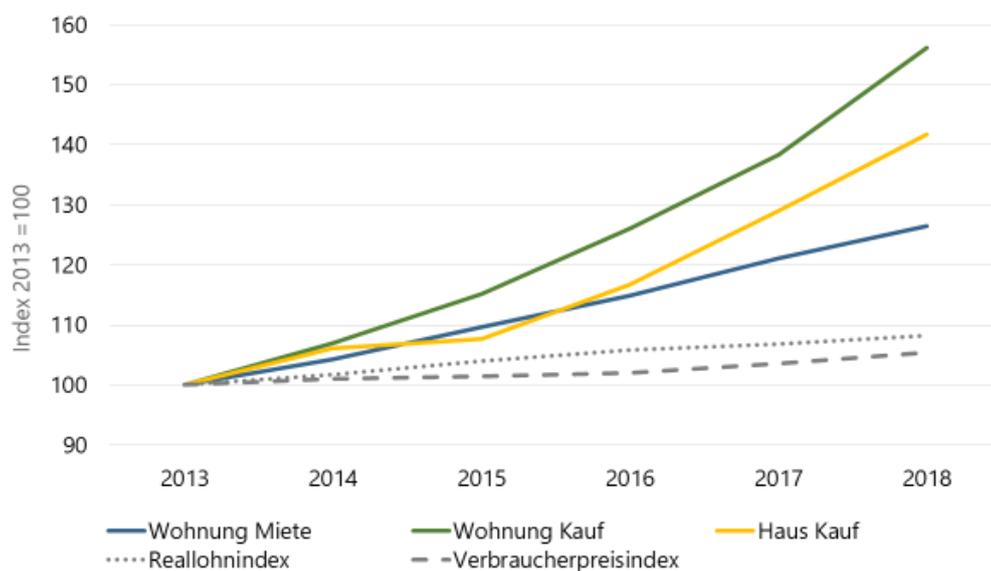
Die insgesamt positiven Rahmenbedingungen haben Auswirkungen insbesondere auf die Miet- und Kaufpreise in Crailsheim. Das günstige Zinsniveau hat die Nachfrage im Eigentumssegment erheblich befeuert. Dies macht den Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv und wirkt sich wiederum direkt auf die Immobilienpreise aus, welcher deutlich gestiegen ist. Dies ist auch auf dem Mietwohnungsmarkt zu beobachten.

³ Angebotsmieten und -preise: Auf dem Portal ImmobilienScout24 inserierte Angebote vor dem Abschluss des Miet- bzw. Kaufvertrages.

⁴ Hedonisches Preismodell: Das hedonische Preismodell bildet durch die Bereinigung von Qualitätsmerkmalen die Preise für eine Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften ab.

Im Vergleich der Jahre 2013 bis 2018 ist insgesamt eine Entkopplung der Wohnkosten (Angebotsmieten durchschnittliche Wachstumsrate Wohnung: +4,8 % p. a.) von den Verbraucherpreisen (+1,1 % durchschnittliche Wachstumsrate p. a.) und Reallöhnen (+1,6 % durchschnittliche Wachstumsrate p. a.) zu beobachten. Das bedeutet, die Kosten, die für das Wohnen aufgebracht werden müssen, sind in Crailsheim in der jüngeren Vergangenheit stärker gestiegen als die durchschnittlichen Kosten für Waren und Dienstleistungen des privaten Bedarfs, was ein Indiz für einen wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum darstellt.

Abb. 30: Entwicklung der Immobilienpreise in Crailsheim 2013 bis 2018



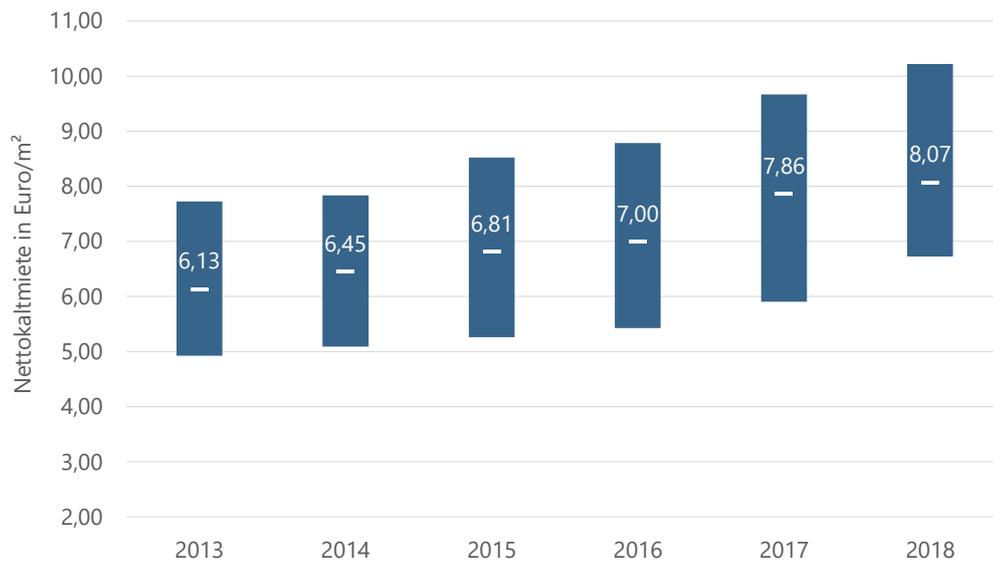
Quelle: : Destatis, ImmobilienScout24, ALP

3.4.1 Mietenstruktur und -entwicklung

»» Deutlicher Anstieg der Angebotsmieten

Der Median des marktaktiven Mietwohnungsangebots lag in Crailsheim im Jahr 2013 bei 6,13 Euro/m². Das Niveau war damit noch vergleichsweise moderat. Die Spanne reicht von 4,92 bis zu 7,72 Euro/m². Innerhalb der letzten Jahre haben sich die Angebotsmieten deutlich verteuert. Diese stiegen im Mittel um 1,94 Euro/m² bzw. 31,5 % auf 8,07 Euro/m² nettokalt. Im Vergleich zu den Neuvertragsmieten ist eine „Standardwohnung“ mit 75 m² gut 145 Euro teurer. Die Spanne der Inse- rate reicht 2018 von 6,73 bis 10,22 Euro/m².

Abb. 31: Angebotsmieten 2013 bis 2018



Quelle: ImmobilienScout (N=964)

»» Mieten für kleinere Wohnungen tendenziell höher

Neben der räumlichen Lage, die aufgrund datenschutzrechtlicher Aspekte nicht differenziert dargestellt wird, ist die Höhe der Miete maßgeblich von der Wohnungsgröße und dem Baualter abhängig. So ist die Miete für kleine Wohnungen tendenziell höher. Ursächlich ist ein höherer Erschließungsaufwand bezogen auf eine kleinere Fläche. Zudem werden diese Wohnungen von vielen Zielgruppen wie Singlehaushalten, Senioren, Auszubildenden und Transferleistungsempfängern nachgefragt. Aufgrund der kleineren Gesamtfläche ist die Wohnkostenbelastung für viele Nachfragenden dennoch tragbar. Mit zunehmender Größe der Wohnung sinkt das Mietniveau.

Abb. 32: Mietpreise 2013-2018 nach Wohnungsgröße



Quelle: ImmobilienScout (N=957)

»» Knapp ein Fünftel der Mieterhaushalte mit deutlich erhöhter Kostenbelastung

Hinweise auf Handlungsbedarfe gibt die Auswertung der Wohnkostenbelastung. Hierfür wurden die Miet- bzw. Finanzierungskosten ins Verhältnis zum Haushaltseinkommen gesetzt. Mehr als die Hälfte der befragten Haushalte haben eine moderate Wohnkostenbelastung von bis zum 20 %. Bei knapp 16 % der Haushalte ist die Kostenbelastung mit 30 bis 40 % erhöht und bei rund 11 % ist sie mit über 40 % deutlich erhöht. Deutlicher werden die Handlungsbedarfe bei der Differenzierung nach Segmenten. So haben lediglich 27 % der Mieterhaushalte eine Kostenbelastung von bis zu 20 % (Eigentümer: 67 %). Etwa 40 % der Mieter haben eine Belastung von mehr als 30 % des Haushaltseinkommens für das Wohnen, knapp 19 % gar von über 40 % (Eigentümerhaushalte: 7 %). Zielgruppen mit der höchsten Belastung sind Singlehaushalte, Senioren und Haushalte mit Kindern.

Tab. 2: Wohnkostenbelastung

	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr
Zur Miete	27,1%	32,9%	21,4%	18,6%
Im Eigentum	67,4%	12,9%	12,9%	6,8%
Gesamt	53,5%	19,8%	15,8%	10,9%

Quelle: Haushaltsbefragung

3.4.2 Vertiefungsanalyse bezahlbares Mietwohnungssegment

»» Versorgung von Haushalten mit geringer Kaufkraft wichtiges Handlungsfeld

Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld und kommunale Aufgabe dar. Aufgrund der Bedeutung des Themas wurde eine vertiefende Analyse zum bezahlbaren Mietwohnungssegment durchgeführt. Dabei wurden folgende Aspekte geprüft:

- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen?
- Gibt es segment- bzw. zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

Für die Beantwortung der Fragen ist zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP greift zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes (untere Einkommen) sowie des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg (mittlere Einkommen) zurück (vgl. Tab. 3).

Die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt liegt laut Bundes Wohnraumförderungsgesetz bei 12.000 Euro (brutto). In der Analyse hat ALP diesen Wert als Nettoeinkommen angesetzt. Die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt in dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg liegt bei 49.300 Euro (brutto) dies entspricht etwa 29.190 Euro netto pro Jahr.

Zur Abgrenzung des Angebotes wird die ortsübliche Vergleichsmiete (abzüglich einem Drittel) herangezogen. Konkret wurden 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (nettokalt) festgesetzt. Die Mietobergrenze (nettokalt) in Höhe von 292,50 Euro ergibt sich aus dem Produkt der Mietobergrenze pro m² Wohnfläche für Crailsheim und der angemessenen Wohnungsgröße (bis 45 m²) für einen Singlehaushalt.

Tab. 3: Definition der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Mietobergrenze in Euro/m ² nettokalt	Einkommensgrenze (netto pro Jahr)	
			Bundes Wohnraumförderungsgesetz	Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg
1-PHH	45 m ²	6,50 Euro	12.000 Euro	29.189 Euro
2-PHH	60 m ²	6,50 Euro	18.000 Euro	29.189 Euro
3-PHH	75 m ²	6,50 Euro	22.600 Euro	33.618 Euro
4-PHH	90 m ²	6,50 Euro	27.200 Euro	38.085 Euro
5-PHH	105 m ²	6,50 Euro	31.800 Euro	42.379 Euro

Nach: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) und Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018 / 2019

»» Nachfragestruktur

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt/Grundsicherung im Alter/bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG

In die Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben bzw. veröffentlicht werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensusserhebungen des Statistischen Bundesamts herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensussergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümerhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und den entstehenden Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

Tab. 4: Nachfrager nach bezahlbarem Wohnraum

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH	Insgesamt
Mieterhaushalte insgesamt	3.050	2.090	850	590	200	6.780
Untere Einkommen Bundeswohnraumförderungsgesetz						
Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen insgesamt	930	430	210	160	80	1.810
<i>Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen an Mieterhaushalten</i>	30%	21%	25%	27%	40%	27%
Mittlere Einkommen Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg						
Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen insgesamt	2.430	1.040	430	320	130	4.350
<i>Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen an Mieterhaushalten</i>	80%	50%	51%	54%	65%	64%

Quelle: ALP

»» Gut ein Viertel der Mieterhaushalte im unteren Einkommenssegment

Insgesamt gibt es in Crailsheim etwa 6.780 Mieterhaushalte. Gut ein Viertel (27 %) fällt unter die definierte Grenze für niedrige Einkommen (vgl. Tab. 4). Mehr als die Hälfte davon sind Einpersonenhaushalte (etwa 30 % aller Single-Mieterhaushalte). Die zweitgrößte Gruppe sind Zweipersonenhaushalte. Der höchste Anteil ist allerdings bei großen Mieterhaushalten mit 5 und mehr Personen zu beobachten. Bei dieser Zielgruppe fallen fast 40 % der Haushalte unter die Einkommensgrenze. Bezieht man auch mittlere Einkommen mit ein, sind es fast zwei Drittel der Mieterhaushalte die unter die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung fallen. Ein Grund dafür sind die relativ großzügig gefassten Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung, insbesondere für Singlehaushalte. Diese machen etwa 56 % aller Nachfrage aus und rund 80 % aller Singlehaushalte fallen unter diese Grenze.

»» Jährliche Nachfragesituation

Bei einem Ansatz einer Fluktuationsquote von rund 10 % wechseln in Crailsheim pro Jahr etwa 680 Mieterhaushalte die Wohnung (6.780 Haushalte x 10 %). In dieser Gruppe enthalten sind zuziehende Mieterhaushalte wie auch Haushalte, die innerhalb Crailsheims umziehen. Beim Ansatz der oben aufgeführten Quoten (27 % bzw. 64 % bezogen auf alle Haushalte) von Mieterhaushalten innerhalb der Einkommensgrenzen, ergibt sich eine jährliche Nachfrage von rund 180 Haushalten im unteren Einkommenssegment und weiteren 250 Haushalten im mittleren Einkommenssegment (insgesamt etwa 435 Haushalte). Davon entfallen zwischen 75 % und 80 % auf Ein- und Zweipersonenhaushalte.

»» Angebotsstruktur

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurde das bestehende Wohnungsangebot des Jahres 2018 nach Mietwohnungen und nach der Wohnungsgrößenstruktur differenziert ausgewertet.

»» Öffentlich geförderte (mietpreis- und belegungsgebundene) Wohnungen

Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung.

In Crailsheim gibt es derzeit kaum geförderte Angebote. Der Gemeinderat hat hierzu 2019 entschieden, den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums insbesondere im Wohnungsneubau zu stärken. Dabei wurde keine einheitliche „Sozialwohnungsquote“ gesetzt, sondern ein Bewertungsraster bei der Vergabe städtischer Grundstücke, welches einen hohen Anteil geförderter Wohnungen besonders hoch gewichtet. Der Preis für das Grundstück ist von eher untergeordneter Bedeutung.

»» Angebotsstruktur

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die abschlägig von der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelte Fördermiete (6,50 Euro/m² nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 3). Dafür wurden die Wohnungsgrößenklassen der Wohnraumförderung genutzt. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt zum Beispiel eine Wohnungsgröße von bis zu 45 m² vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-) Miete von 292,50 Euro pro Monat (6,50 Euro/m² x 45 m² = 292,50 Euro).

»» Angebot an bezahlbarem Wohnraum 2018

Jährlich kommen ca. 580 Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 105 m² oder weniger auf den Markt.⁵ Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen ist vergleichsweise hoch. So sind in Crailsheim rund 60 % der jährlich angebotenen Wohnungen preisgünstig. Der Anteil von bezahlbaren Wohnungen variiert in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen jedoch stark. So ist der Anteil der preisgünstigen kleinen Wohnungen (unter 45 m²) vergleichsweise gering (48 %). Zu berücksichtigen ist, dass kleine Wohnung eine vergleichsweise hohe Quadratmetermiete aufweisen können, um noch unterhalb der Mietobergrenze zu liegen. Als Beispiel: Eine 30 m² große Wohnungen mit einer Miete von 9,00 Euro/m² Wohnfläche gehört noch zum preisgünstigen Angebot.⁶ Bei den größeren Wohnungen ist der Anteil preisgünstiger Angebote etwas höher (vgl. Tab. 5).

»» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) dem preisgünstigen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Bezogen auf das gesamte Segment gibt es rechnerisch ein hinreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Den rund 180 Haushalten, die im unteren Einkommenssegment preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen etwa 350 Wohnungen (unterhalb der Mietobergrenzen) zur Verfügung.

»» Zu wenige kleine Wohnungen

Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahlen wenig aussagekräftig. So können strukturell erhebliche Unterschiede und Defizite bestehen. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten häufig nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Trotz einer geringen Miete pro Quadratmeter können diese Wohnungen für kleine Haushalte vergleichsweise teuer sein. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Vor diesem Hintergrund treten auch auf Märkten mit relativ moderaten Mieten Engpässe bzw. Versorgungsdefizite im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und zum Teil Zweipersonenhaushalten) auf.

⁵ Annahme: Die Fluktuation liegt bei 10 % bzw. bei jeder zehnten Wohnung findet ein Mieterwechsel statt.

⁶ Beispielrechnung: 9,00 Euro/m² x 30 m² = 270 Euro (Mietobergrenze: 45 m² x 6,50 Euro/m² = 292,50 Euro)

»» Ausreichend großes Angebot mittelgroßer und großer Wohnungen

Demgegenüber besteht ein ausreichend großes Angebot an mittelgroßen und großen Wohnungen für Haushalte mit drei und mehr Personen. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu berücksichtigen, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Vor diesem Hintergrund können sich trotz eines quantitativ ausreichenden Angebots auch in diesem Segment Versorgungsprobleme ergeben.

»» Bilanzierung für das untere Einkommenssegment

Tabelle 5 zeigt das Ergebnis der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment untere Einkommen. Bei diesem Bilanzierungsansatz wurden die Wohnungsgröße sowie die Mietobergrenzen berücksichtigt. Beispiel: Eine Wohnung wird zur Deckung der Nachfrage von Einpersonenhaushalten herangezogen, wenn die angemessene Wohnungsgröße von bis zu 45 m² sowie die Mietobergrenze in Höhe von 229,50 Euro nicht überschritten werden. Nicht geprüft wird, ob ein preisgünstiges Angebot (Miete im Rahmen der Mietobergrenze für Einpersonenhaushalte) bei größeren Wohnungen besteht.

Bei diesem Ansatz besteht kein rechnerisches Defizit an bezahlbarem Wohnraum. Ein strukturelles Defizit zeigt vor allem bezogen auf kleine Haushalte. Konkret fallen 90 Einpersonenhaushalte pro Jahr unter die Einkommensgrenze. Demgegenüber kommen nur etwa 25 preisgünstige Wohnungen auf den Markt. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen demnach ca. 3,7 Nachfrager.

Tab. 5: Bilanz 1 – bezahlbares Wohnen für untere Einkommen 2018

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	540	1.070	1.710	1.590	860
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	930	430	210	160	80
<i>Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum</i>	1 : 1,7	1 : 0,4	1 : 0,1	1 : 0,1	1 : 0,1
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	48%	60%	67%	60%	66%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	25	63	113	93	56
Anzahl preisgünstiger Nachfrager pro Jahr	93	43	21	16	8
Bilanz pro Jahr	-67	+20	+92	+78	+48
<i>Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr</i>	1 : 3,7	1 : 0,7	1 : 0,2	1 : 0,2	1 : 0,1

Dies ist Ausdruck eines strukturellen Defizits. Selbst wenn alle Wohnungen unter 45 m² zu Preisen unterhalb der Mietobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit (93 Haushalte: 54 Wohnungen). Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen müssen oder einen Umzug unterlassen. Trotz einer teils geringen Miete pro Quadratmeter sind diese (großen) Wohnungen für kleine Haushalte in der Regel zu teuer. Insbesondere wenn auch Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich – trotz teils moderater Kaltmiete – häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht in zu hohen Mieten, sondern in einem zu geringen Umfang von kleinen Wohnungen mit bis zu 45 m² besteht. Für Zweipersonenhaushalte ist die Angebots-Nachfragerelation im bezahlbaren Segment weitgehend ausgeglichen. Bei Wohnungen ab 60 m² – die zahlenmäßig am häufigsten vorhanden sind – ist die Situation weitgehend entspannt.

»» Bilanzierung für das untere und mittlere Einkommenssegment

Zusätzlich wurde eine Bilanzierung für Haushalte mit mittleren Einkommen vorgenommen (vgl. Tab. 6). Dabei wurde die höhere Einkommensgrenze der Landeswohnraumförderung genutzt (vgl. Tab. 3). Die Mietobergrenze wurde konstant gehalten. Für einen Einpersonenhaushalt gilt eine um rund 17.000 Euro pro Jahr höhere Einkommensgrenze, was den Nachfrageumfang deutlich erhöht.

Im Ergebnis erhöht sich die Zahl der nachfragenden Haushalte pro Jahr von 180 auf 435 Haushalte. Aufgrund der geltenden Mietobergrenze bleibt die Zahl bezahlbarer Wohnungen konstant. Dabei wird das strukturelle Defizit für kleine und mittlere Wohnungen (bis 60 m²) deutlicher.

Tab. 6: Bilanz 2 – bezahlbares Wohnen für untere und mittlere Einkommen 2018

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	540	1.070	1.710	1.590	860
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	2.430	1.040	430	320	130
<i>Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum</i>	1 : 4,5	1 : 1	1 : 0,3	1 : 0,2	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	48%	60%	67%	60%	66%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	25	63	113	93	56
Anzahl preisgünstiger Nachfrager pro Jahr	243	104	43	32	13
Bilanz pro Jahr	-217	-41	+70	+62	+43
<i>Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr</i>	1 : 9,6	1 : 1,6	1 : 0,4	1 : 0,3	1 : 0,2

»» Erhalt des bezahlbaren Segmentes

Das Ergebnis der Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage im Teilmarkt bezahlbarer Mietwohnraum zeigt strukturelle Defizite auf. Insbesondere für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird die Sicherung von bestehendem und zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum empfohlen. Folgende Hinweise sind bei der Interpretation zu berücksichtigen:

- Auf sich anspannenden Wohnungsmärkten ist zu beachten, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen können. So werden günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen, die Einkommen oberhalb der aufgezeigten Grenzen beziehen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbezieher*innen nicht zur Verfügung. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Dies führt im Ergebnis dazu, dass sich die dargestellten Defizite noch vergrößern. Lediglich belegungsgebundener Wohnraum kann gewährleisten, dass (zumindest anfänglich) die anvisierten Zielgruppen auch erreicht werden.
- Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegen, höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Es gilt jedoch: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer die finanziellen Spielräume, desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Beim dargestellten Modell wurden sowohl die Nachfrage als auch das Angebot mittels der Einkommens- bzw. der Mietobergrenzen definiert. Denkbar wären grundsätzlich auch höhere Mietobergrenzen bzw. niedrigere Einkommensgrenzen. Im Ergebnis würden die Defizite entsprechend geringer ausfallen. Allerdings ist auch in diesem Fall zu erwarten, dass das strukturelle Defizit bestehen bleibt.

»» Nachfrage nach kleinen Wohnungen in allen Preissegmenten

Die Modellrechnung ergänzend, wurde auf Basis von Daten von Immobilienscout24 die Nachfrage nach Wohnungen differenziert nach Größen- und Preisklassen ausgewertet. Hierzu wurde der Nachfrageindikator ‚Laufzeittag‘ und ‚Klicks pro Laufzeittag‘ gebildet. Ersterer gibt an wie viele Tage das Inserat auf Immobilienscout24 online war. Zweiterer Indikator gibt an, wie oft ein Inserat auf Immobilienscout24 pro Tag aufgerufen wurde.

Auffällig ist, dass kleinere Wohnungen (bis 60 m²) in fast allen Preisklassen am häufigsten aufgerufen werden und die kürzesten Laufzeiten aufweisen (bezogen auf die einzelne Wohnung). Überdurchschnittlich viele Klicks pro Wohnung bzw. unterdurchschnittlich lange Laufzeittage verzeichnen zudem Wohnungen zwischen 60 und 90m², insbesondere in den Preisklassen 6,00 bis 9,00 Euro/m².

Eine geringe Nachfrage (aufgrund von unterdurchschnittlich vielen Klicks sowie langen Laufzeiten) besteht bei Wohnungen über 90 m² bzw. insbesondere über 105m². Ausnahme bieten hier große Wohnungen zwischen 90 und 105m² in der Preisklasse bis 5 Euro/m². Die hohe Laufzeit und geringen Klicks pro Laufzeit sind ein Indiz für ein entspannte Marktsituation in diesen Segmenten.

Die durchschnittliche Laufzeit der Mietinserate in Crailsheim beträgt 27 Tage. Große Wohnungen (über 90m²) weisen einen überdurchschnittliche Vermarktungszeit von 37 Tagen auf. Kleine Wohnungen mit bis zu 60 m² Wohnfläche haben hingegen eine deutlich kürzere Vermarktungszeit von durchschnittlich 17 Tagen. Dies verdeutlicht das Interesse an kleinen Wohnungen und stellt ein weiteres Indiz für Engpässe in diesem Segment dar.

Tab. 7: Laufzeit und Klicks pro Inserat

Laufzeittage

	unter 50 m ²	50 bis 60 m ²	60 bis 75 m ²	75 bis 90 m ²	90 bis 105 m ²	über 105
bis 5 Euro/m ²					19	29
5 bis 6 Euro/m ²		11	15	20	30	27
6 bis 7 Euro/m ²	16	16	16	26	33	29
7 bis 8 Euro/m ²	15	22	34	30	32	56
8 bis 9 Euro/m ²	25	15	31	29	31	96
9 bis 10 Euro/m ²	9	17	28	26	77	34
über 10 Euro/m ²	16				38	63

Klicks pro Laufzeittag

	unter 50 m ²	50 bis 60 m ²	60 bis 75 m ²	75 bis 90 m ²	90 bis 105 m ²	über 105
bis 5 Euro/m ²					67	46
5 bis 6 Euro/m ²		99	77	96	72	67
6 bis 7 Euro/m ²	66	100	117	85	62	64
7 bis 8 Euro/m ²	93	143	103	110	70	44
8 bis 9 Euro/m ²	95	118	116	85	61	38
9 bis 10 Euro/m ²	171	62	73	57	82	43
über 10 Euro/m ²	74				59	41

Quelle: ImmobilienScout

3.4.3 Eigentumssegment

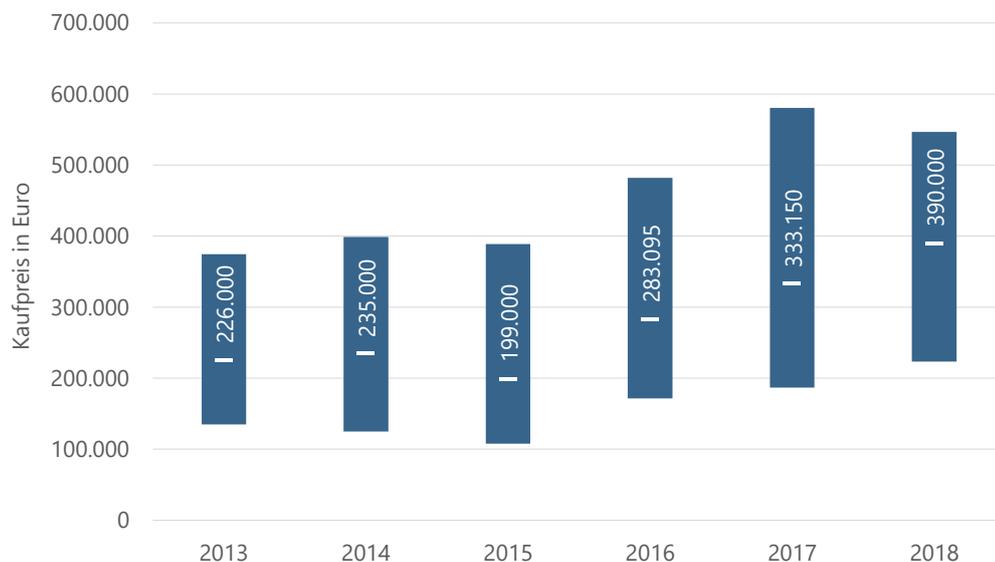
»» Niedriges Zinsniveau als Preistreiber im Eigentumssegment

Im Vergleich zum Mietsegment ist bei der Entwicklung der Kaufpreise eine deutlich stärkere Preisdynamik zu beobachten. Die insgesamt hohe Nachfrage resultiert dabei vor allem aus dem derzeit günstigen Zinsniveau. Das Absinken des Zinsniveaus für Wohnungsbaukredite von über 5 % vor knapp 10 Jahren auf aktuell weniger als 2 % senkt die Finanzierungskosten und macht den Immobilienerwerb derzeit für viele Haushalte attraktiv. Die daraus resultierende zusätzliche Nachfrage wirkt direkt auf die Immobilienpreise.

»» Kaufpreise im Einfamilienhaussegment

Die Abbildung 32 stellt die Entwicklung der Kaufpreise im individuellen Wohnungsbau. Der Markt im Segment für klassische (freistehende) Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ist vergleichsweise groß. Innerhalb der letzten Jahre haben sich die Kaufpreise deutlich verteuert. Diese stiegen seit 2013 um 164.000 Euro/m² bzw. 72 %. Im Jahr 2018 wurden Einfamilienhäuser für durchschnittlich 390.000 Euro angeboten. Die Preise der Inserate reichten – um Ausreißer bereinigt – von etwa 223.000 bis 547.000 Euro.

Abb. 33: Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2013 bis 2018



Quelle: ImmobilienScout (N=614)

»» Anstieg der Angebotspreise auch bei Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen sind in Crailsheim in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Eine Eigentumswohnung kostete im Bestand 2013 noch rund 1.253 Euro/m² Wohnfläche. Bis 2018 stieg dieser Wert auf 2.400 Euro/m². Das entspricht einem Anstieg von 92 %. Wohnungen im Neubau liegen bei zum Teil deutlich über 3.000 Euro/m² Wohnfläche.

 **4 Wohnungsmarktprognose**

»»» Wohnungsmarktprognose bis 2035

Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung des Wohnungsneubaubedarfs benötigt Crailsheim belastbare Entwicklungsszenarien. ALP hat deshalb auf Basis aktueller Datengrundlagen die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035 und darauf aufbauend den Neubaubedarf differenziert nach Marktsegmenten berechnet.

4.1 Bevölkerungsprognose

»»» Grundlagen und Rahmenbedingungen

Basis der Bevölkerungsprognose für die Stadt Crailsheim ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Während die Prognose der Geburten und Sterbefälle anhand von Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten vergleichsweise einfach berechnet werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehung zwischen der Stadt Crailsheim, den Kommunen der Region, den überregionalen Wanderungsbeziehungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens der Stadt Crailsheim. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2018.

»»» Prognose in zwei Varianten

Um bestehenden prognostischen Unsicherheiten Rechnung tragen zu können, wurde die Bevölkerungsprognose in zwei Varianten erstellt. Es wird somit ein Entwicklungskorridor aufgespannt, der sowohl eine potenzielle konjunkturelle Abschwächung als auch eine positive Entwicklung der Rahmenbedingungen berücksichtigt. Innerhalb der Prognose wurden folgende Annahmen getroffen:

Basis-Variante: Die Basis-Variante geht von einer stabilen Entwicklung und einem insgesamt konstanten Zuzug aus.

- Fertilität:** Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
- Mortalität:** ALP geht weiter von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.), ist zukünftig von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.
- Migration:** Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderungen aus dem Bundesgebiet und insbesondere aus dem Ausland im Vergleich der letzten Jahre leicht abnehmen, jedoch weiterhin über dem Mittel der letzten 10 Jahre liegen werden.

Obere Variante: Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basis-Variante wird in der oberen Variante von einer höheren Zuwanderung – vergleichbar mit der Entwicklung der letzten fünf Jahre – ausgegangen. Zentrale Annahmen dahinter sind, dass sich die Arbeitsmarktsituation vor Ort weiter positiv entwickelt. Eine zentrale Voraussetzung in diesem Fall ist die Schaffung eines zusätzlichen bedarfsgerechten und attraktiven Wohnungsangebotes und im Zuge dessen entsprechende Maßnahmen zur Flächenentwicklung.

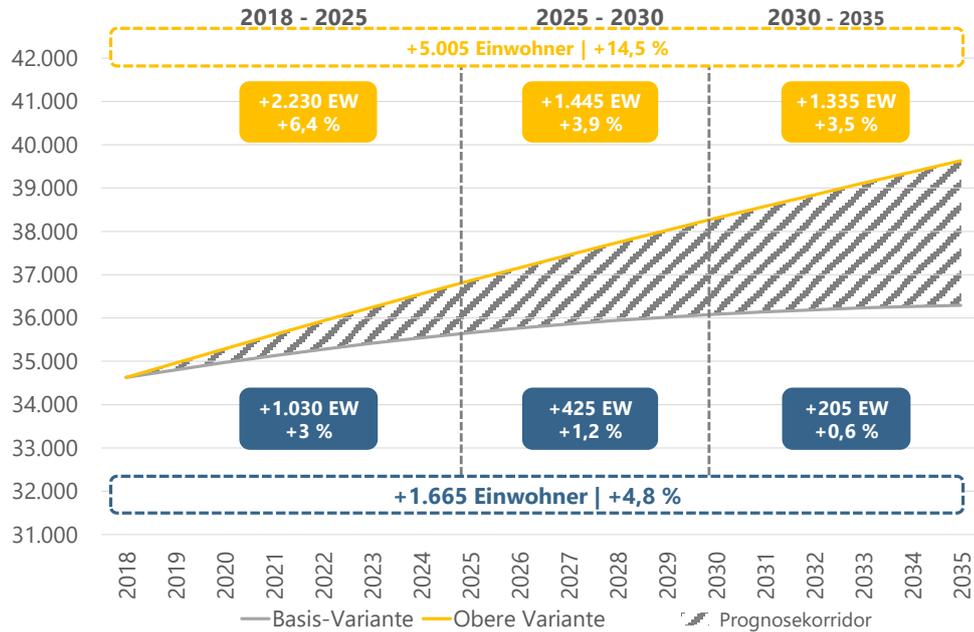
»» Positive Bevölkerungsentwicklung erwartet

Die von ALP errechneten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung gehen von einem einer Fortsetzung der positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 aus. Grundvoraussetzung – insbesondere in der oberen Variante – ist eine weiterhin positive Entwicklung des Arbeitsmarktes in Verbindung mit einem entsprechenden Zuzug sowie die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum vor Ort.

Im Jahr 2018 leben rund 34.630 Personen mit Hauptwohnsitz in Crailsheim. In der Basis-Variante (vgl. Abb. 35) wird bis 2025 ein leichter Bevölkerungszuwachs erwartet (+1.670 Personen bzw. +3 %). Auch in der langfristigen Perspektive ist von einem kontinuierlichen Bevölkerungsgewinn, der sich im Zeitverlauf abschwächt ist, auszugehen. Im Jahr 2035 geht die Basis-Variante von 36.290 Einwohnern aus. Das sind etwa 1.670 Einwohner bzw. 4,8 % mehr als 2018.

In der oberen-Variante besteht in Folge einer stärkeren Zuwanderung, das Potenzial, zunächst einen deutlicheren Bevölkerungszuwachs zu generieren. In diesem Szenario wird von bis zu 2.230 zusätzlichen Einwohnern (+6,4 %) bis zum Jahr 2025 ausgegangen. Auch langfristig wird die Einwohnerzahl, wenn auch im geringeren Ausmaß ansteigen. Zwischen 2025 und 2030 um 1.445 bzw. 3,9 % und zwischen 2030 und 2035 um 1335 bzw. 3,5 %. Das sind insgesamt 5.005 Einwohner mehr als im Jahr 2018.

Abb. 34: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2035



Quelle: ALP

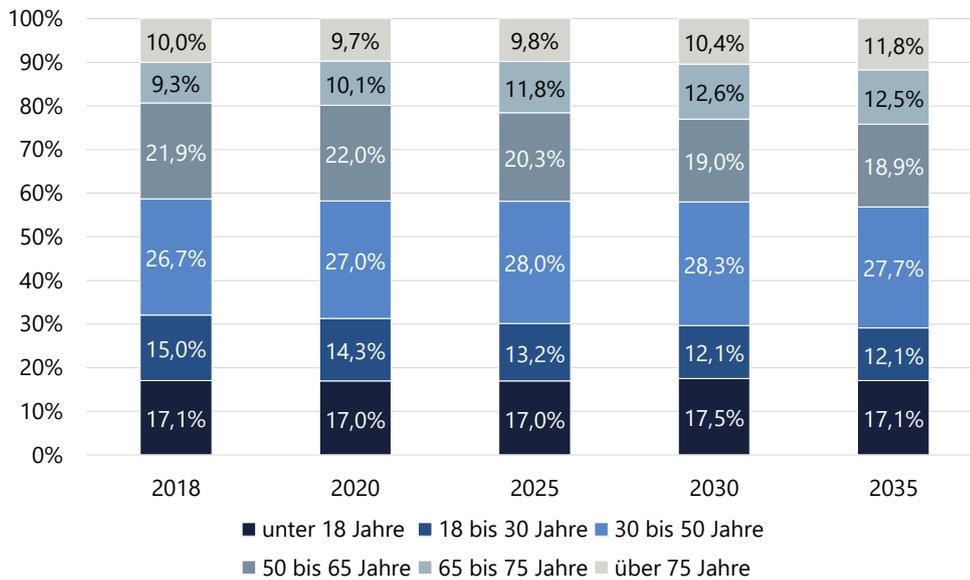
»» Vergleich zu vorliegenden Prognosen

Für Crailsheim liegt bereits eine Prognose vom Statistischen Landesamt vor. Diese weist im Basisjahr 2017 34.130 Einwohner in Crailsheim aus. Die Bevölkerungsvorausschätzung geht bis zum Jahr 2035 von einem Bevölkerungszuwachs um rund 740 Einwohner bzw. von knapp 2,0 % aus. Zum Vergleich: Von 2017 auf 2018 stieg die Einwohnerzahl bereits um 270 Personen bzw. um +0,79 %.

»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl wird sich bis 2035 auch die Bevölkerungsstruktur in Crailsheim verändern (vgl. Kapitel 3.2.4). Tendenziell werden in der Basisvariante die jüngeren Bevölkerungsgruppen aufgrund der demografischen Entwicklungen schrumpfen und die älteren Personengruppen anwachsen.

Abb. 35: Prognose der Altersstruktur 2018 bis 2035 (Basisvariante)



Quelle: ALP

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Gesamtbevölkerung wird bis 2035 weitgehend unverändert bleiben. Absolut entspricht dies einem Zuwachs um 280 Personen. In der oberen Variante steigt der Anteil um 0,6 %-Punkte (+1.120 Personen).

Für den Anteil der Personen im Erwerbsalter (18- bis unter 65-Jährige) wird langfristig (bis 2035) eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Liegt der Anteil im Jahr 2018 bei 64 % (22.030 Personen), prognostiziert die Basis-Variante einen Rückgang um 5 %-Punkte (-710 Personen). In der oberen Variante geht mit dem stärkeren Zuzug noch ein quantitativer Anstieg in diesen Altersgruppen einher (+1.740 Personen), der Anteil an der Gesamtbevölkerung ist allerdings auch in diesem Szenario rückläufig (-4 %-Punkte). Ursächlich dafür ist, dass die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in den nächsten Jahren in das Rentenalter kommen. Im Zuge dieses demografischen Prozesses wird die Zahl wie auch der Anteil von Senioren zunehmen.

Aktuell sind rund ein Fünftel (6.690 Einwohner bzw. 19 %) der Crailsheimer Senioren (65 Jahre und älter). Bis 2035 steigt der Anteil auf knapp ein Viertel. Ein besonders deutlicher Anstieg wird bei den Personen, die 65 bis 75 Jahre alt sind, erwartet (+3,2 %).

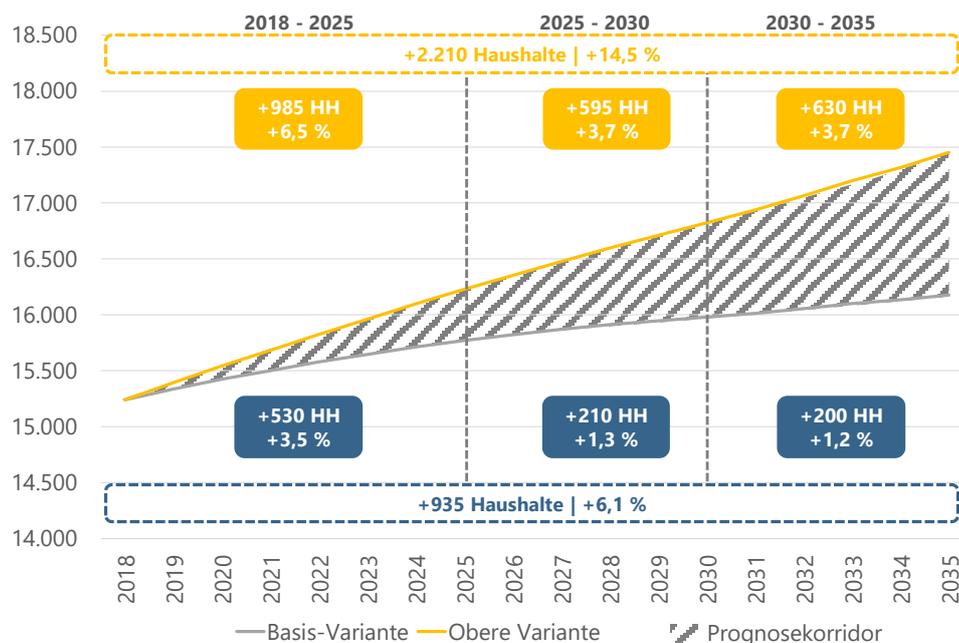
4.2 Haushaltsprognose

»» Prognostizierte Haushaltsentwicklung: +6,1% bis 14,5 %

Aktuell gibt es in Crailsheim etwa 15.240 Haushalte (vgl. Kapitel 3.2.5). ALP geht in der Basis-Variante als auch in der oberen Variante von einem Anstieg der Zahl der Haushalte aus. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung fällt die relative Entwicklung der Haushaltszahlen insgesamt positiver aus. Ursächlich ist der Trend zu kleineren Haushalten, weshalb dieser Effekt besonders für alternde Kommunen typisch ist. So leben Ältere ganz überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

Die Basis-Variante geht von einem Anstieg um rund 935 Haushalte (+6,1 %) bis zum Jahr 2035 aus. In der oberen Variante beträgt der prognostizierte Haushaltszuwachs 2.210 Haushalte (+14,5 %).

Abb. 36: Haushaltsprognose 2018 bis 2035



Quelle: ALP

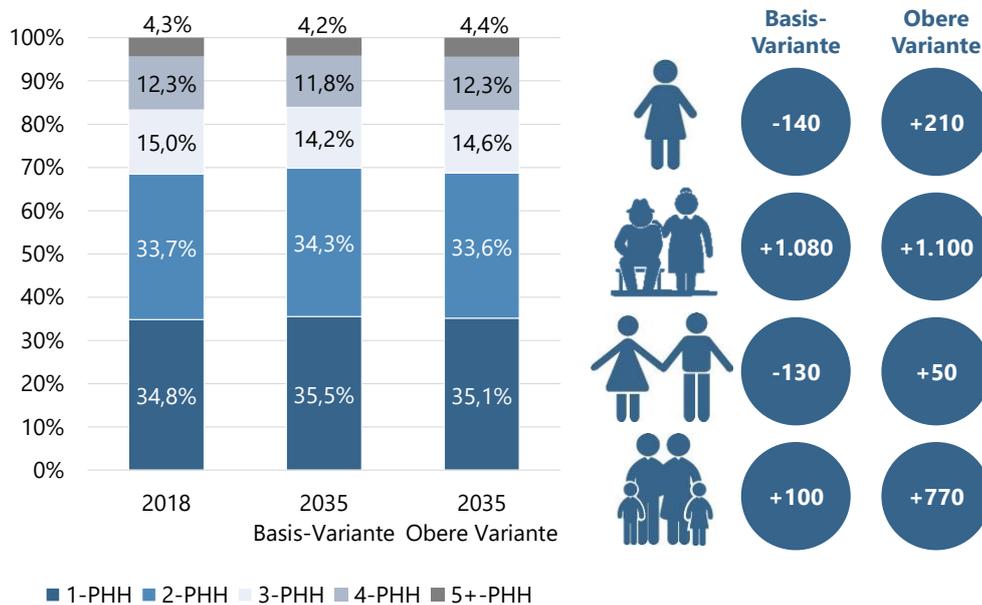
»» Verschiebung der Haushaltsstruktur

Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2035 verändern. Der Trend geht, wie oben beschrieben, in Richtung kleinerer Haushalte. Allerdings wird auch die Zahl der Mehrpersonenhaushalte insgesamt steigen.

»» Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte

Ausdruck des Singularisierungstrends ist die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Deren Anteil wird sich von heute 68,5 % auf 69,8 % (Basis-Variante) bzw. 68,7 % (oberen Variante) leicht erhöhen. Die Zahl der Singlehaushalte unter 65-Jährigen sinkt in der Basisvariante um 140 und steigt in der oberen-Variante um 210 Haushalte. Die Anzahl der Haushalte mit Paaren ohne Kinder und über 65-Jährigen sinkt in der Basisvariante um 130 und in der oberen-Variante steigt sie um 50 Haushalte.

Abb. 37: Prognose der Haushaltsstruktur und Zielgruppen 2018 bis 2035



Quelle: ALP

»» Wachsender Wohnflächenverbrauch

Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem weiteren Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, beispielsweise durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben des Partners, verbleiben.

»» Mehr große Haushalte

Anders als bei den kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten geht der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen leicht zurück. Der Anteil sinkt von 31 % auf 30 % im Jahr 2035 in der Basis-Variante bzw. bleibt in der oberen Variante weitgehend stabil. Die Zahl der Haushalte steigt hingegen an. In der Basisvariante um rund 80 Haushalte und in der Oberen-Variante um 650 Haushalte. Die Anzahl der Haushalte mit Kindern steigt in der Basisvariante um 100 und in der oberen Variante deutlich stärker um 770 Haushalte.

»» Erhebliche Zunahme der Seniorenhaushalte

Die Zielgruppe mit dem stärksten Anstieg sind die Seniorenhaushalte. Aktuell sind bereits 22 % der Haushalte in Crailsheim Haushalte, in denen ausschließlich Senioren leben. In weiteren 11 % der Haushalte leben Senioren gemeinsam mit jüngeren Personen. Sowohl absolut als auch relativ wird die Zahl der Seniorenhaushalte ansteigen.

Die Anzahl der Haushalte mit Senioren (Haushaltsmitglieder über 65-Jahre) steigt in der Basisvariante um 1.080 und in der Oberen-Variante um 1.100 Haushalte an. Dies entspricht einen Anstieg von 31 % bzw. 32 %.

»» Wachsender Handlungsbedarf

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte ergeben sich Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass – infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau – die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

4.3 Neubaubedarfsprognose

»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- Erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung von Nachfrage-/Angebotsüberhängen im Basisjahr.

»» Berücksichtigung Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es aufgrund von Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer vorübergehenden Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Wohnungsbestandes. Für die Stadt Crailsheim wurde eine Fluktuationsreserve von 2,0 % angesetzt.

»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2018 bis 2035 fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig möglich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

»» Basisjahr 2018: Leichter Nachfrageüberhang

Der Wohnungsmarkt in Crailsheim hat sich in den letzten Jahren tendenziell eher angespannt. Die zum Teil bestehenden strukturellen Angebotsüberhänge gibt es heute nicht mehr (vgl. Kapitel 3.3.1), so dass heute eher ein leichter Nachfrageüberhang besteht.

»» Ersatzbedarf bis 2035: bis zu 530 Wohneinheiten

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine hohe Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten verstärkt rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2035 für Crailsheim von einem Wohnungsabgang von bis zu 530 Wohnungen auszugehen.

»» Zusatzbedarf bis 2035

Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt, ist der Zusatzbedarf. In beiden Varianten besteht insbesondere kurz- und mittelfristig ein Zusatzbedarf (je nach Variante 540 bis 1.000 Wohneinheiten bis 2025).

»» Neubaubedarf bis 2035: 90 bis 170 Wohnungen pro Jahr

Aufgrund des leichten Nachfrageüberhangs im Basisjahr der Prognose setzt sich der Neubaubedarf in Crailsheim aus den beiden Bedarfstypen Nachhol-, Ersatz- und Zusatzbedarf zusammen. In der Basis-Variante besteht ein Bedarf von 860 Wohnungen bis zum Jahr 2025 bzw. von 1.590 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

Aufgrund des deutlicheren Haushaltsanstiegs in der oberen Variante ist in diesem Szenario von höheren Neubaubedarfen auszugehen. Dieser steigt gegenüber der Basis-Variante um 470 Wohneinheiten bis 2025 bzw. um 1.310 Wohneinheiten bis 2035.

Zum Vergleich: In den letzten fünf Jahren (2013 bis 2018) wurden 70 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. Bezogen auf die Jahre 2009 bis 2018 waren es durchschnittlich 63 Wohneinheiten pro Jahr. Der jährliche Neubaubedarf in der Basis-Variante (94 WE p. a.) und der Oberen-Variante (170 WE p. a.) liegen demnach deutlich oberhalb der Neubautätigkeit der letzten Jahre.

Tab. 8: Neubaubedarf 2018 bis 2035

	2018	Basis-Variante		Obere Variante	
		2025	2035	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	90	860	1.590	1.330	2.900
davon EFH	20	410	820	610	1.390
davon MFH	70	450	770	720	1.510
Fluktuationsreserve	380	400	410	410	440
Ersatzbedarf	0	220	530	220	530
Zusatzbedarf	90	540	950	1.000	2.230

Quelle: ALP

»» Qualitative Neubaubedarfe

Unabhängig von der quantitativen Ermittlung des Neubaubedarfes bestehen qualitative Anforderungen, die Wohnungsneubau erforderlich machen. Beispielsweise gibt es – gestützt durch die Aussagen der Wohnungsmarktexterten – eine wachsende Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen seniorengerechten Wohnungen sowie eine Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden können. Gleiches gilt für die Potenziale im Einfamilienhaussegment.



**5 Handlungsbedarfe
und -empfehlungen**

Im folgenden Kapitel erfolgen zunächst eine zusammenfassende Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktsituation und die Darstellung der wesentlichen Handlungsbedarfe (Kapitel 5.1). Für die daraus abgeleiteten zentralen Handlungsfelder der Stadtentwicklungs-, Bauland- und Wohnungspolitik der Stadt Crailsheim werden Ziele formuliert und mit Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmen (Kapitel 5.2) unterlegt.

5.1 Zusammenfassende Bewertung und zentrale Handlungsfelder

»»» Bedeutender Wohn- und Arbeitsstandort in der Region

Die Stadt Crailsheim ist ein wichtiger städtischer Anker im ländlich geprägten Nordwesten Baden-Württembergs. Die Stadt bietet ein breites infrastrukturelles und kulturelles Angebot sowie eine attraktive naturräumliche Lage. Neben der wachsenden Bedeutung als Wohnstandort verzeichnet Crailsheim eine sehr positive wirtschaftliche Entwicklung, deren Fortsetzung auch in den nächsten Jahren erwartet wird.

»»» Zielgruppenübergreifender Nachfrageanstieg

Die Rahmenbedingungen haben eine positive Bevölkerungsentwicklung ermöglicht und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch Wanderungsgewinne getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf nahezu alle Alters- und Zielgruppen. Der Wohnungsmarkt ist insgesamt enger geworden.

»»» Altersstrukturelle Verschiebungen – Veränderung der Bedarfe

Die Altersstruktur der Bevölkerung verändert sich. Damit einhergehend gibt es eine wachsende Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum in integrierten Lagen. Im Bestand sind diese Wohnungen bisher nur in geringem Umfang zu finden. Die Schaffung barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen ist auch vor dem Hintergrund des Freisetzungspotenzials in einigen Einfamilienhausquartieren von Bedeutung. Einige Senioren planen den Auszug aus ihrer Immobilie. Für diese Zielgruppe bedarf es alternativer Wohnungsangebote. Während für diese Gruppe der finanzielle Aspekt zunächst nachrangig ist, wird eine wachsende Zahl von Seniorenhaushalten mit niedrigen Renten auf bezahlbaren, barrierearmen Wohnraum angewiesen sein.

»» Heute weitgehend ausgeglichener Markt

Der in der Vergangenheit bestehende (strukturelle) Angebotsüberhang hat sich deutlich reduziert. Heute kann man von einem weitgehend ausgeglichenen, vitalen Wohnungsmarkt sprechen. Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist insgesamt in einem guten Zustand. Es gibt allerdings auch noch einige Gebäude insbesondere aus der Nachkriegszeit mit erheblichem Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. In diesem Zusammenhang ist auch die Weiterentwicklung bestehender Quartiere von Bedeutung (Ersatzneubau, Modernisierung, Nachverdichtung).

»» Anspannung im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und des günstigen Zinsniveaus ist ein erheblicher Anstieg der Kauf- und Mietpreise zu verzeichnen. Gerade für kleine Haushalte gibt es kaum passende Angebote. Die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus wird eine zentrale Aufgabe der Sozial- und Wohnungspolitik sein, der sich die Stadt insbesondere im Wohnungsneubau bereits verschrieben hat.

»» Hohe Steuerungsfähigkeit aufgrund eigener Flächenpotenziale

Aufgrund der niedrigen Zinsen hat vor allem die Nachfrage im Eigentumssegment zugenommen. Dies schlägt sich in einem erheblichen Entwicklungsdruck nieder. Mit dem gezielten Ankauf von Flächen ist die Stadt Crailsheim angebotsseitig gut aufgestellt und hat damit eine gute Handlungs- und Steuerungsfähigkeit.

»» Perspektiven der Marktentwicklung

Mindestens für die nähere Zukunft ist von einem weiter steigenden Bedarf an Wohnraum auszugehen, der langfristig ggf. etwas abflachen wird. Vieles hängt dabei von der künftigen Konjunktur und der Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes ab.

Die Herausforderung die quantitativen Bedarfe zu befriedigen ist groß. Im Vergleich der letzten Jahre ist eine deutliche Steigerung der Neubautätigkeit erforderlich.

»» Ableitung der zentralen Handlungsfelder

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen, der Situationsanalyse sowie der Wohnungsmarktprognose und den dabei herausgestellten Herausforderungen und Handlungsbedarfen wurden die folgenden zentralen Handlungsfelder für die künftige Crailsheimer Wohnungs- und Baulandpolitik abgeleitet:

-  **Flächenentwicklung- und Wohnungsneubau forcieren**
-  **Innen- und Bestandsentwicklung stärken**
-  **Wohnraumversorgung im unteren Einkommensegment sichern**

5.2 Handlungsempfehlungen



Flächenentwicklung- und Wohnungsneubau forcieren

»» Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

»» Dialog mit Wohnungsmarktakeuren initiieren

Vor dem Hintergrund der bestehenden Herausforderungen ist es sinnvoll, einen kontinuierlichen Dialog mit den wichtigsten Wohnungsmarktakeuren zu führen („AG Wohnen“). Die „AG Wohnen“ könnte als Gremium für den Informationsaustausch und die Diskussion aktueller Themen genutzt werden. Neben lokalen und regionalen Investoren, Wohnungsbestandshaltern, Interessenvertretern und Banken, sollte auch die Politik eingebunden werden.

»» Monitoring zu Flächenpotenzialen

Als Grundlage für das zukünftige Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist mindestens die Kenntnis von Potenzialstandorten eine Grundvoraussetzung. Diesbezüglich ist die Stadt Crailsheim bereits gut aufgestellt, verfügt über eine Prioritätenliste zur künftigen wohnbaulichen Entwicklung und hat gezielt Flächen angekauft. In einigen Siedlungen bestehen zudem erhebliche Potenziale zur Nachverdichtung durch Anbau, Aufstockung oder Ersatzneubau. Neben der Außenentwicklung, sollte ein weiterer Fokus auf die Entwicklung bestehender Quartiere gelegt werden. Die identifizierten Standorte sollten mit Blick auf die Aktivierbarkeit und die Realisierbarkeit von Wohnungsbau geprüft (z. B. notwendige Anpassung von Bebauungsplänen etc.) werden. Die Ergebnisse sollten im Rahmen eines Monitorings aufbereitet werden.

»»» **Priorisierung städtebaulicher Projekte**

Um dem aktuellen Entwicklungsdruck adäquat zu begegnen, sollten auch Prioritäten hinsichtlich aktueller bzw. anstehender städtebaulicher Projekte gesetzt werden. Hintergrund ist die Beschleunigung der Verfahren durch die Bereitstellung und Bündelung der Ressourcen. Für eine sinnvolle Priorisierung sollten die mit den Projekten verbundenen Ziele formuliert werden (Planung, Finanzierung, Vermarktung etc.).

»»» **Potenziale nutzen – Mobilisierung städtischer Grundstücke**

Hohe Erfolgsaussichten – wohnungspolitische Ziele zu erreichen – und gute Steuerungsmöglichkeiten gibt es vor allem bei Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Crailsheim befinden. Mit dem „Vergabeverfahren städtischer Bauplätze für den Bau von Mehrfamilienhäusern“ gibt es bereits ein Instrument, das die Verankerung wohnungspolitischer Ziele und eine zielgruppenspezifische Entwicklung der Standorte ermöglicht. Bezogen auf das Einfamilienhaussegment könnte zudem geprüft werden, ob eine spezifische Vergaberichtlinie, die etwa mit einem Punktesystem, wohnungspolitische Ziele berücksichtigt und bestimmte Zielgruppen priorisiert. Bislang wird darauf weitgehend verzichtet. Vor dem Hintergrund auch attraktive Angebote für zuziehende Arbeitskräfte zu sein/bleiben ist ggf. eine „Übervorteilung“ Einheimischer allerdings nicht zielführend.

»»» **Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 2.900 Wohnungen schaffen**

Der Nachfragezuwachs der letzten Jahre und das Potenzial, dass sich dieser fortsetzt, macht – vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs – ein langfristiges Planen und Handeln notwendig. Unabhängig von der tatsächlichen Nachfrageentwicklung sollte die Stadt Crailsheim zumindest die (konzeptionellen) Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 2.900 Wohnungen schaffen. Die vorgelagerten Prozesse, etwa die politische Willensbildung, die Entwicklung der Beschluss einer Strategie, die Priorisierung von Standorten und Projekten bis hin zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung, bedürfen entsprechender Vorlaufzeit.

»»» **Kernstadt- und Innenentwicklung stärken**

Der zentrale Faktor und das limitierende Element bei der Entwicklung zusätzlichen Wohnraums sind Wohnbauflächen. Es ist das Anliegen der Stadt Crailsheim, die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen zu unterstützen. Gleichzeitig ist es die Aufgabe der Stadt- und der Regionalplanung, regulierend zu wirken und den Neubau im Wesentlichen auf Standorte mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung Stadt zu konzentrieren.

Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung einnehmen. So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei.

»» Beteiligung von Planungsbegünstigten bei der Baulandentwicklung

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau verankert die Stadt Crailsheim bereits ihre wohnungspolitischen Ziele. Sofern auch Standorte privater/institutioneller Investoren entwickelt werden, sollte auch dafür die rechtliche, planerische und vertragliche Vorgehensweise sowie die finanziellen Folgewirkungen festgelegt werden. Als Beispiel: Werden wohnbauliche Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Satzung ermöglicht, können die Planungsbegünstigten durch Teilabschöpfung der Bodenwertsteigerung an den Entwicklungs- und Folgekosten beteiligt werden. Die Umsetzung erfolgt mithilfe eines städtebaulichen Vertrages. Zu den potenziellen Feldern der Kostentragung können interne und externe Planungskosten, Kompensationsmaßnahmen, zusätzliche soziale Infrastruktur (z. B. Kita, Schule) oder mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gehören.

»» Wohnungsmarktmonitoring aufbauen

Die Bedarfsanalyse hat im Wesentlichen zwei Ziele: Zum einen werden die aktuelle Wohnungsmarktsituation und die damit verbundenen Herausforderungen transparent dargestellt. Zum anderen werden – im Zuge des anschließenden politischen Prozesses – konkrete Ziele formuliert. Zur regelmäßigen Überprüfung des eingeschlagenen Weges ist es förderlich, die hergestellte Transparenz zu erhalten und die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich zu beobachten. Dafür bietet sich der Aufbau eines Wohnungsmarktmonitorings an. Es dient der Analyse des Status quo als auch der Antizipation der künftigen Entwicklung. Auf Basis eines Indikatorensets könnten unterschiedliche Themenbereiche analysiert werden. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen.



Innen- und Bestandentwicklung stärken

»» Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

»» Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und Diversifizierung

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebotes. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Verstärkt sind Maßnahmen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die notwendige Diversifizierung des Angebots nicht erreichen kann. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen.

»» Modernisierung vs. Bezahlbarkeit

Die Forderung nach umfassenden Modernisierungen ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, nicht unproblematisch. Deshalb sind zwei Aspekte entscheidend: Zum einen muss eine grundsätzlich ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten gesichert werden. Dementsprechend wichtig ist die Umsetzung eines ausreichenden Neubaus. Zweitens sollte in Quartieren, die aufgewertet werden, eine Doppelstrategie verfolgt werden. Flankierend zu den Aufwertungsmaßnahmen (Wohnumfeld, Verbesserung der Infrastruktur etc.) sollte gleichzeitig preisgünstiger Wohnraum ggf. auch an Alternativstandorten gesichert werden.

»» Aktive Innen- und Bestandsentwicklung

Die Umsetzung innerhalb des Bestandes liegt vor allem im Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümer. Die Stadt selbst hat – etwa bei der Modernisierungstätigkeit – nur geringen Einfluss. Impulse können jedoch durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden. Darüber hinaus kann die Stadt Crailsheim die Rahmenbedingungen herstellen und gezielte Entwicklungsimpulse setzen.

Um eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren, bietet sich die Erfassung von Immobilien in einem schlechten baulichen Zustand als Teil eines Wohnungsmarktmonitorings an. Über die Mobilisierung von Bestandspotenzialen hinaus ist die Nachverdichtung gewachsener Strukturen ein wichtiges Themenfeld. Die Potenziale sind vielfältig. Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann dazu auch der Ersatzneubau gehören. Dabei sind im Wesentlichen zwei Dinge zu berücksichtigen. Zum einen haben viele ältere Gebäudebestände eine hohe Bedeutung aufgrund eines moderaten Mietenniveaus. Auf der anderen Seite entsprechen einige Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Daher sind auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Vor allem wenn eine Sanierung keine wirtschaftlich vertretbare Alternative darstellt, sollte ein Ersatzneubau ermöglicht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen. Der Ersatzneubau ist eine gute Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen. Ein weiteres Potenzial ist die Verdichtung im Bestand etwa durch den Dachgeschossausbau. Die Stadt Crailsheim muss dafür entsprechende Rahmenbedingungen schaffen (z. B. Überprüfung/Anpassung von Bebauungsplänen).

»» Generationenwechsel unterstützen

In einigen älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich nach und nach ein Generationenwechsel. Zum Teil werden die Gebäude noch von den Ersteigentümern bewohnt. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen etwa eine senioren-gerechte Wohnung. Gefragt sind vielfach gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Lagen. Für diese Wohnformen bieten sich Standorte in der Kernstadt an. Andere möchten auch im Alter innerhalb ihres angestammten Umfeldes bleiben und suchen vor Ort nach einer Alternative. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die aktuell vergleichsweise hohe Nachfrage im Einfamilienhaussegment zu decken und zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen zu verzichten.



Wohnraumversorgung im unteren Einkommenssegment sichern

»» Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

»» Vielfältige Quartiere schaffen

Der Erhalt und die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere ist eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Neben verschiedenen qualitativen Anforderungen ist dabei vor allem die Bezahlbarkeit der zentrale Faktor für viele Wohnungssuchende. Um die Wohnraumversorgung im unteren Einkommenssegment zu sichern, sollte künftig auch mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum in größerem Umfang geschaffen werden. Das bedeutet, beim Neubau im Mehrfamilienhaussegment sollte eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Miet- sowie Eigentumswohnungen realisiert werden. Im bezahlbaren Marktsegment gibt es vor allem eine Nachfrage nach kleinen und mittelgroße Wohnungen. Aufgrund der geringen Anzahl von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen (bis zu 60 m²) dürfte das seniorengerechte Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell auch die Zahl von Senioren mit einem niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger im Alter ansteigen. Wohnraum für diese Zielgruppe sollte an integrierten Standorten mit einer guten und zukunftsfähigen Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) und einem seniorengerechten Wohnumfeld entstehen. Daneben besteht Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen.

»» Zielesetzungen für geförderten Bestand oder Neubau formulieren

Derzeit gibt es kaum öffentlich geförderte Mietwohnungen. Einige Neubauprojekte befinden sich in Umsetzung. Der konkrete Bedarf in diesem Segment lässt sich seriös kaum abschätzen. Beispielsweise werden einerseits viele Transferleistungsempfänger auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgt. Andererseits können mindestens mittel- und langfristig auch Haushalte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, die nicht (mehr) darauf angewiesen sind bzw. die nicht (mehr) die aktuellen Angemessenheitskriterien erfüllen („Fehlbelegung“). Letztendlich ist es eine wohnungspolitische Entscheidung, welcher Stellenwert dem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbestand und dem öffentlich geförderten Wohnungsneubau eingeräumt wird. Es wird empfohlen, einen politischen Diskurs zu diesem Thema zu führen und konkrete Ziele zu formulieren. Diese können beispielsweise lauten:

- Wir streben mittel- und langfristig an, dass ca. 10 % des Mietwohnungsbestandes öffentlich gefördert sind.
- Der öffentlich geförderte Wohnungsneubau soll einen substanziellen Anteil an der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau einnehmen.

»» Sicherung von Wohnraum im Bestand

Unabhängig von der Neubautätigkeit im geförderten Segment wird zukünftig der größte Teil des Bedarfes an bezahlbaren Wohnungen im Bestand – von der lokalen Wohnungswirtschaft bzw. privaten Vermietern – gedeckt. Um eine gewisse Steuerungsfähigkeit zu erhalten, ist es denkbar, Kooperationsverträge mit Vermietern zu schließen. Eine weitere Möglichkeit ist die Schaffung von Bindungen innerhalb des Wohnungsbestandes, etwa im Rahmen einer Modernisierungsförderung.

»» Absicherung wohnungspolitischer Ziele im Neubau

Die Stadt Crailsheim hat bereits beschlossen, den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu stärken. Wichtig ist, die Ziele konsequent zu verfolgen und mit entsprechenden Instrumenten zu unterlegen. Bei Flächen privater Akteure könnte etwa eine Quote für geförderten/preisgedämpften Wohnraum festgelegt werden (z. B. 20 % geförderte Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment). Für Flächen in städtischem Eigentum erfolgt die Vergabe bereits anhand eines spezifischen Bewertungsrasters. Die Umsetzung erfolgt in beiden Fällen etwa mit städtebaulichen Verträgen oder Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

»» Räumliche Prioritäten – Durchmischung fördern

Weiterhin sollte die Stadt Crailsheim räumliche Prioritäten für den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen setzen. In Frage kommen dafür vor allem integrierte Standorte. Weiterhin sollten die soziostrukturellen Gegebenheiten ein Kriterium sein.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Fax: +49 (0) 40 – 8796-9159-9

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de