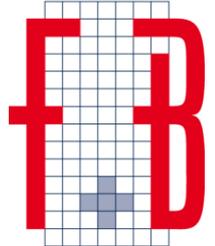


FORSCHUNG



BERATUNG

FÜR WOHNEN  
IMMOBILIEN  
UND UMWELT  
G M B H



# Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Kempten

*Endbericht (Entwurf)*

Hamburg, Juni 2013

Adenauerallee 28  
20097 Hamburg  
Telefon  
(040) 28 08 10-0  
Fax  
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de  
www.f-und-b.de

Geschäftsführer  
Dr. Bernd Leutner  
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

**Auftraggeber**

Stadt Kempten (Allgäu)  
Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Kronenstraße 16  
87435 Kempten (Allgäu)

**Auftragnehmer**

F+B Forschung und Beratung für Wohnen,  
Immobilien und Umwelt GmbH  
Adenauerallee 28  
20097 Hamburg

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Hintergrund und Ziele der Untersuchung .....	1
1.2	Methodik und Datengrundlagen .....	2
2	Wohnungsmarktanalyse Kempten .....	4
2.1	Makrostandort Kempten und Umland.....	4
2.1.1	Lage und Verkehrsanbindung .....	4
2.1.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen .....	5
2.1.3	Wohnungsnachfrage.....	11
2.1.3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	11
2.1.3.2	Altersstruktur der Nachfrager .....	14
2.1.3.3	Nationalität der Nachfrager .....	16
2.1.3.4	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung.....	16
2.1.4	Wohnungsangebot.....	18
2.1.4.1	Wohnungsbestand.....	18
2.1.4.2	Bautätigkeit.....	20
2.1.4.3	Wohnbauflächenpotenziale.....	22
2.1.4.4	Soziale Wohnraumversorgung.....	25
2.1.5	Marktentwicklung .....	26
2.1.5.1	Einflussfaktoren des Wohnungsmarktes .....	26
2.1.5.2	Wohnlagen .....	27
2.1.5.3	Marktvolumen und Umsätze .....	28
2.1.5.4	Markt für Eigenheime.....	28
2.1.5.5	Markt für Eigentumswohnungen.....	30
2.1.5.6	Mietwohnungsmarkt.....	31
2.1.5.7	Grundstücksmarkt.....	32
2.1.6	Der Kemptener Wohnungsmarkt aus Sicht von Marktakteuren .....	33
2.1.7	Zusammenfassung der Analyse des Makrostandorts Kempten.....	35
2.2	Mikrostandort „Halde-Nord“ .....	37
2.2.1	Lage und verkehrliche Anbindung.....	37
2.2.2	Umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur.....	39

2.2.3	Bevölkerungsstruktur .....	43
2.2.4	Soziale Infrastruktur und Nahversorgung .....	43
2.2.5	Der Standort Halde-Nord aus Sicht von Marktakteuren.....	44
2.2.6	Zusammenfassung der Analyse des Mikrostandorts „Halde-Nord“ .....	44
<b>3</b>	<b>Wohnungsmarktprognose Kempten 2030.....</b>	<b>45</b>
3.1	Grundlagen und Grundannahmen der Bevölkerungsvorausschätzung.....	45
3.2	Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Kempten bis zum Jahr 2030 .....	47
3.3	Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung in Kempten bis zum Jahr 2030 .....	50
3.4	Wohnungsbedarfsvorausschätzung bis zum Jahr 2030 .....	53
3.5	Gegenüberstellung von künftigem Wohnungsbedarf und vorhandenem Wohnbaupotenzial .....	55
<b>4</b>	<b>Nachfragetrends und Zielgruppen.....</b>	<b>57</b>
4.1	Nachfragetrends sowie Standortpräferenzen und Wohnwünsche der Nachfragergruppen .....	57
4.2	Potenzielle Zielgruppen für den Standort Halde-Nord .....	60
<b>5</b>	<b>Empfehlungen für die Entwicklung des Standorts „Halde-Nord“</b>	<b>61</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1-1	Verkehrsanbindung von Kempten .....	4
Abb. 2.1-2	Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort in Kempten 2005-2011 .....	5
Abb. 2.1-3	Veränderung der Beschäftigtenzahl am Arbeitsort in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2005-2011 in % .....	6
Abb. 2.1-4	Anzahl der Ein- und Auspendler in Kempten 2005-2011 .....	6
Abb. 2.1-5	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2011 in % .....	7
Abb. 2.1-6	Anzahl der Studierenden in Kempten 2000-2010 .....	8
Abb. 2.1-7	Prognos-Zukunftsatlas Regionen 2010: Wirtschaftliche Stärke und Dynamik (Ausschnitt).....	9
Abb. 2.1-8	Kaufkraftkennziffer pro Einwohner in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2010/2012 (Deutschland = 100) .....	10
Abb. 2.1-9	Arbeitslosenquote (alle abh. zivilen Erwerbspersonen) in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2005 –2012 (Jahresdurchschnitte) in % .....	10
Abb. 2.1-10	Anzahl der Einwohner (Hauptwohnsitz) der Stadt Kempten 2005-2011..	11
Abb. 2.1-11	Veränderung der Bevölkerungszahl in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2005-2011 in % (amtl. Fortschreibung).....	12
Abb. 2.1-12	Einwohnerentwicklung im Umland von Kempten 2005-2011 .....	13
Abb. 2.1-13	Veränderung der Einwohnerzahl im Kemptner Umland nach Gemeinden2005-2011 .....	13
Abb. 2.1-14	Anzahl der Einwohner der Stadt Kempten nach Altersgruppen 2005-2011 .....	15
Abb. 2.1.15	Altersstruktur der Bevölkerung in Kempten 2011 .....	15
Abb. 2.1-16	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung Kempten 2005-2011 .....	16
Abb. 2.1-17	Wanderungssaldo in Kempten nach Altersgruppen 2005-2011 .....	17
Abb. 2.1-18	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Kempten nach Gebäudetyp 2005-2011 .....	18
Abb. 2.1-19	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand in Wohngebäuden im Städtevergleich 2011 in % .....	19
Abb. 2.1-20	Anteil Wohnungen in Wohngebäuden in Kempten nach Raumzahl 2011 in % .....	20
Abb. 2.1-21	Baufertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden in Kempten 2005-2011 .....	20

Abb. 2.1-22 Baufertigstellungen: Anzahl der Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Kempten und Umland 2005-2011 .....	21
Abb. 2.1-23 Baufertigstellungen: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2005-2011 .....	22
Abb. 2.1-24 Wohnbauflächenreserven in Kempten 2012 .....	22
Abb. 2.1-25 Wohnbauflächenreserven in Kempten 2012 .....	23
Abb. 2.1-26 Wohnbaupotenzial in Kempten 2012 .....	24
Abb. 2.1-27 Anzahl der Sozialwohnungen in Kempten 2005-2017 .....	25
Abb. 2.1-28 Der Wohnimmobilienmarkt im Spannungsfeld zwischen Nachfrage, Angebot, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und staatlichen Vorgaben.....	26
Abb. 2.1-29 Wohnlagen in Kempten .....	27
Abb. 2.1-30 Fallzahlen nach Objektgruppen in Kempten 2007-2011 .....	28
Abb. 2.1-31 Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser (nur Wiederverkäufe) in Kempten 2007-2011 in Euro .....	29
Abb. 2.1-32 Preise für Doppelhaushälften (Erst- und Wiederverkäufe) in Kempten 2007-2011 .....	29
Abb. 2.1-33 Preise für Reihenhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in Kempten 2007-2011 .....	30
Abb. 2.1-34 Preise für Eigentumswohnungen (nur Erstverkäufe) in Kempten 2007-2011 in Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche .....	31
Abb. 2.1-35 Marktmietenentwicklung (Referenz-/Normalwohnung) in Kempten und dem LK Oberallgäu 2007-2012 (arith. Mittel, Jahresdurchschnitt) in €/m <sup>2</sup> nettokalt.....	32
Abb. 2.1-36 Aktuelles Marktmietenniveau (Bestand/Neubau) in Kempten und dem LK Oberallgäu 07.2011-06.2012 (arith. Mittel) in €/m <sup>2</sup> nettokalt .....	32
Abb. 2.1-37 Bodenrichtwertkarte Kempten 2010 (Bereich Halde-Nord) .....	33
Abb.2.1-38 Der Kemptener Wohnungsmarkt im Spiegel der Presse.....	34
Abb. 2.2-1 Plangebiet Halde-Nord .....	37
Abb. 2.2-2 Plangebiet Halde-Nord: Blick nach Nordwesten .....	38
Abb. 2.2-3 Plangebiet Halde-Nord: Blick von Osten (Neuhauser Weg).....	38
Abb. 2.2-4 Busliniennetz im Bereich Halde-Nord .....	39
Abb. 2.2-5 Wohngebiet Halde.....	41
Abb. 2.2-6 Neuhausen: Blick von Süden.....	42
Abb. 2.2-7 Bestandsgebäude im Plangebiet.....	42

Abb. 3.2-1 Bevölkerungsvorausschätzung für Kempten bis 2030: Wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung .....	47
Abb. 3.2-2 Bevölkerungsvorausschätzung für Kempten bis 2030: Wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung .....	48
Abb. 3.2-3 Entwicklung der Bevölkerung in Kempten 2010-2030 (Bevölkerungsvorausberechnung des Landes).....	48
Abb. 3.2-4 Bevölkerungsvorausschätzung für Kempten bis 2030 nach Altersgruppen (Trendvariante) .....	49
Abb. 3.2-5 Bevölkerungsvorausschätzung für Kempten bis 2030 nach Altersgruppen (Trendvariante) .....	50
Abb. 3.3-1 Haushaltsvorausschätzung für Kempten bis 2030 .....	51
Abb. 3.3-2 Haushaltsvorausschätzung für Kempten bis 2030 .....	51
Abb. 3.3-3 Haushaltsvorausschätzung für Kempten bis 2030 nach Haushaltsgröße: Trendvariante.....	52
Abb. 3.3-4 Haushaltsvorausschätzung für Kempten bis 2030 nach Haushaltsgröße: Trendvariante.....	53
Abb. 3.4-1 Wohnungsbedarfsvorausschätzung für Kempten bis 2030 .....	54
Abb. 3.4-2 Wohnungsbedarfsvorausschätzung und Wohnungsbestands- entwicklung (Trendfortschreibung) in Kempten bis 2030 in WE .....	54
Abb. 3.5-1 Wohnungsbedarfsvorausschätzung und Wohnbaupotenzial in Kempten bis 2030 in WE .....	55
Abb. 3.5-2 Struktur der Nachfragestruktur nach Haushaltsgröße und des Wohnungsangebots nach Wohnungsgröße in Kempten 2011 .....	56
Abb. 4.1-1 Demografische Trends und die Folgen für den Wohnungsmarkt .....	57
Abb. 4.1-2-Standortpräferenzen verschiedener Nachfragergruppen.....	58
Abb. 4.1-3 Wohnwünsche der verschiedenen Nachfragergruppen .....	59
Abb. 4.1-4 Wichtige Zielgruppen für den Standort Halde-Nord und deren Wohnwünsche.....	60
Abb. 5.1-1 Anzahl und Anteil der insgesamt geplanten Wohnungen für Halde-Nord (Orientierungswerte), Gesamtvolumen 700 WE.....	62

# 1 Einleitung

## 1.1 Hintergrund und Ziele der Untersuchung

Mit aktuell rund 64.500 Einwohnern ist die kreisfreie Stadt Kempten an der Iller die größte Stadt des Allgäus und als zentral gelegenes Oberzentrum mit einem breiten Arbeitsplatzangebot und guter Einkaufsinfrastruktur das Schul-, Verwaltungs- und Handelszentrum der umliegenden Wirtschafts- und Ferienregion. Die Bedeutung Kemptens als wichtiger Arbeitsplatzstandort in der Region spiegelt sich in dem hohen Überschuss an Einpendlern wider.

Die Nachfrage nach Wohnraum hat in Kempten in den letzten Jahren zugenommen. In den nächsten Jahren will der Kemptener Stadtrat daher die weitere Entwicklung von Bauflächen am Standort "Halde-Nord" im Norden Kemptens voranbringen, das das größte Stadterweiterungsgebiet der Stadt Kempten darstellt. Als Grundlage für das erforderliche Bauleitplanverfahren sollen in den kommenden Monaten die Rahmenbedingungen für die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes konkretisiert werden.

Um eine marktgerechte und zielgruppenorientierte Entwicklung der Neubauf Flächen sicherzustellen, soll im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs eine Wohnraumbedarfsprognose auf Grundlage einer Bevölkerungsprognose und einer Wohnungsmarktanalyse erstellt werden. Aus diesen Analysen sollen konkrete Entwicklungsempfehlungen für den Standort „Halde-Nord“ abgeleitet werden.

Die Untersuchung verfolgt sowohl gesamtstädtische als auch standortorientierte Ziele. Bezogen auf die Gesamtstadt stehen folgende Fragestellungen im Vordergrund, die auch über den konkreten Standort „Halde-Nord“ hinaus für die Entwicklungsplanungen der Stadt von Bedeutung sind:

### *Wohnungsnachfrage*

- Welche Nachfragestruktur zeigt sich aktuell in Kempten und wie werden sich zukünftig Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsbedarf entwickeln?
- Wie wirkt sich der demografische Wandel auf Kempten aus?
- Wie entwickelt sich die Wohnungsnachfrage im Kemptener Umland und welche Nachfragepotenziale ergeben sich daraus für die Stadt Kempten?
- Welche qualitativen Nachfragetrends (Wohntrends) können abgeleitet werden?

### *Wohnungsangebot*

- Wie ist das Wohnungsangebot in den unterschiedlichen sachlichen Teilmärkten (Eigentum/Miete, EFH/MFH) in Kempten strukturiert?
- Wie hat sich die Bautätigkeit in Kempten und im Umland entwickelt?

### *Marktentwicklung*

- Wie ist gegenwärtig die Marktsituation in Kempten zu charakterisieren?
- Wie gestaltet sich das Niveau der Preise (EFH, ETW, Wohnbaugrundstücke) und Mieten in Kempten?
- Wie entwickelt sich das Marktvolumen (Angebotsvolumen, Kauffälle)?

Für das Neubaugebiet „Halde-Nord“ sollen die Grundlagen für eine marktgerechte Entwicklung geschaffen werden. Hierbei stehen folgende Fragen im Vordergrund:

- Wie ist der Standort im Kemptener Wohnungsmarktgefüge zu bewerten?
- Welche Qualitäten und mögliche Schwächen weist der Standort auf?
- Welche Nachfragergruppen können am Standort erreicht werden?
- Wie ist der Standort optimal für die Nachfrager zu entwickeln?
- Welche Wohnformen, Gebäudetypen und Wohnungsgrößen sollen in welchem Umfang für den städtebaulichen Wettbewerb vorgegeben werden?

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in dem vorliegenden Endbericht zusammengefasst.

## **1.2 Methodik und Datengrundlagen**

Die vorliegende Wohnungsmarktanalyse und -prognose der Stadt Kempten stützt sich auf die Aufbereitung und Auswertung amtlicher und nichtamtlicher Quellen (u. a. Melderegister, Gutachterausschuss u.a.), relevanter Marktdaten, auf Material- und Literaturstudien.

Die Auswertung dieser Quellen wird ergänzt durch eine Einschätzung der Marktsituation auf Grundlage der F+B-Immobilienpreisdatenbank. Diese beinhaltet kleinräumige, bis auf die Mikrolage heruntergebrochene Daten, u. a.:

- zum Niveau der Erst- und Wiedervermietungsmieten und Eigentumspreise im Neubau und Bestand,
- zur Entwicklung der Marktmieten und –preise und
- der Entwicklung des Angebotsvolumens.

### **F+B Immobilienpreisdatenbank**

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH wertet seit Jahren regelmäßig und deutschlandweit Neuvermietungs- und Kaufangebote für Wohn- und Gewerbeimmobilien aus, die regional und überregional im Internet inseriert, also öffentlich angeboten werden. In einem komplexen Verfahren nimmt F+B eine eigene Geocodierung der adressenbezogenen Angaben vor. Die Daten werden nach Objektart, Baualter, Fläche, Ausstattung und Miete/Preis für die Teilmärkte differenziert aufbereitet.

Ergänzt wurden diese Datenauswertungen durch insgesamt sieben leitfadengestützte Interviews mit Vertretern der Stadtverwaltung aus den Bereichen Stadtplanung, Jugend, Schule, Soziales und Sozialer Wohnungsbau sowie mit lokal tätigen Wohnungsmarktakeuren (u. a. Wohnungsunternehmen, Immobilienfinanzierer, Makler).

Die Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose wurde durch eine begleitende Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadtverwaltung, der Politik und der lokalen Wohnungswirtschaft unterstützt (die Teilnehmer der begleitenden Arbeitsgruppe sind im Anhang aufgeführt). In dieser Arbeitsgruppe wurden in insgesamt drei Sitzungen die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und -prognose vorgestellt und diskutiert.

## 2 Wohnungsmarktanalyse Kempten

### 2.1 Makrostandort Kempten und Umland

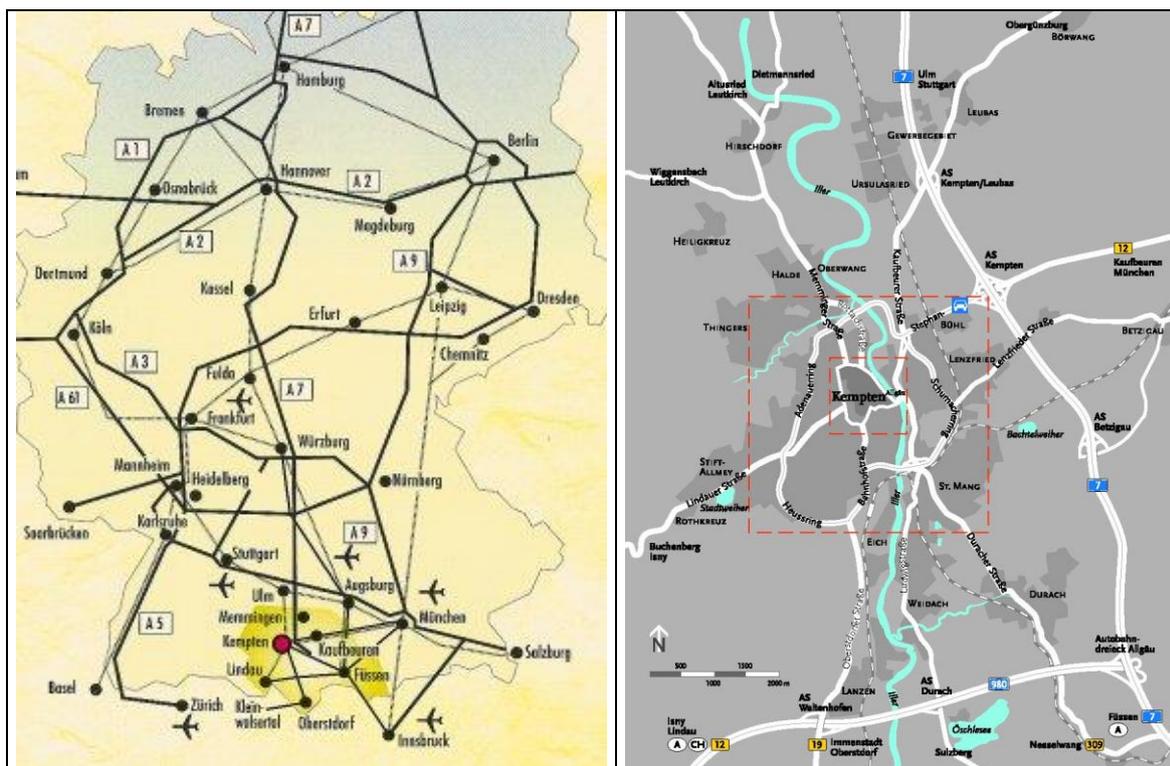
Mit einer problemorientierten Analyse der wesentlichen sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie der lokalen Angebots-, Nachfrage- und Marktentwicklung werden die wesentlichen Strukturdaten der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Kempten und des Umlands<sup>1</sup> erfasst und bewertet.

#### 2.1.1 Lage und Verkehrsanbindung

##### *Gute verkehrliche Anbindung*

Die kreisfreie Stadt Kempten (Allgäu) liegt im Südwesten Bayerns im Süden des Regierungsbezirks Schwaben. Kempten ist der engen Anbindung an die Autobahn A 7 (Würzburg - Füssen – Mailand) und die Bundesstraßen B 12 (München – Lindau) und B 19 (Ulm – Oberstdorf) und B 309 (Kempten – Füssen) gut an das überregionale Straßennetz angebunden (siehe Abb. 2.1-1).

Abb. 2.1-1 Verkehrsanbindung von Kempten



Quelle: Stadt Kempten 2012

<sup>1</sup> Im Rahmen dieser Untersuchung wird als Umland der nördliche Landkreis Oberallgäu bezeichnet. Dieser umfasst die folgenden Gemeinden: Markt Altusried, Buchenberg, Dietmannsried, Durach, Haldenwang, Lauben, Oy-Mittelberg, Sulzberg, Waltenhofen, Weitnau, Wiggensbach und Wildpoldsried (vgl. Abb. 2.1-12).

Über die Eisenbahnlinien München – Lindau, Ulm – Oberstdorf und Kempten - Reutte/Tirol ist Kempten auch gut an das Fernliniennetz der Deutschen Bahn angebunden. Die nächsten Flughäfen befinden sich in Memmingen (40 km), Friedrichshafen (80 km), Innsbruck (150 km) sowie München (130 km) und Stuttgart (180 km).

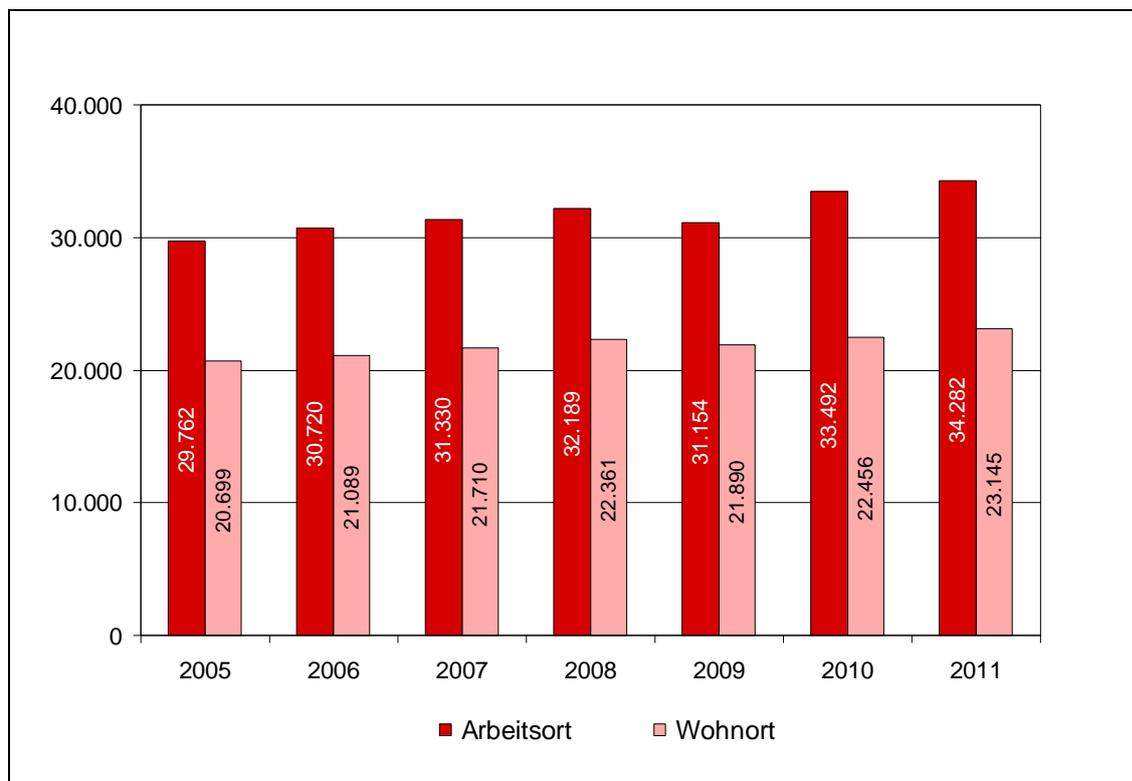
Das Stadtgebiet selbst wird durch den durchgängig 4-spurigen Mittleren Ring für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschließen 30 Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Kempten (VK) das gesamte Kemptener Stadtgebiet und den nördlichen Landkreis Oberallgäu.

## 2.1.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

### *Positive, regional überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung*

Ende 2011 gab es in Kempten rund 34.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und knapp 23.100 Beschäftigte am Wohnort Kempten. Gegenüber 2005 ist damit die Beschäftigtenzahl am Arbeitsort um rund 4.500 gestiegen (Abb. 2.1-2).

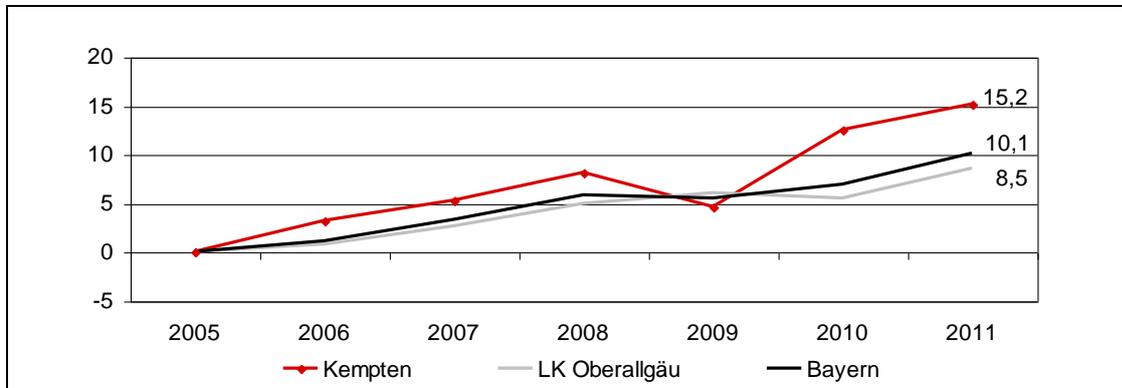
**Abb. 2.1-2 Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort in Kempten 2005-2011**



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

Mit einem Zuwachs von rund 15 % zwischen 2005 und 2011 ist die Beschäftigtenentwicklung in Kempten im regionalen Vergleich deutlich positiver verlaufen als im Landkreis Oberallgäu (+8,5 %) und im Freistaat Bayern (+10,1 %) (siehe Abb. 2.1-3).

**Abb. 2.1-3 Veränderung der Beschäftigtenzahl am Arbeitsort in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2005-2011 in %**

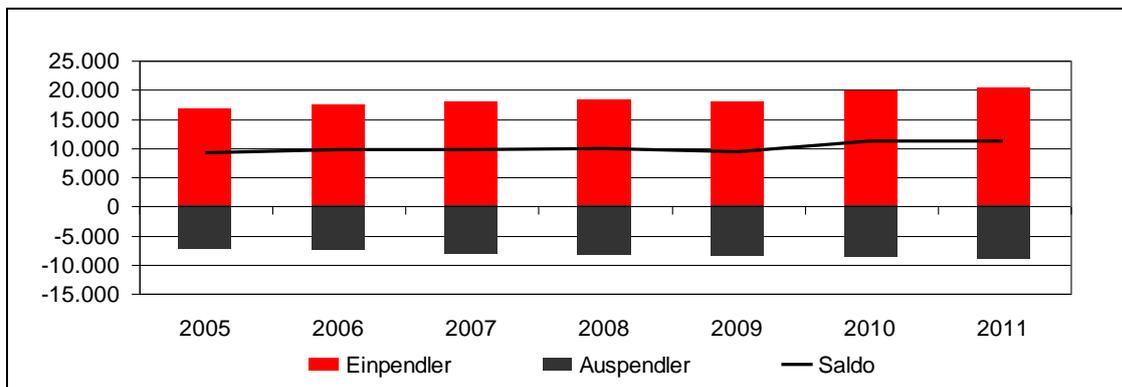


Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

**Große Bedeutung als Arbeitsstättenstandort – hoher Einpendlerüberschuss bedeutet großes Nachfragepotenzial für Kempten als Wohnstandort**

Die große Differenz zwischen den Beschäftigtenzahlen am Arbeits- und Wohnort ist Ausdruck der großen Bedeutung Kemptens als Arbeitsstättenstandort. Dies bedeutet, dass es eine sehr viel größere Zahl von Personen gibt, die in Kempten arbeiten, aber nicht hier wohnen als umgekehrt von Personen, die in Kempten arbeiten, aber woanders wohnen. Die Folge ist ein hoher und relativ konstanter Einpendlerüberschuss von aktuell rund 11.000 Personen (Abb. 2.1-4).

**Abb. 2.1-4 Anzahl der Ein- und Auspendler in Kempten 2005-2011**



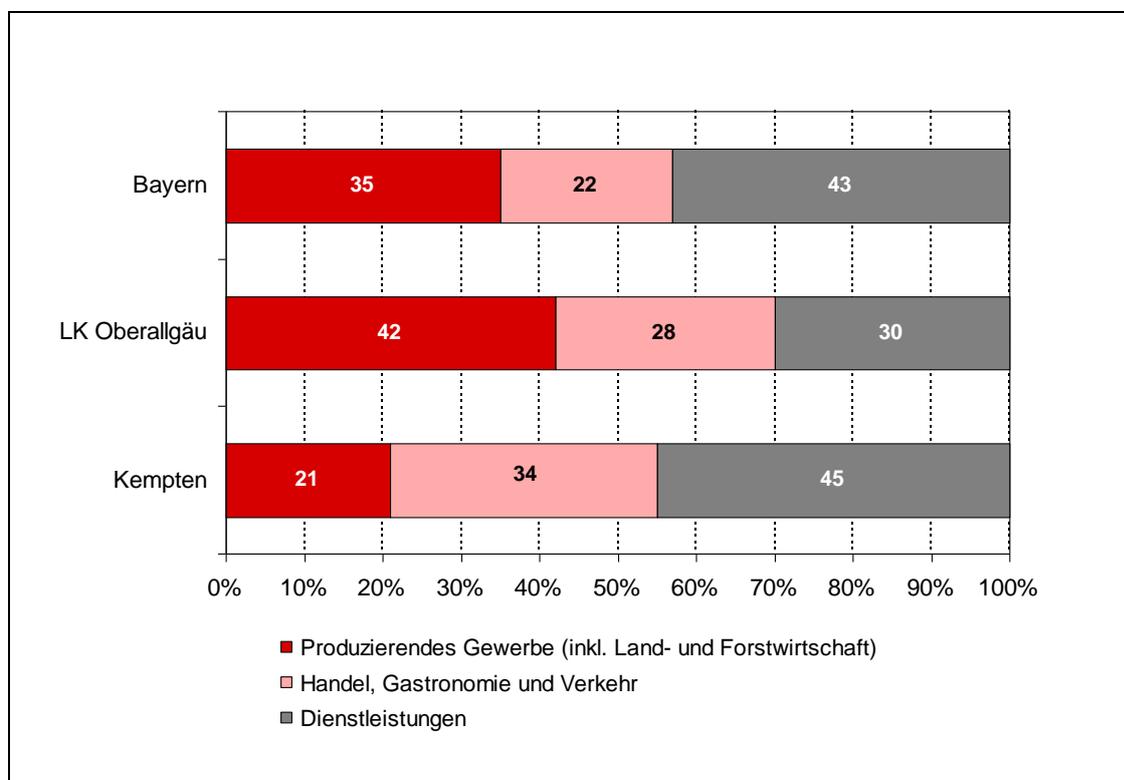
Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

Die große Zahl von Einpendlern stellt gleichzeitig ein hohes Nachfragepotenzial für Kempten als Wohnstandort dar.

### **Wirtschaftsstruktur von Kempten durch Dienstleistungssektor und den Bereich Handel, Gastronomie und Verkehr geprägt**

Die Wirtschaftsstruktur von Kempten ist aufgrund seiner zentralörtlichen Verwaltungsfunktionen und seiner Eigenschaft als Hochschulstandort durch einen relativ hohen Anteil an Beschäftigten im Dienstleistungssektor gekennzeichnet. Während in Bayern 43 % und im Landkreis sogar nur 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig sind, sind es in Kempten 45 % (siehe Abb. 2.1-5).

**Abb. 2.1-5 Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2011 in %**



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

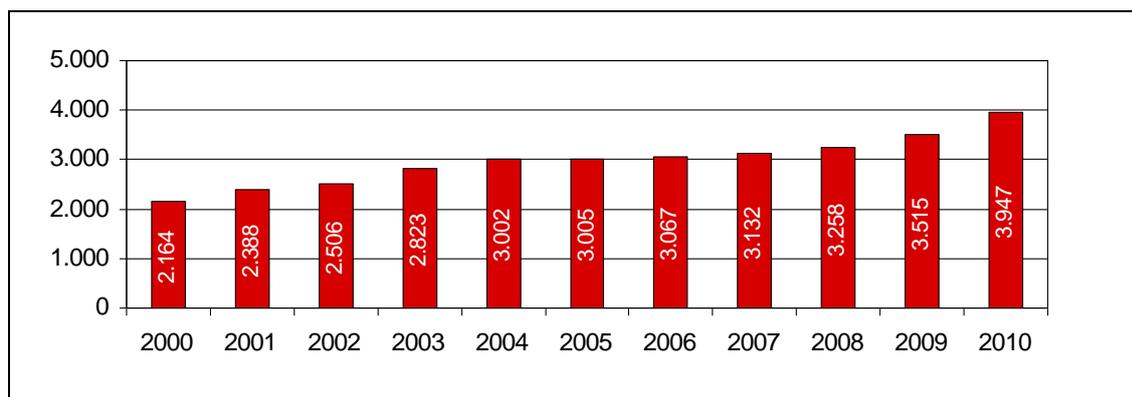
Ebenso überdurchschnittlich ausgeprägt sind der Bereich Handel, Gastronomie und Verkehr. Hier arbeiten immerhin rund ein Drittel aller Beschäftigten. Im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich stark entwickelt ist das produzierende Gewerbe (inkl. Land- und Forstwirtschaft), in dem etwa ein Fünftel der Beschäftigten arbeitet.

Kempten ist Standort zahlreicher, international tätiger Unternehmen, wie z. B. Dachser GmbH & Co. KG, Liebherr Verzahrtechnik GmbH, KMF Kemptener Maschinenfabrik GmbH, VG Nicolaus GmbH, CFS Kempten GmbH, ESK Ceramics GmbH & Co. KG. In Verbindung mit der traditionellen Milchwirtschaft hat sich Kempten zu einem europaweit bedeutenden Zentrum für Verpackungen und Verpackungstechnologie entwickelt.

Darüber hinaus ist Kempten Entwicklungsschwerpunkt des landesweiten Wirtschaftsklusters „Ernährung/Bereich Milchwirtschaft“ und ein wichtiges Kompetenzzentrum für die Milchwirtschaft und andere Zweige der Lebensmittelindustrie.

Daneben ist Kempten auch ein regional wichtiger Hochschulstandort mit einer stark wachsenden Hochschule, deren Studierendenzahlen sich zwischen 2000 und 2010 fast verdoppelt haben (siehe Abb. 2.1-6).

**Abb. 2.1-6 Anzahl der Studierenden in Kempten 2000-2010**



Quelle: Hochschule Kempten 2012

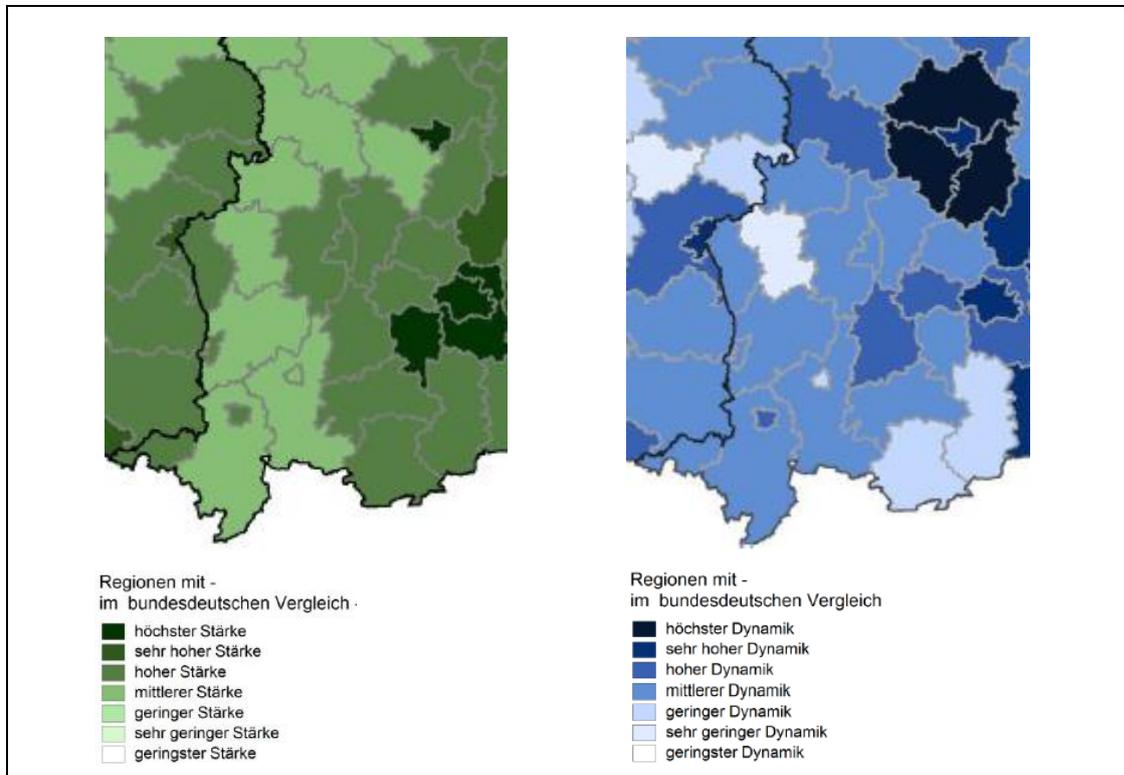
### ***Insgesamt starker und dynamischer Wirtschaftsstandort***

Der „Zukunftsatlas 2010“ der Prognos AG sieht die Stadt Kempten unter den TOP-Standorten in Deutschland. Die Stadt Kempten kommt im Gesamtranking des Zukunftsatlas 2010 – die mit Abstand umfassendste wirtschaftliche Studie zu Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandortes Deutschland – auf einen hervorragenden 40. Rang – von 412 Landkreisen und kreisfreien Städten. Die Forscher der Prognos AG attestieren der Stadt Kempten in ihrer Studie 2010 eine hohe wirtschaftliche Stärke und eine hohe Dynamik des Wirtschaftsstandortes. In Schwaben steht Kempten unter den 14 Landkreisen und kreisfreien Städten an der Spitze (siehe Abb. 2.1-7).

Für die Untersuchung wurden 29 Einzelindikatoren zur wirtschaftlichen und sozialen Lage jeder Region ausgewertet. Neben Wirtschaftswachstum, Produktivität und Investitionsentwicklung fließen Daten zur Arbeitsmarktentwicklung und demografischen Struktur in die Untersuchung ebenso mit ein wie die Kriminalität<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Quelle: <http://www.kempten.de/de/prognos-zukunftsatlas-2010-kempten.php>

**Abb. 2.1-7 Prognos-Zukunftsatlas Regionen 2010: Wirtschaftliche Stärke und Dynamik (Ausschnitt)**



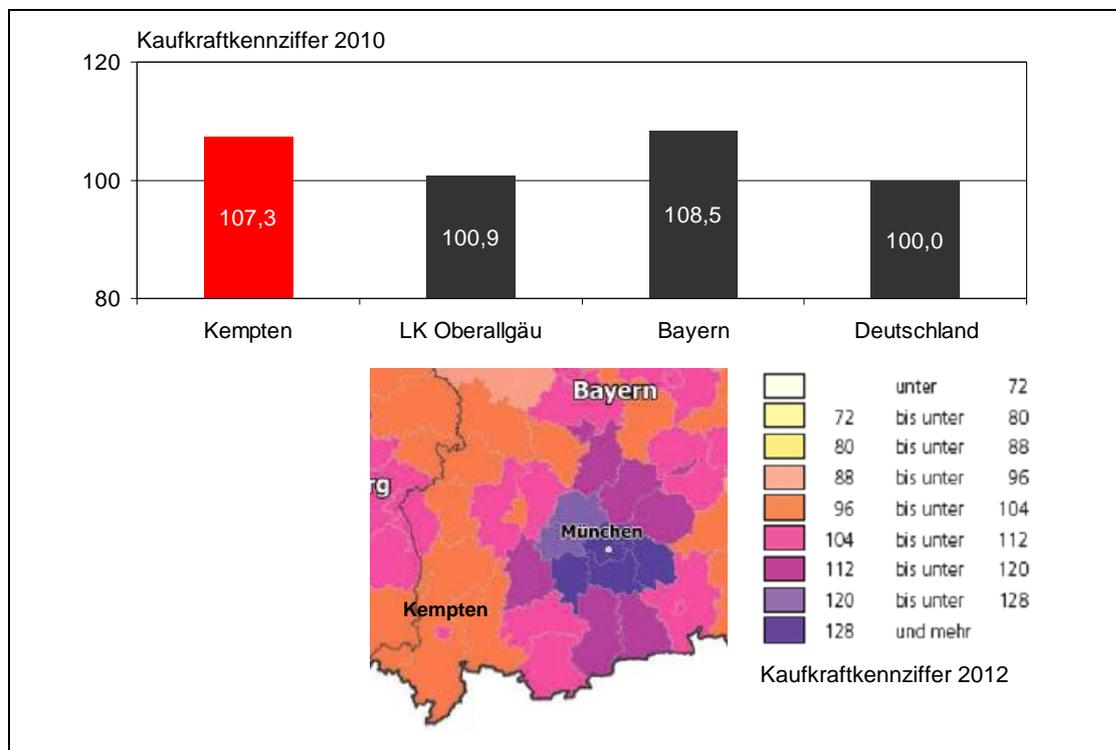
Quelle: Prognos AG 2010

### ***Regional überdurchschnittliche Kaufkraft***

Die positive wirtschaftliche Gesamtsituation in Kempten spiegelt sich auch in einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftniveau<sup>3</sup> wider, das rund sechs Prozentpunkte über dem Kaufkraftniveau im Landkreis Oberallgäu und sieben Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt liegt (siehe Abb. 2.1-8).

<sup>3</sup> Die Kaufkraftkennziffer bewertet das verfügbare Einkommen der Einwohner einer Region im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (Deutschland=100). Am weitesten verbreitet sind die Kaufkraftkennziffern der Nürnberger Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

**Abb. 2.1-8 Kaufkraftkennziffer pro Einwohner in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2010/2012 (Deutschland = 100)**

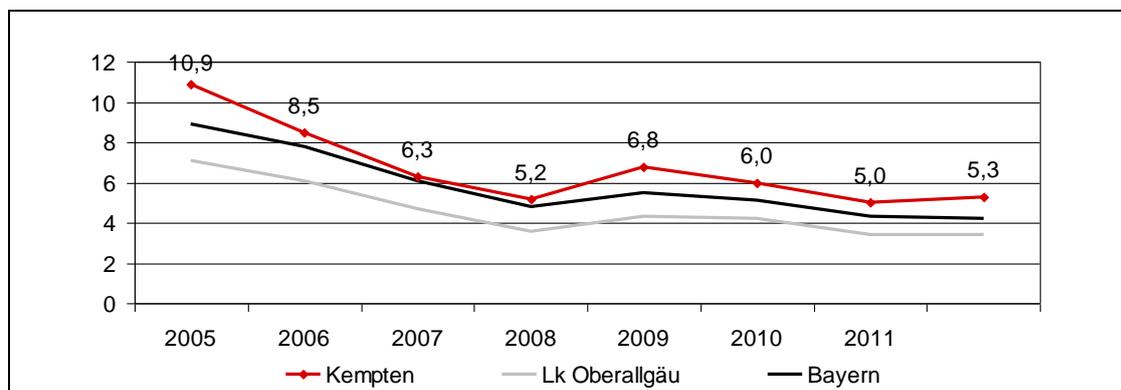


Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2010, 2012

### **Positive Entwicklung am Arbeitsmarkt**

Der Arbeitsmarkt hat sich in Kempten, wie im Landkreis Oberallgäu und in Bayern insgesamt auch, in den vergangenen Jahren insgesamt positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquote (aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen) ist zwischen 2005 und 2012 von 10,9 % auf 5,3 % gesunken und hat sich damit mehr als halbiert. Gleichwohl ist die Arbeitslosenquote in Kempten aktuell rund ein bis zwei Prozentpunkte höher als im Landkreis Oberallgäu und in Bayern insgesamt (siehe Abb. 2.1-9)

**Abb. 2.1-9 Arbeitslosenquote (alle abh. zivilen Erwerbspersonen) in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2005 –2012 (Jahresdurchschnitte) in %**



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

Die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes spiegelt sich in Kempten auch in der rückläufigen Zahl von SGB II Bedarfsgemeinschaften wider. Diese ist zwischen 2007 und 2011 von 1.731 auf 1.601 gesunken.

## 2.1.3 Wohnungsnachfrage

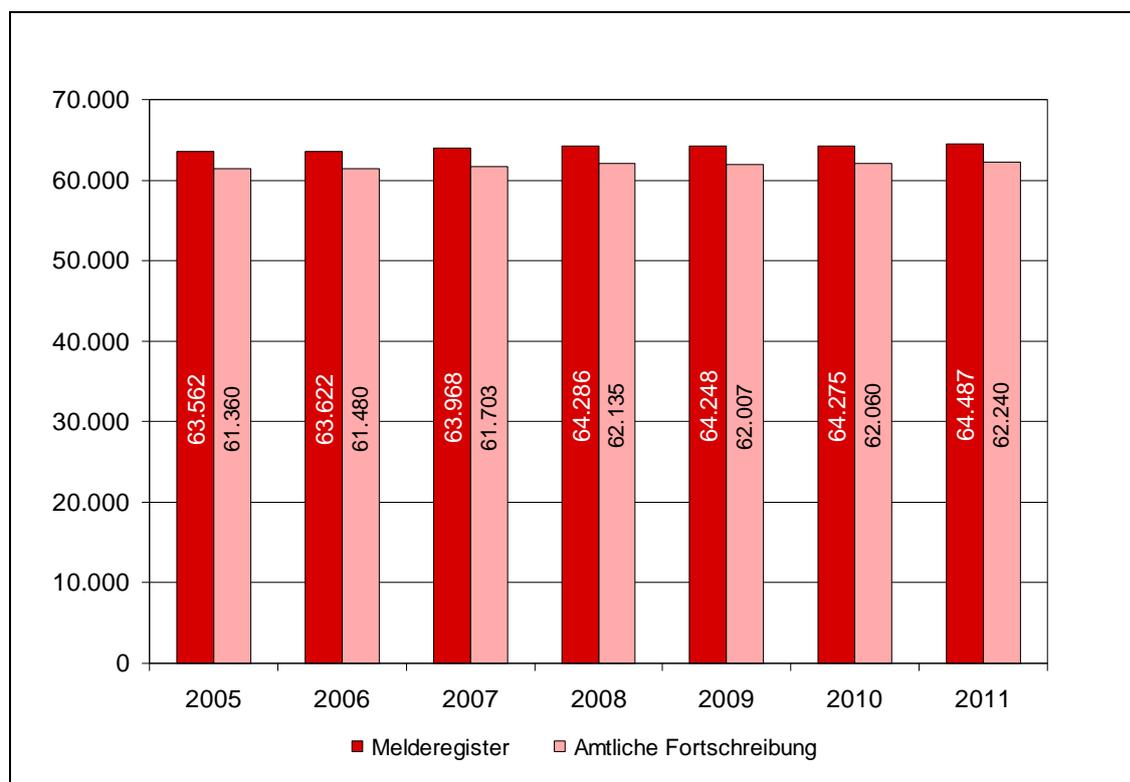
### 2.1.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum in einem örtlichen Wohnungsmarkt wird außer von den lokalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich durch die demografische Entwicklung, also die Entwicklung der Bevölkerung, und die sich daraus bildende Struktur der Privathaushalte bestimmt.

#### *Leicht positive Bevölkerungsentwicklung*

Bezüglich der Zahl der Einwohner gibt es je nach Datenquelle unterschiedliche Angaben. Laut Melderegister der Stadt Kempten lebten Ende 2011 knapp 64.500 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Kempten. Gemäß der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung des Landes hat Kempten dagegen nur rund 62.200 Einwohner (siehe Abb. 2.1-10).

**Abb. 2.1-10 Anzahl der Einwohner (Hauptwohnsitz) der Stadt Kempten 2005-2011**

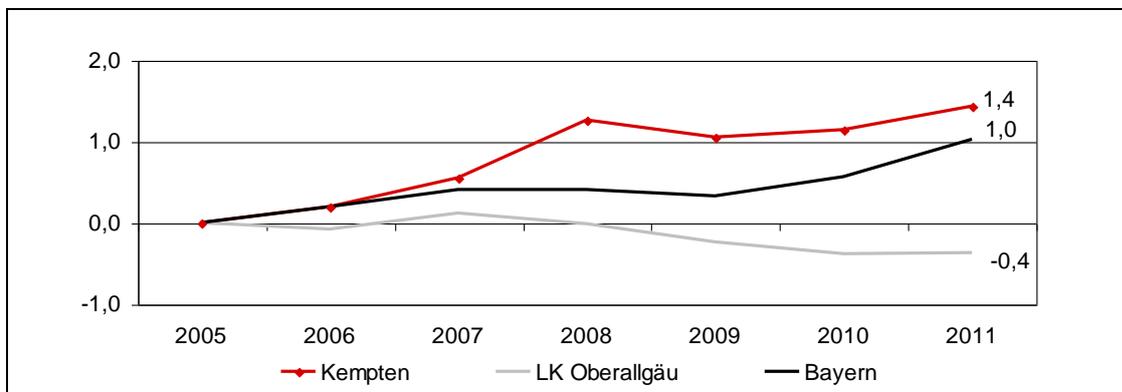


Quelle: Melderegister Stadt Kempten, Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

Die aktuell vorliegenden Ergebnisse des Zensus 2011, dem zufolge Kempten Mitte 2011 64.078<sup>4</sup> Einwohner hatte, bestätigen weitestgehend die Daten des kommunalen Melderegisters.

Zwischen 2005 und 2011 hat Kempten mit einem Zuwachs von 1,4 % leicht an Einwohnern gewonnen. Die Bevölkerungsentwicklung verlief damit in Kempten leicht positiver als im Landkreis Oberallgäu (+1,0 %) und in Bayern insgesamt (-0,4 %) (siehe Abb. 2.1-11).

**Abb. 2.1-11 Veränderung der Bevölkerungszahl in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2005-2011 in % (amtl. Fortschreibung)**



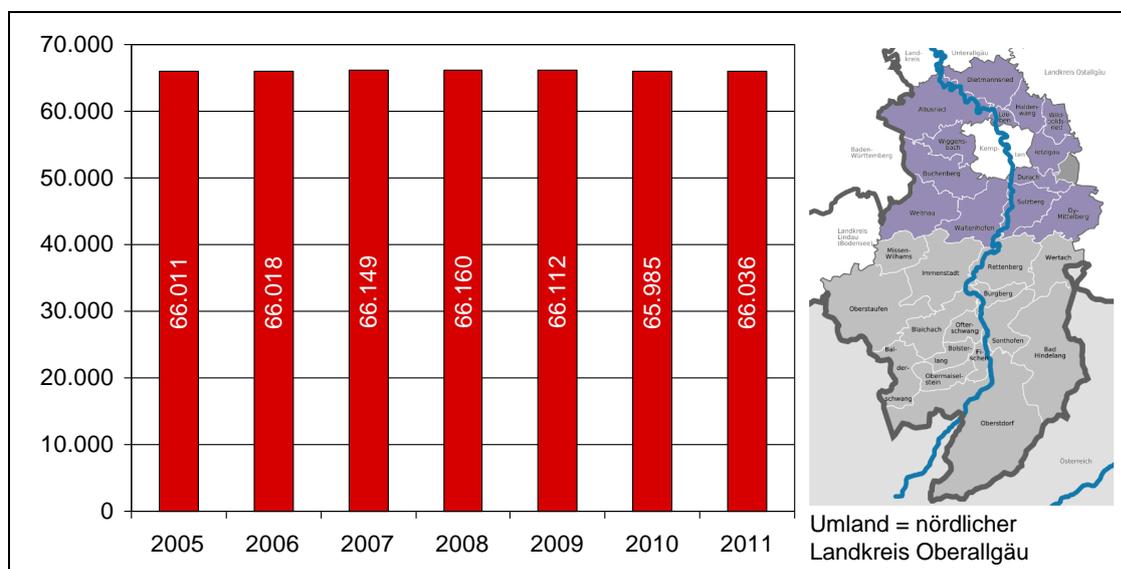
Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

***Bevölkerungszahl im Umland insgesamt gleichgeblieben – allerdings bei regional gegenläufigen Entwicklungstrends***

Während in der Stadt Kempten in den vergangenen sieben Jahren die Bevölkerung leicht zugenommen hat, ist sie im Kemptener Umland, d. h. dem nördlichen Teil des Landkreises Oberallgäu, exakt gleichgeblieben (siehe Abb. 2.1-12).

<sup>4</sup> Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011.

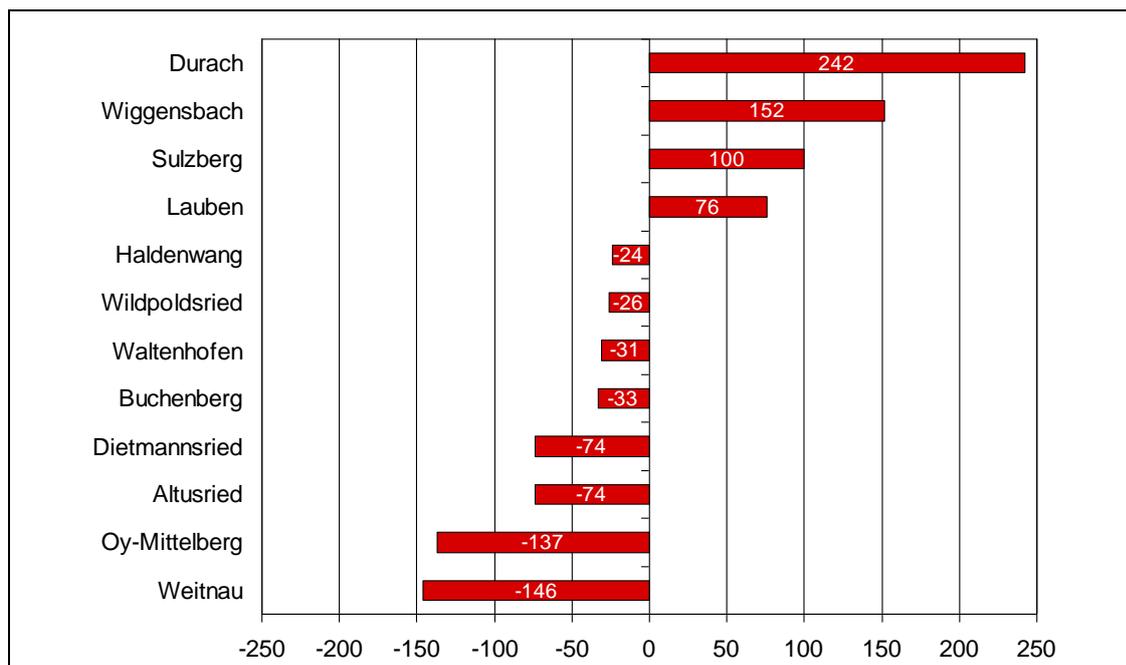
**Abb. 2.1-12 Einwohnerentwicklung im Umland von Kempten 2005-2011**



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

Allerdings zeigen sich innerhalb des Kemptener Umlands gegenläufige Entwicklungstrends: Während die Gemeinden Durach, Wiggensbach, Sulzberg und Lauben Einwohner hinzugewinnen konnten, haben die übrigen Gemeinden an Einwohnern verloren. Hierzu gehören insbesondere die am südlichen Umlandrand gelegenen Gemeinden Weitenau und Oy-Mittelberg sowie die im Norden von Kempten gelegenen Gemeinden Altusried und Dietmannsried (siehe Abb. 2.1-13).

**Abb. 2.1-13 Veränderung der Einwohnerzahl im Kemptner Umland nach Gemeinden 2005-2011**



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012, eigenen Berechnungen

### 2.1.3.2 Altersstruktur der Nachfrager

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in starkem Maße durch das Alter der Einwohner und die je nach Lebenszyklusphase der Einwohner unterschiedlichen Wohnbedarfe bestimmt. Wenn sich die Struktur der Bewohner ändert, ändern sich im Zeitablauf auch die Ansprüche an die Wohnungen. Unterschieden werden folgende Phasen:

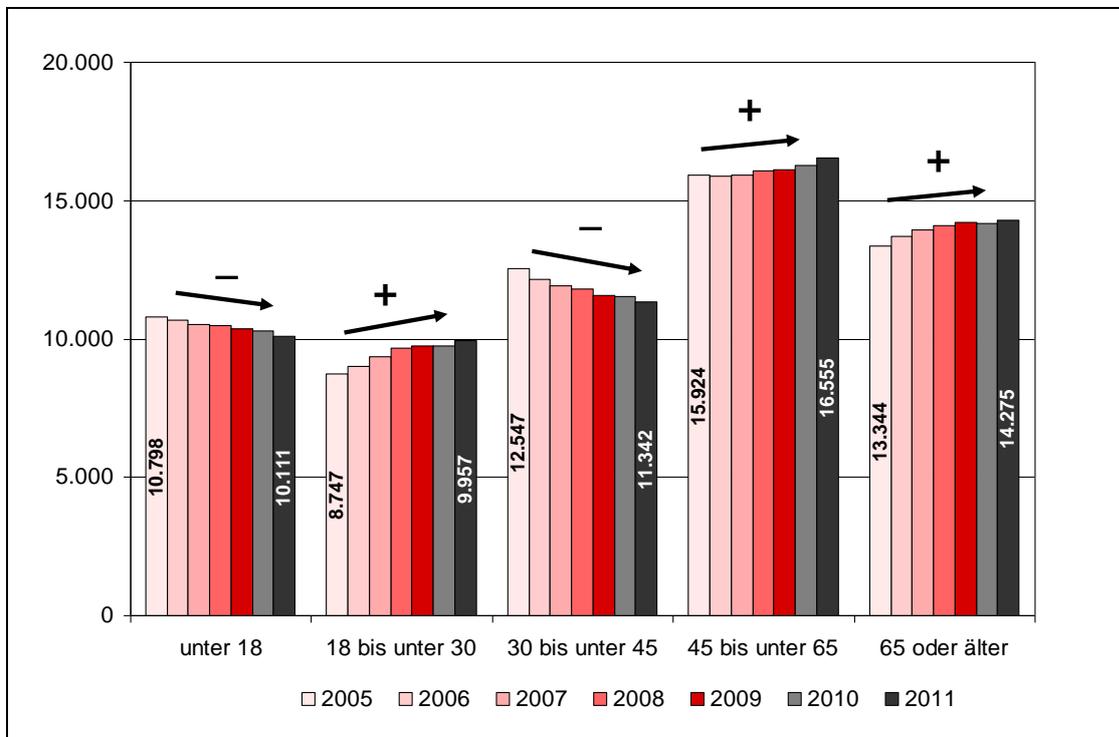
- der *Startphase* (ca. 18 bis 30 Jahre): Erstwohnungsnachfrage junger Haushaltsgründer als Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte
- die *Familiengründungsphase* (ca. 30 bis 45 Jahre): Nachfrage nach größeren Wohnungen
- die *Expansionsphase*: in den nächsten 10 Jahren werden Kinder geboren, die Wohnflächenansprüche steigen, teilweise werden andere Wohnformen nachgefragt und Wohneigentum gebildet
- *Schrumpfungsphase*: Kinder ziehen nach 20 - 25 Jahren aus, ggf. werden wieder kleinere Wohnungen bezogen, die Wohnflächenansprüche bleiben aber weitgehend gleich
- *Nachelterliche Phase*: Alle Kinder sind ausgezogen, die Eltern leben allein
- ggf. *Betreuungsphase*: Ältere Ehepaare übernehmen Betreuung und Pflege ihrer Eltern
- *Übergang ins Rentenalter*: Verringertes Einkommen, Veränderung der Wohnungsansprüche, Bedarf an betreutem Wohnen und Altenwohnen

#### **Deutliche Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur der Bevölkerung von Kempten**

Innerhalb der Altersstruktur der Bevölkerung ist es in Kempten zwischen 2005 und 2011 zu deutlichen Verschiebungen gekommen. Während die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen, aus denen sich überwiegend die Gruppe der Wohneigentumsbildner rekrutiert, und der unter 18-Jährigen deutlich zurückgegangen ist, ist die Zahl der jüngeren Erwachsenen zwischen 18 und 30 Jahren (vielfach Studenten) sowie der Einwohner ab 45 Jahre gestiegen (siehe Abb. 2.1-14).

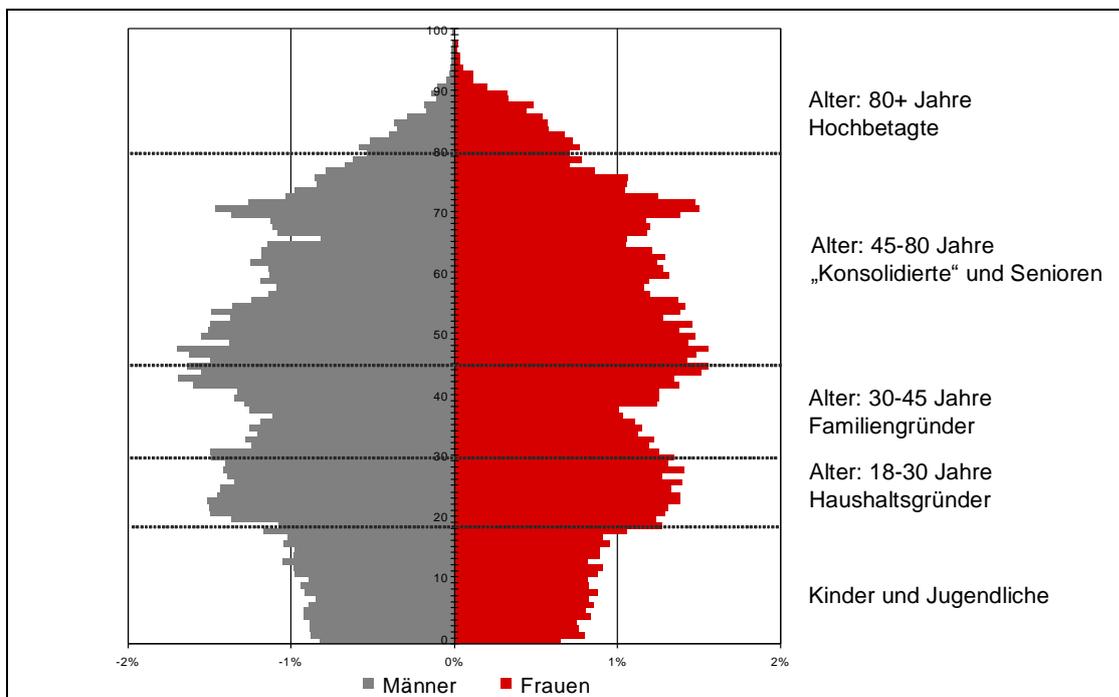
Die aktuelle Altersstruktur der Kemptener Bevölkerung ist in Abb. 2.1.3-15 dargestellt.

**Abb. 2.1-14 Anzahl der Einwohner der Stadt Kempten nach Altersgruppen 2005-2011**



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

**Abb. 2.1.15 Altersstruktur der Bevölkerung in Kempten 2011**



Quelle: Melderegister Stadt Kempten

### 2.1.3.3 Nationalität der Nachfrager

Für die künftige Wohnungsnachfrage in einer Stadt kann auch die Nationalität der Bewohner von Bedeutung sein. Die besonderen Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche der Ausländer sind aktuell nicht näher untersucht worden. In der Vergangenheit ist davon ausgegangen worden, dass sich die Wohnbedürfnisse an diejenigen vergleichbarer deutscher Familien angleichen.

Allerdings hat nach Meinung vieler Experten die Nationalität sowohl Einfluss auf die nachgefragte Wohnfläche der Haushalte, als auch auf ihre Anforderungen an Wohnlage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen. Vielfach wird angenommen, dass ausländische Haushalte in Deutschland in geringerem Maße als Deutsche Wohneigentum zur Eigennutzung erwerben. Zudem ist unklar, in welchem Ausmaß es zu einer Rückwanderung älterer Ausländer und Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund in ihre früheren Heimatländer kommt.

In Kempten lag der Ausländeranteil 2011 bei rund 11 % und ist in den vergangenen Jahren weitgehend gleichgeblieben.

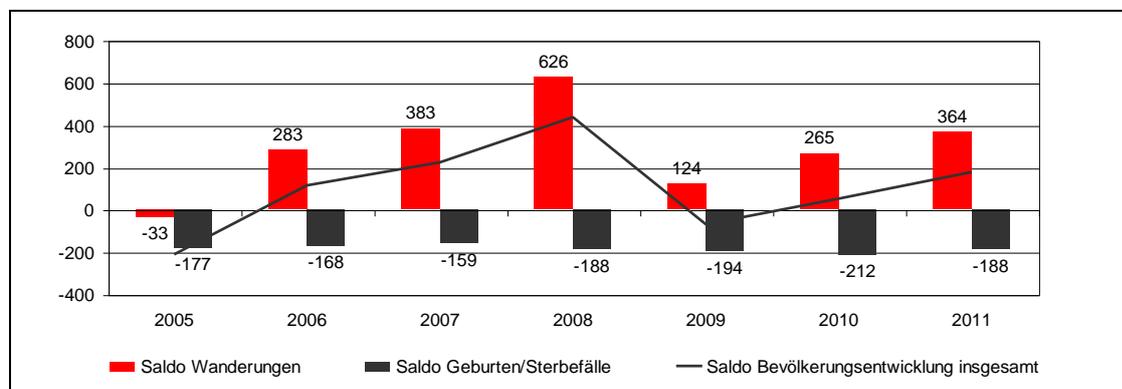
### 2.1.3.4 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung einer Stadt oder einer Region wird durch zwei Komponenten bestimmt, durch die natürliche Bevölkerungsbewegung, d.h. den Saldo von Geburten und Sterbefällen sowie durch die Wanderungen, also den Saldo von Zu- und Fortzügen.

#### ***Positiver Wanderungssaldo lässt trotz dauerhaftem Sterbefallüberschuss Bevölkerungszahl leicht steigen***

Die Stadt Kempten verdankt ihren leichten Bevölkerungszuwachs dem positiven Wanderungssaldo der vergangenen Jahre, der mit Ausnahme der Jahre 2005 und 2009 den relativ konstanten Sterbefallüberschuss mehr als ausgeglichen hat (Abb. 2.1-16).

**Abb. 2.1-16 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung Kempten 2005-2011**



Quelle: Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass sich das Wanderungsverhalten der verschiedenen Altersgruppen deutlich unterscheidet und dass der Bevölkerungszuwachs weitgehend auf dem positiven Wanderungssaldo der Altersgruppe der 18 bis unter 25-Jährigen beruht (Abb. 2.1-17).

**Abb. 2.1-17 Wanderungssaldo in Kempten nach Altersgruppen 2005-2011**

Jahr	Insgesamt	Altersgruppen					
		unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter
2005	-33	-8	65	-56	-30	0	-4
2006	283	-37	281	35	-101	71	34
2007	383	-2	306	59	-35	27	28
2008	626	80	337	50	115	22	22
2009	124	4	242	-77	-52	-18	25
2010	265	28	249	-35	6	19	-2
2011	364	-9	362	-3	-24	71	-33

Quelle: Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

Gleichzeitig lässt sich in der Generation 50plus insgesamt ein Trend „zurück in die Stadt“ ablesen, wobei allerdings in den vergangenen zwei Jahren das Wanderungssaldo der über 65-Jährigen leicht negativ war.

## 2.1.4 Wohnungsangebot

Der, in einer Kommune vorhandene, Wohnungsbestand bestimmt mit seiner Größe und Struktur den Umfang und die Qualität des Angebotes auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Ob die Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden kann, ist nicht allein davon abhängig, wie viele Wohnungen angeboten werden.

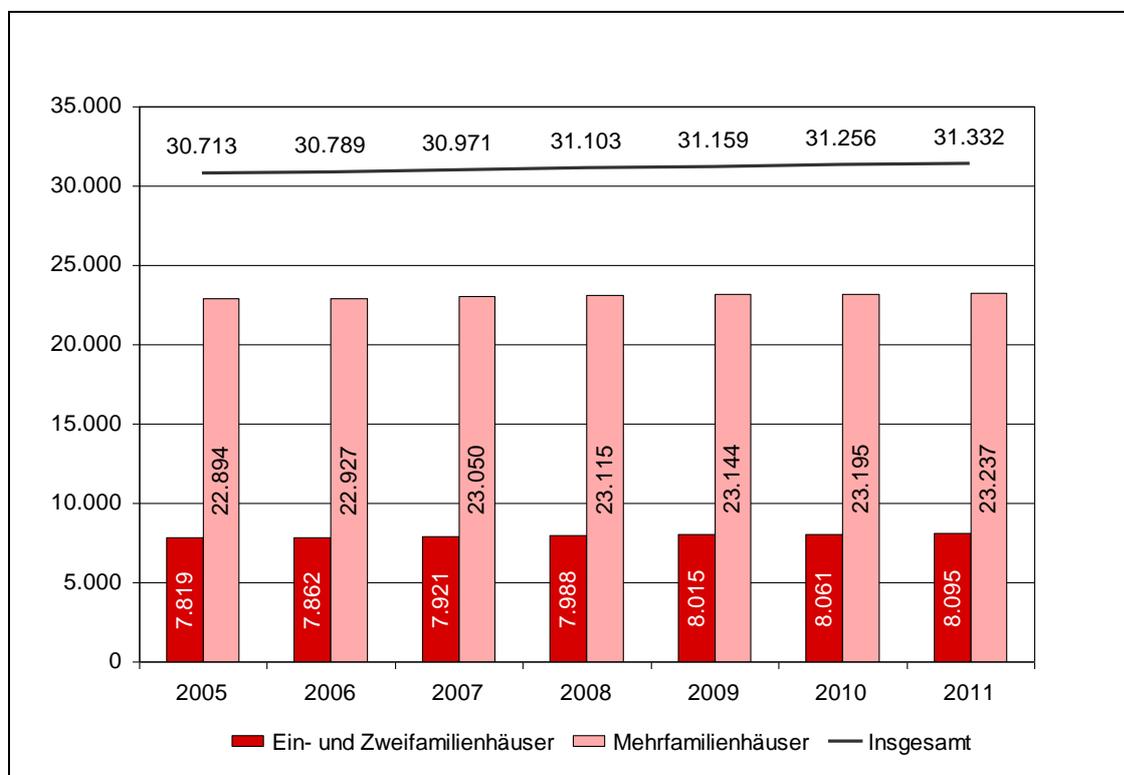
Beinahe noch wichtiger ist es, dass ein ausreichendes Angebot in den einzelnen Teilmarktsegmenten, d. h. in unterschiedlicher Wohnungsgröße, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage für unterschiedliche Ansprüche mit differenzierten Preisniveaus, für Mietwohnungssuchende und für Eigentumserwerber vorliegt.

### 2.1.4.1 Wohnungsbestand

#### ***Wohnungsbestand etwas stärker gewachsen als die Bevölkerung – Anzahl der Eigenheime überproportional gestiegen***

Ende 2009 gab es in Kempten insgesamt rund 31.300 Wohnungen in Wohngebäuden. Davon befanden sich rund 23.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, d. h. in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten, und rund 8.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 2.1-18).

**Abb. 2.1-18 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Kempten nach Gebäudetyp 2005-2011**



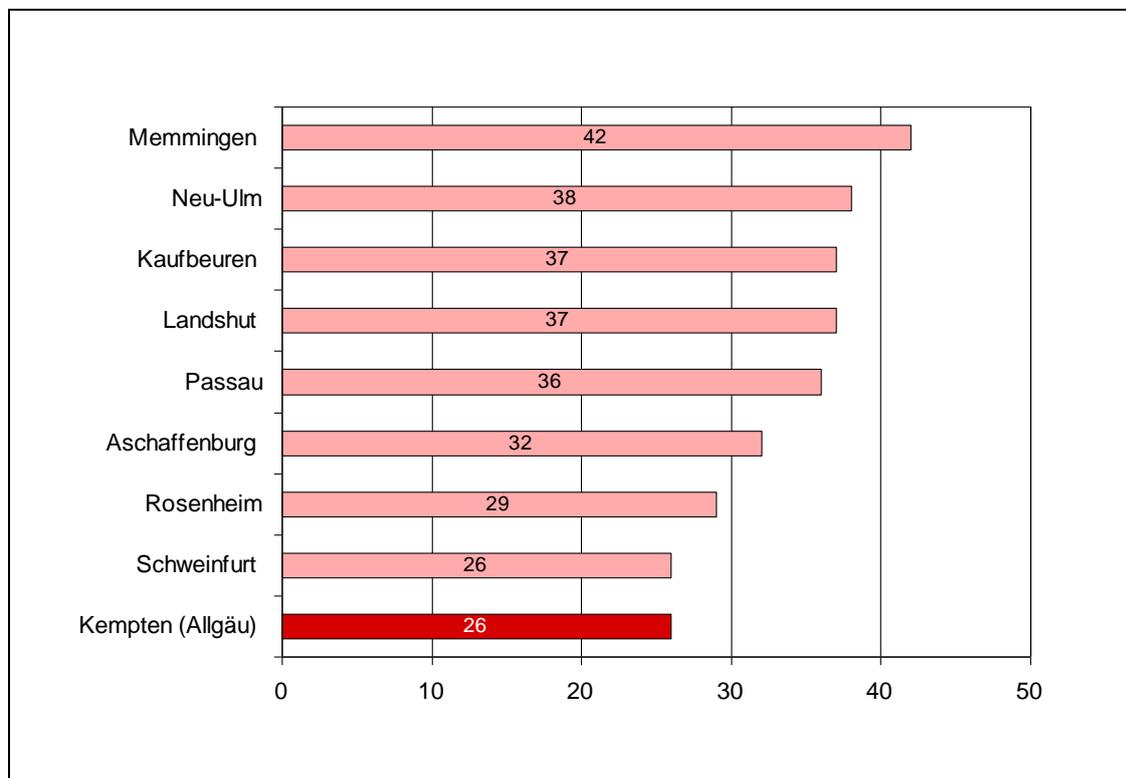
Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

Gegenüber 2007 ist damit der Wohnungsbestand in Kempten insgesamt um 2,0 % gewachsen und damit geringfügig mehr als die Bevölkerung, wobei die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 3,5 % überdurchschnittlich stark gestiegen ist. Der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern ist dagegen nur um 1,5 % gestiegen.

**Relativ urbane Wohnungsbestandsstruktur: Im Vergleich zu anderen Städten sehr niedriger Eigenheimanteil**

Mit einem Anteil von 26 % ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Kempten im Vergleich zu anderen Städten sehr niedrig und Ausdruck einer relativ urbanen Wohnungsbestandsstruktur (Abb. 2.1-19).

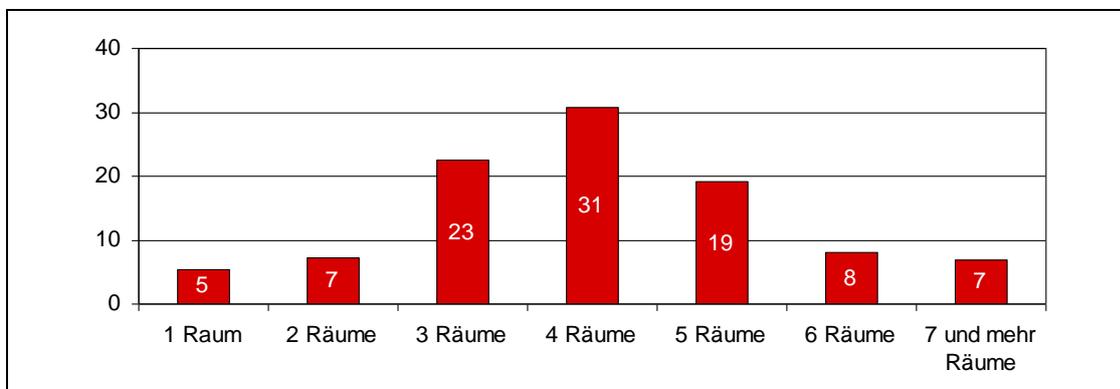
**Abb. 2.1-19 Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand in Wohngebäuden im Städtevergleich 2011 in %**



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen wird der Wohnungsbestand von Wohnungen mittlerer Größe mit drei bis vier Räumen, bzw. zwei bis drei Zimmern dominiert. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen gehören dieser mittleren Größenklasse an (Abb. 2.1-20).

**Abb. 2.1-20 Anteil Wohnungen in Wohngebäuden in Kempten nach Raumzahl 2011 in %**



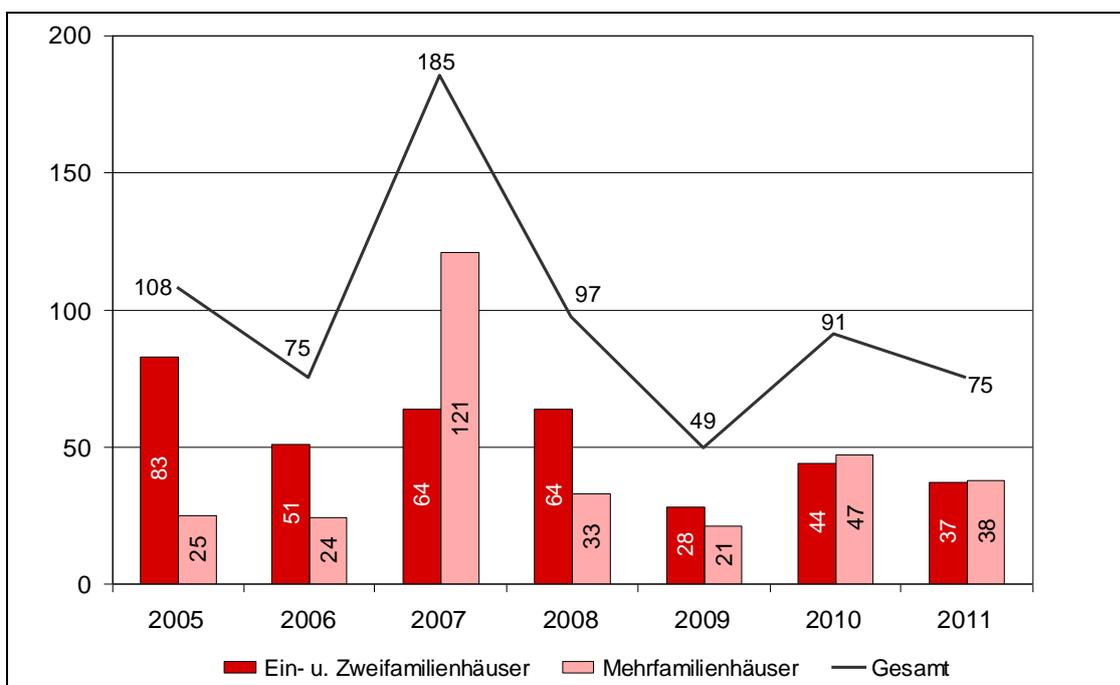
Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

### 2.1.4.2 Bautätigkeit

#### *Bautätigkeit in Kempten gegenwärtig auf niedrigem Niveau*

Der Kemptener Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren durch eine relativ geringe Bautätigkeit geprägt. Mit Ausnahme der Jahre 2005 und 2007 sind in den vergangenen sieben Jahren in Kempten jeweils weniger als 100 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt worden (siehe Abb. 2.1-21).

**Abb. 2.1-21 Baufertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden in Kempten 2005-2011<sup>5</sup>**



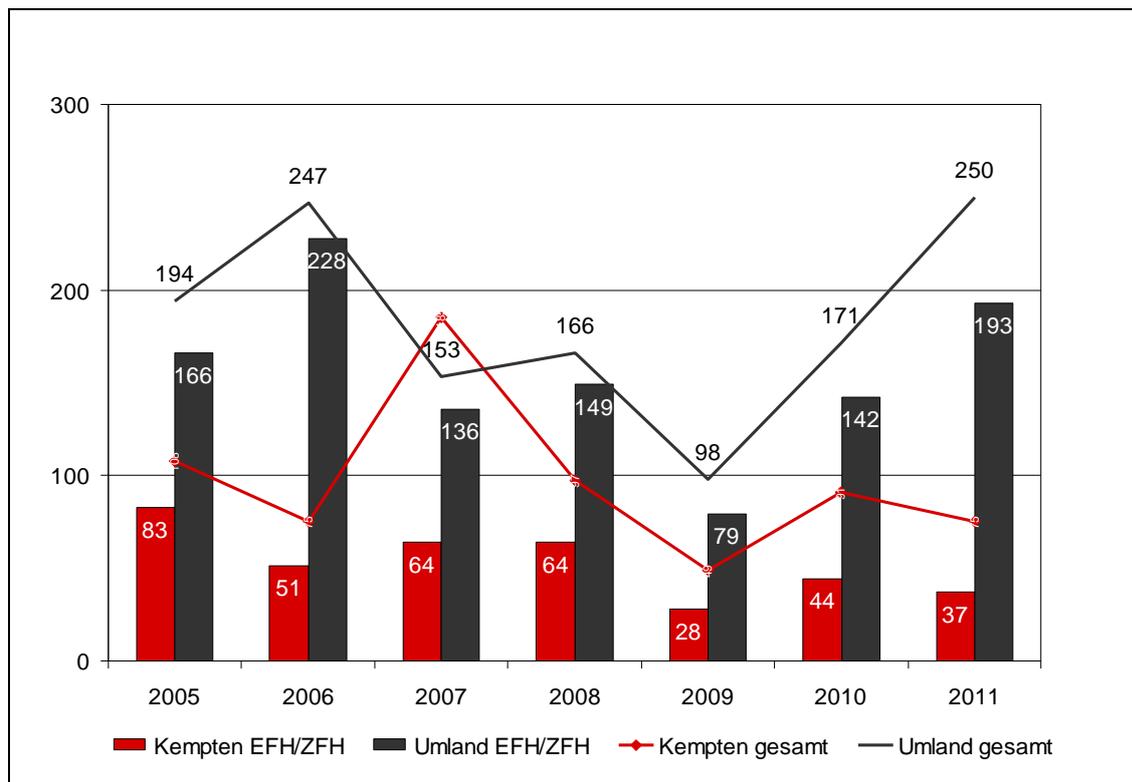
Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

<sup>5</sup> Unter Berücksichtigung der Wohnungsabgänge

### Starker Anstieg der Bautätigkeit im Umland – insbesondere im Eigenheimbereich

Dem gegenüber ist die Bautätigkeit im Umland in den letzten drei Jahren stark angestiegen. Dies ist vor allem auf eine deutliche Belebung im Neubau von Eigenheimen zurückzuführen. Mit 193 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 2011 im Umland rund fünfmal mehr Eigenheime fertig gestellt als in Kempten (Abb. 2.1-22).

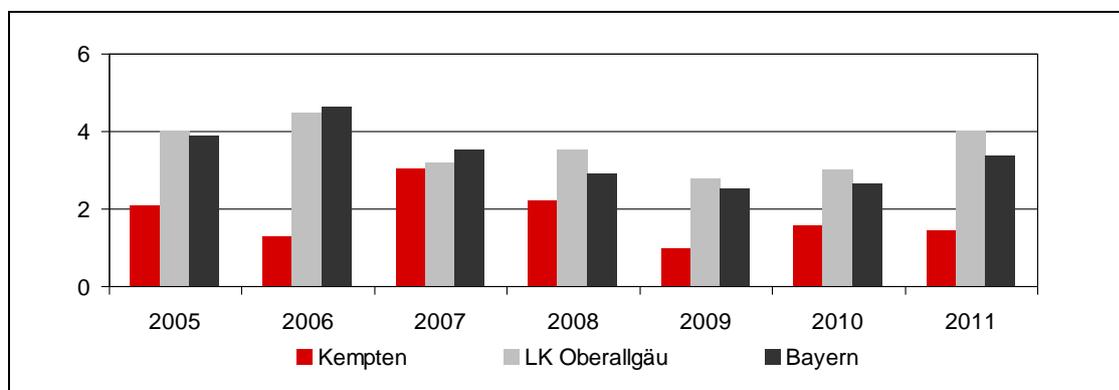
**Abb. 2.1-22 Baufertigstellungen: Anzahl der Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Kempten und Umland 2005-2011**



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012

Wird die Bautätigkeit ins Verhältnis zur Einwohnerzahl gesetzt, zeigt sich, dass die Bauintensität in Kempten sehr viel geringer ist als im Landkreis Oberallgäu und in Bayern insgesamt: Während im Jahr 2011 in Bayern je 1.000 Einwohner 3,4 und im Landkreis Oberallgäu sogar 4,0 neue Wohnungen fertig gestellt wurden, waren es in Kempten lediglich 1,4 Wohnungen (Abb. 2.1-23).

**Abb. 2.1-23 Baufertigstellungen: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner in Kempten, LK Oberallgäu und Bayern 2005-2011**



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2012, eigene Berechnungen

#### 2.1.4.3 Wohnbauflächenpotenziale

##### ***Noch umfangreiche Wohnbauflächenreserven in Kempten***

Auf Grundlage einer Auswertung der vorhandenen Unterlagen zu den Wohnbauflächenpotenzialen gemäß Bauleitplanung (F-Plan, B-Pläne) sowie §§ 34 und 35 BauGB ergeben sich in Kempten aktuell anrechenbare Wohnbauflächenreserven von insgesamt 59 ha (siehe Abb. 2.1-24). Auf das Plangebiet Halde-Nord entfallen davon allein 16,5 ha als § 35 BauGB FNP Wohn- und Mischbaufläche.

**Abb. 2.1-24 Wohnbauflächenreserven in Kempten 2012**

Planungsrecht	ha
§ 30ff BauGB allg. u. besonderes Wohngebiet	12,0
§ 30ff BauGB reines Wohngebiet	6,3
§ 35 BauGB FNP Wohn- und Mischbauflächen*	27,2
§ 34 Baulücken/Wohnbauflächen**	10,1
§ 34 Baulücken/Mischbauflächen***	4,8
§ 30ff BauGB Mischgebiet	2,0
<b>Anrechenbare Wohnbauflächenreserven insgesamt****</b>	<b>59,0</b>

Quelle: Stadt Kempten, Stadtplanungsamt 2012

\* anrechenbare Flächen (außerhalb von § 34 BauGB / 30ff BauGB, Mischgebietsflächen nur zur Hälfte)

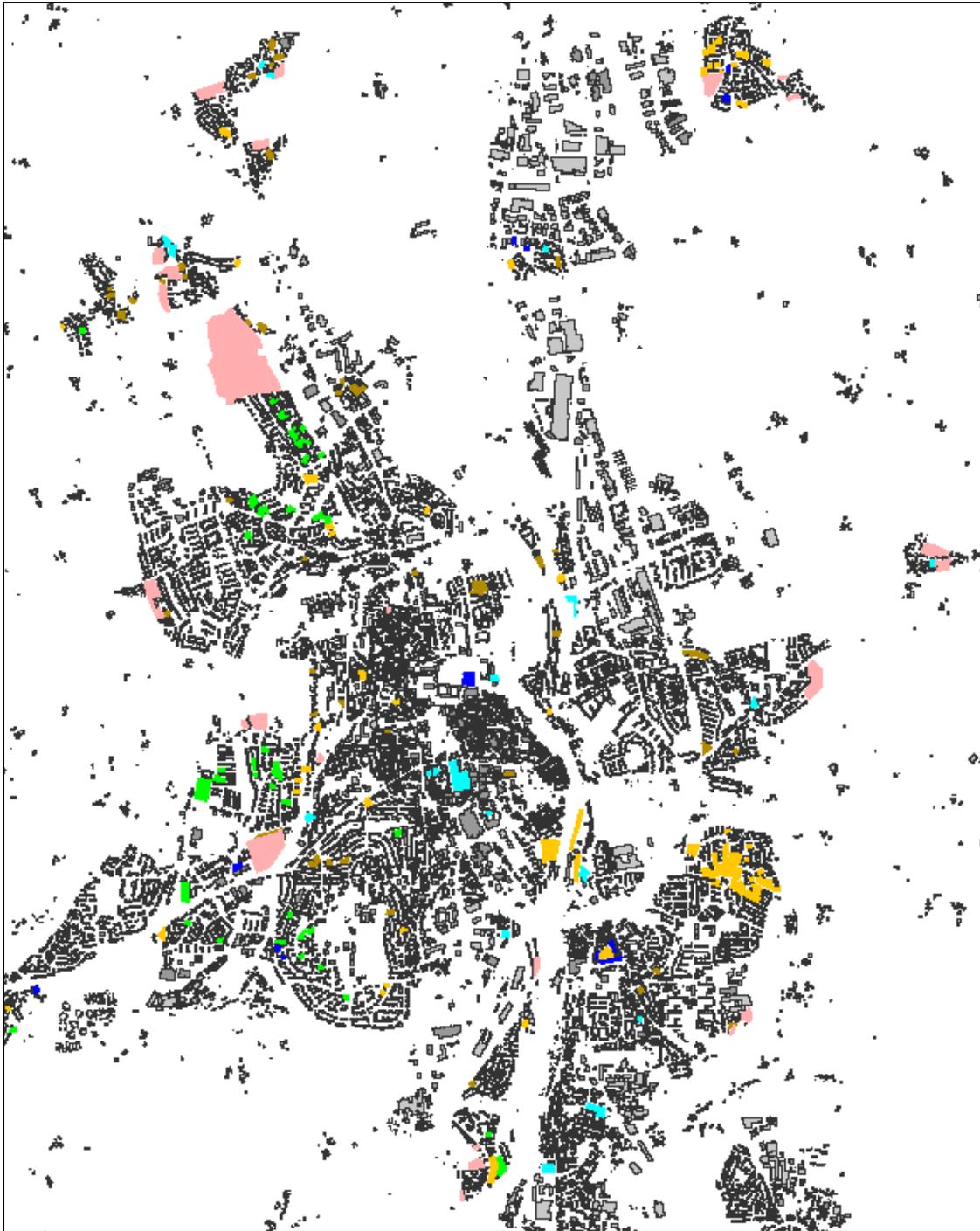
\*\* im FNP als Wohnbaufläche gekennzeichnet

\*\*\* im FNP als Mischbaufläche gekennzeichnet

\*\*\*\* Mischgebietsflächen nur zu 1/2 berücksichtigt

Diese Wohnbauflächenreserven verteilen sich wie folgt im Stadtgebiet von Kempten:

Abb. 2.1-25 Wohnbauflächenreserven in Kempten 2012



Planungsrecht	
§ 30ff BauGB allg. u. besonderes Wohngebiet	§ 34 Baulücken/Wohnbauflächen**
§ 30ff BauGB reines Wohngebiet	§ 34 Baulücken/Mischbauflächen***
§ 35 BauGB FNP Wohn- und Mischbauflächen*	§ 30ff BauGB Mischgebiet

Quelle: Stadt Kempten, Stadtplanungsamt 2012

Ausgehend von den zuvor dargestellten Wohnbauflächenreserven kann unter Annahme bestimmter durchschnittlicher Dichtewerte und Wohnungsgrößen und einer als realistisch angenommenen Aktivierung von 25 % der vorhandenen Baulücken gemäß § 34 (Wohnbau- und Mischflächen) für Kempten von einem Wohnbaupotenzial von insgesamt 2.240 WE ausgegangen werden (siehe Abb. 2.1-26).

**Abb. 2.1-26 Wohnbaupotenzial in Kempten 2012**

Typ	Fläche in ha	GFZ	Aktivierung der § 34 Baulücken	
			100%	25%
§ 30ff BauGB allgemeines u. besonderes Wohngebiet	12,0	0,5	530	530
§ 30ff BauGB reines Wohngebiet	6,3	0,6	340	340
§ 35 BauGB FNP Wohn- und Mischbauflächen*	27,2	0,6	1.160	1.160
§ 34 Baulücken/Wohnbauflächen**	10,1	0,5	450	110
§ 34 Baulücken/Mischbaufläche***	4,8	0,6	130	30
§ 30ff BauGB Mischgebiet	2,0	0,8	70	70
<b>Wohnbaupotenzial****</b>	<b>59,0</b>		<b>2.680</b>	<b>2.240</b>

\* anrechenbare Flächen (außerhalb von § 34 BauGB / 30ff BauGB, MI nur zur Hälfte),  
abzgl. 20% Verkehrsfläche

\*\* im FNP als Wohnbaufläche gekennzeichnet

Fläche pro Wohneinheit:

\*\*\* im FNP als Mischbaufläche gekennzeichnet

Wohnfläche (WF)\*\*\*\*\* 110,0 m<sup>2</sup>

\*\*\*\* Mischgebietsflächen nur zu 1/2 berücksichtigt

BGF (WFx1,25) 137,5 m<sup>2</sup>

\*\*\*\*\* Durchschnittliche Wohnfläche im Neubau 2009-2011 112 m<sup>2</sup>

Quelle: Stadt Kempten, Stadtplanungsamt 2012, eigene Berechnungen

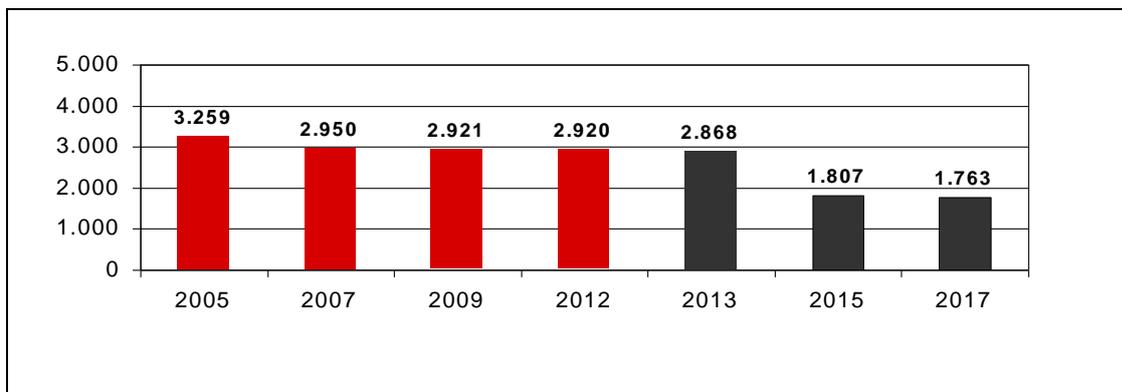
Wichtig für eine Einschätzung der Aktivierbarkeit des Wohnbaupotenzials ist es, zu klären, inwieweit die vorhandenen Flächen den Anforderungen der Nachfrager entsprechen. Dies erfordert eine Einzelprüfung der Potenzialflächen, die nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung war.

#### 2.1.4.4 Soziale Wohnraumversorgung

##### **Deutlicher Rückgang des Bestand an Sozialwohnungen bis 2017**

Aktuell (2012) gibt es in Kempten rund 2.900 Sozialwohnungen mit Belegungs- oder Preisbindungen. Deren Zahl wird bis 2017 um rund 1.100 abnehmen (Abb. 2.1-27). Liegt aktuell der Anteil an Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand bei ca. 9 %, so wird dieser Anteil bis 2017 auf unter 6 sinken.

**Abb. 2.1-27 Anzahl der Sozialwohnungen in Kempten 2005-2017**



Quelle: Stadt Kempten 2012

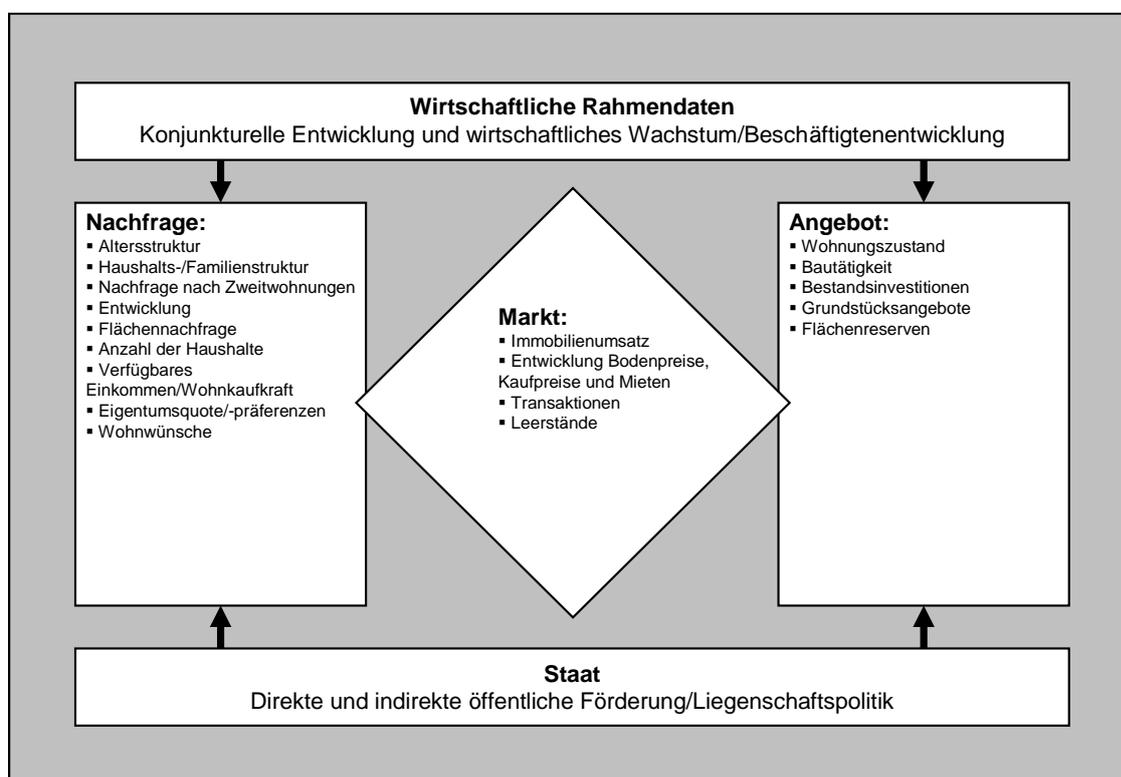
Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich zum einen der Großteil der in den kommenden Jahren aus der Bindung fallenden Wohnungen im Besitz des kommunalen Wohnungsunternehmens, der Sozialbau, oder von Genossenschaften befindet und bei diesen langfristig orientierten Bestandhaltern zumindest mittelfristig kein grundsätzlicher Wandel in der Bestandspolitik zu erwarten ist. Zum anderen wird mit dem sozialpolitischen Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zunehmend über die direkte Förderung einkommensschwacher Haushalte unterstützt.

## 2.1.5 Marktentwicklung

### 2.1.5.1 Einflussfaktoren des Wohnungsmarktes

Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes einer Stadt gibt Auskunft darüber, in welchem Verhältnis Angebot und Nachfrage zueinander stehen. Dabei bestimmen nicht nur die zuvor für Kempten beschriebenen Entwicklungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite den Wohnungsmarkt. Vielmehr wird dieser durch eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren beeinflusst. Dazu zählen wesentlich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ebenso zeigen staatliche Vorgaben und Entscheidungen Wirkung am Markt (Abb. 2.1-28).

**Abb. 2.1-28 Der Wohnimmobilienmarkt im Spannungsfeld zwischen Nachfrage, Angebot, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und staatlichen Vorgaben**



Quelle: F+B GmbH 2013

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt drückt sich in Indikatoren wie der Höhe des Immobilienumsatzes, den Preisen für Wohnraum, der Anzahl durchgeführter Transaktionen und dem Leerstand aus. Dabei stellt sich der Immobilienmarkt je nach Segment sehr differenziert dar.

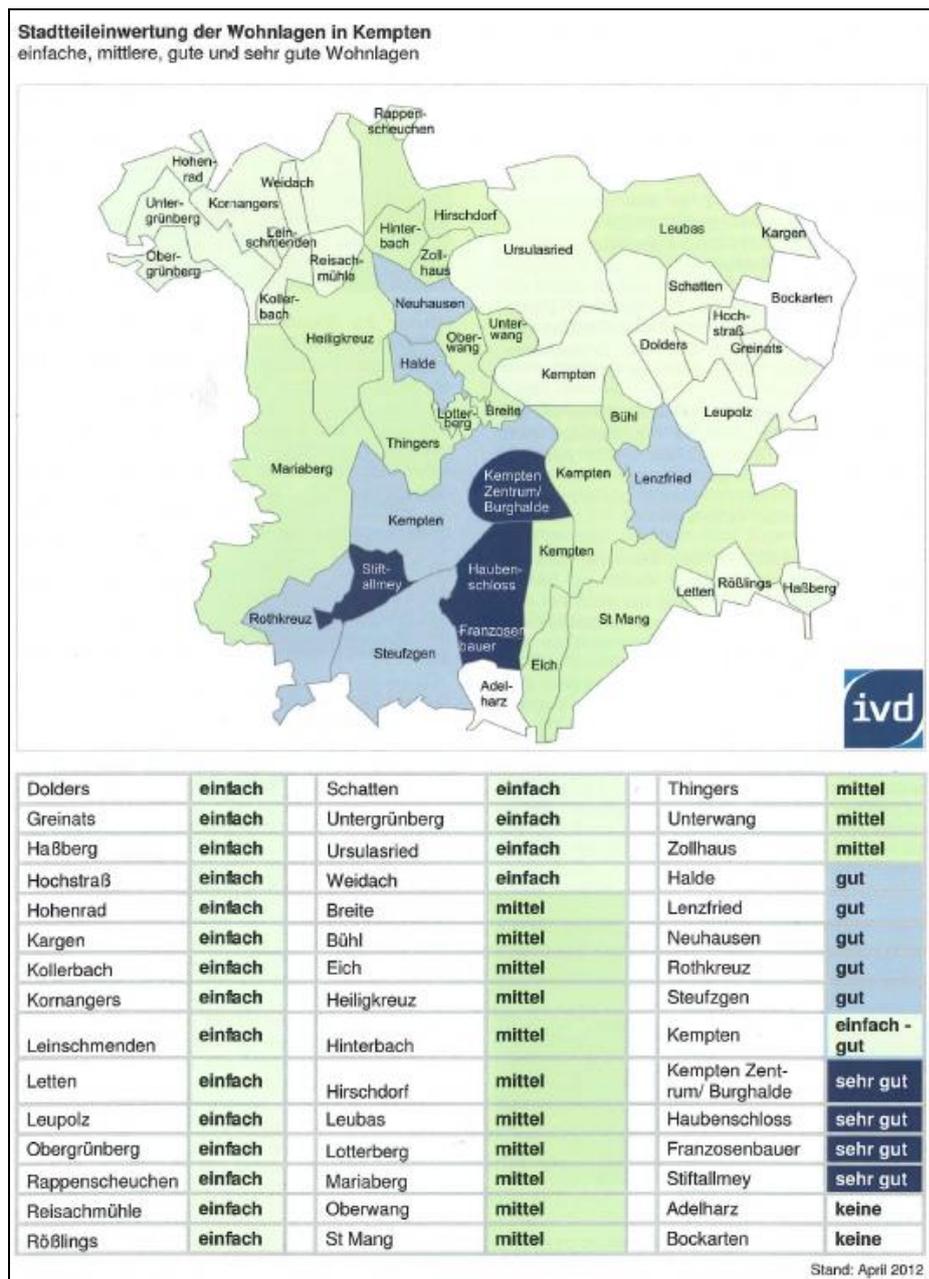
Aus diesem Grund werden zur detaillierten Abbildung des Wohnungsmarktes in Kempten zunächst kurz die unterschiedlichen Wohnlagen in Kempten skizziert. Im Anschluss daran erfolgt eine Analyse der einzelnen Teilmärkte für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen sowie Wohnbauland.

### 2.1.5.2 Wohnlagen

#### Stadtteil Halde gilt als gute Wohnlage

Nach den Ergebnissen des aktuellen Cityreports Kempten<sup>6</sup> befinden sich in Kempten die besten Wohnlagen in den Stadtteilen Kempten Zentrum/Burghalde, Haubenschloss, Franzosenbauer und Stiftallmey (Abb. 2.1-29).

Abb. 2.1-29 Wohnlagen in Kempten



Quelle: IVD 2012

<sup>6</sup> Hrsg. IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH (2012)

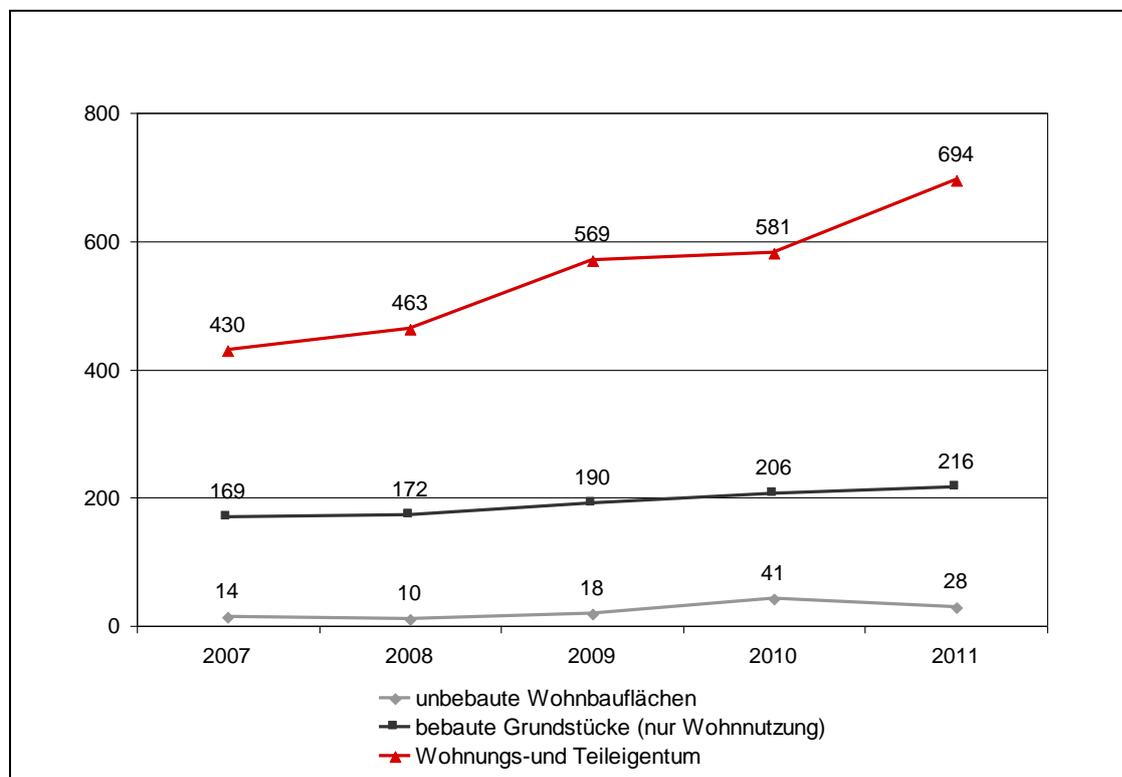
Der Stadtteil Halde, in dem das Projektgebiet Halde-Nord liegt, gilt als gute Wohnlage. Diese Einschätzung wurde durch die Ergebnisse der im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführten Expertengespräche weitgehend bestätigt.

### 2.1.5.3 Marktvolumen und Umsätze

#### **Allgemeine Marktbelegung – insbesondere beim Wohnungs- und Teileigentum**

Hinsichtlich des Marktvolumens, d. h. der Zahl der Kauffälle, ist in den vergangenen Jahren in Kempten auf dem Wohnimmobilienmarkt allgemein eine leichte Marktbelegung zu beobachten. Besonders stark hat sich dabei der Markt für Wohnungs- und Teileigentum belebt. Hier ist die Zahl der Kauffälle zwischen 2007 und 2011 um mehr als die Hälfte gestiegen (Abb. 2.1-30).

**Abb. 2.1-30 Fallzahlen nach Objektgruppen in Kempten 2007-2011**



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Kempten 2012

### 2.1.5.4 Markt für Eigenheime

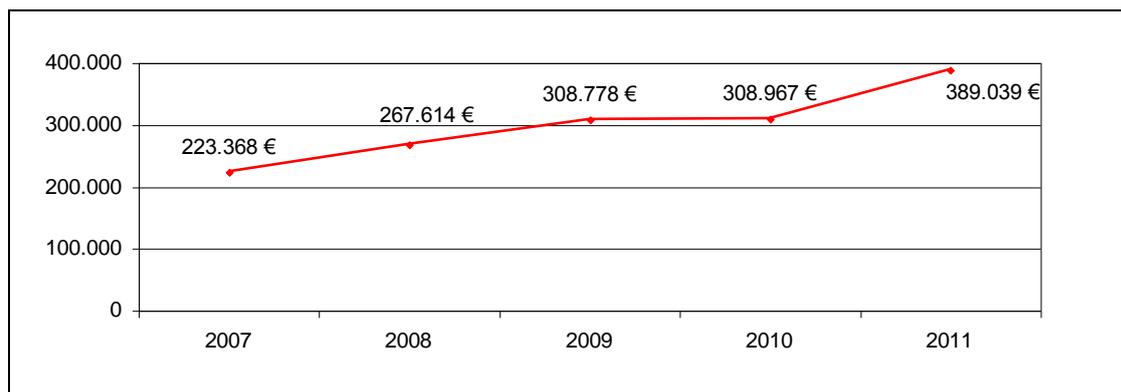
Der hier näher untersuchte Markt für Eigenheime umfasst Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH).

Bei der folgenden Darstellung der Preisentwicklung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen ist zu berücksichtigen, dass diese bei den einzelnen Objekttypen stark von der Anzahl und Art der Verkäufe abhängt, die von Jahr zu Jahr stark variieren und zum Teil nur geringe Fallzahlen aufweisen.

### Sehr starker Preisanstieg bei freistehenden Eigenheimen

Bei freistehenden Einfamilienhäusern (nur Wiederverkäufe) ist zwischen 2007 und 2011 der durchschnittliche Kaufpreise von 223.368 Euro auf 389.039 Euro gestiegen. Dies entspricht einem Preisanstieg von 74 % (Abb. 2.1-31).

**Abb. 2.1-31 Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser (nur Wiederverkäufe) in Kempten 2007-2011 in Euro**

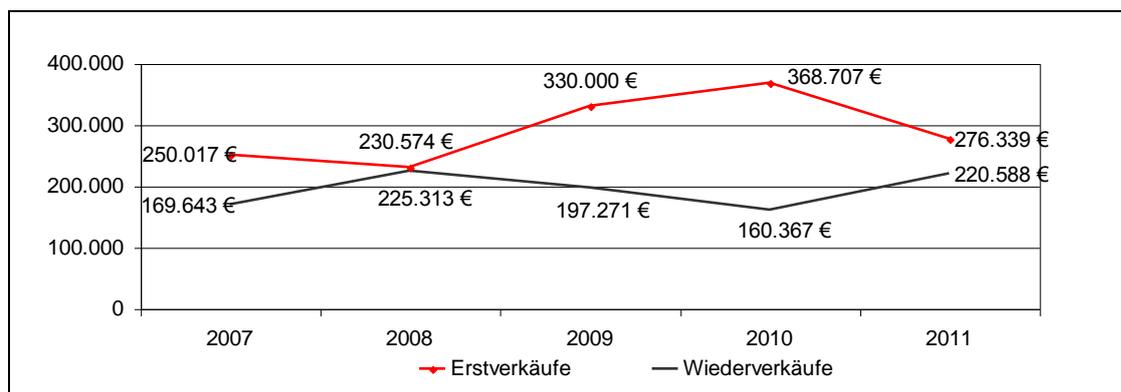


Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Kempten 2012

### Auch Doppelhaushälften sind, wenn auch nicht ganz so stark, deutlich im Preis gestiegen

Bei Doppelhaushälften hat sich der durchschnittliche Kaufpreis zwischen 2007 und 2011 bei Erstverkäufen bei uneinheitlicher Entwicklung von 250.017 Euro auf 276.339 Euro und bei Wiederverkäufen von 169.643 Euro auf 220.588 Euro erhöht. Dies entspricht einem Preisanstieg von 11 bzw. 30 % (Abb. 2.1-32).

**Abb. 2.1-32 Preise für Doppelhaushälften (Erst- und Wiederverkäufe) in Kempten 2007-2011**



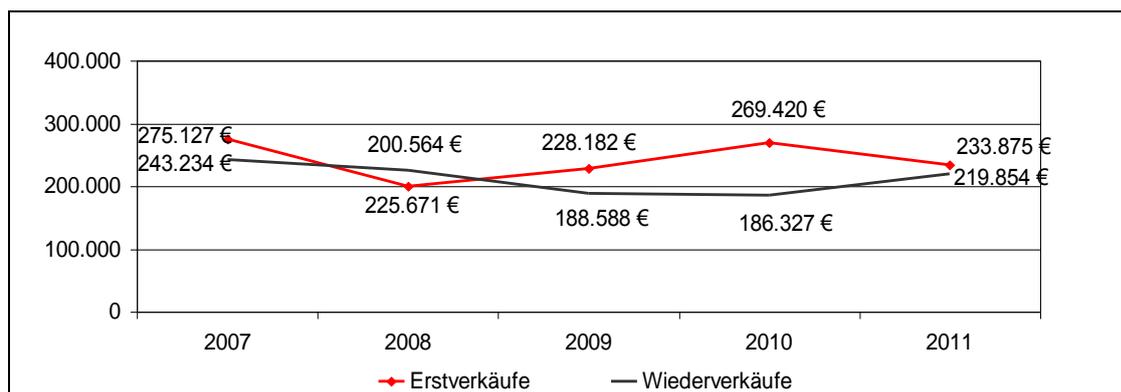
Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Kempten 2012

**Preisrückgänge bei Reihenhäusern – allerdings nicht bei Reihenendhäusern, diese haben mittlerweile das Preisniveau von Doppelhaushälften erreicht**

Bei Reihenhäusern sind entgegen dem sonstigen Trend Preisrückgänge zu beobachten. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus ist zwischen 2007 und 2011 bei Erstverkäufen von 275.127 Euro auf 233.875 Euro und bei Wiederverkäufen von 243.234 Euro auf 219.854 Euro gesunken. Dies entspricht einem Preisrückgang von 15 bzw. 10 % (Abb. 2.1-33).

Anders sieht es allerdings die Preisentwicklung bei Reihenendhäusern aus. Bei diesen ist es zwischen 2007 und 2011 umgekehrt zu einem deutlichen Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise gekommen, von 231.721 Euro auf 280.517 Euro bei Erstverkäufen (+21 %) und von 153.667 Euro auf 222.575 Euro bei Wiederverkäufen (+45 %). Reihenendhäuser haben damit mittlerweile das Preisniveau von Doppelhaushälften erreicht.

**Abb. 2.1-33 Preise für Reihenhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in Kempten 2007-2011**



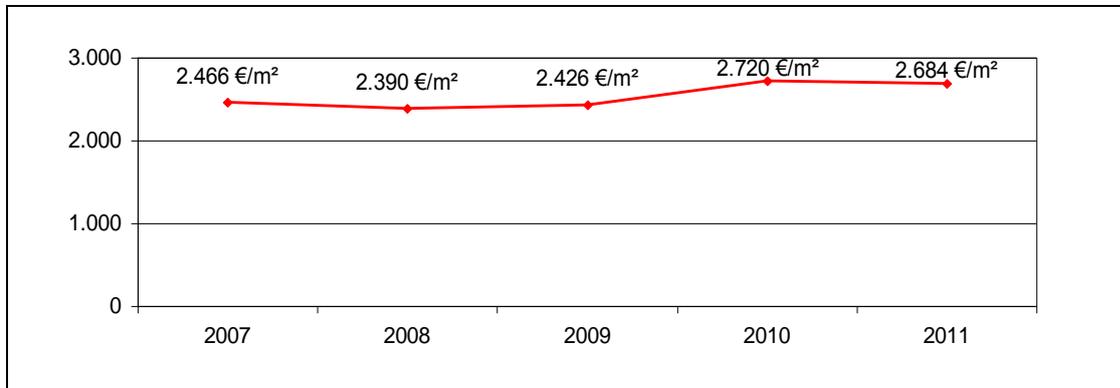
Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Kempten 2012

**2.1.5.5 Markt für Eigentumswohnungen**

**Vergleichsweise moderate Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen**

Bei Eigentumswohnungen hat sich der durchschnittliche Kaufpreis (nur Erstverkäufe) zwischen 2007 und 2011 von 2.466 Euro/m<sup>2</sup> auf 2.684 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht. Dies entspricht einem Preisanstieg von 9 % (Abb. 2.1-34).

**Abb. 2.1-34 Preise für Eigentumswohnungen (nur Erstverkäufe) in Kempten 2007-2011 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche**



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Kempten 2012

### 2.1.5.6 Mietwohnungsmarkt

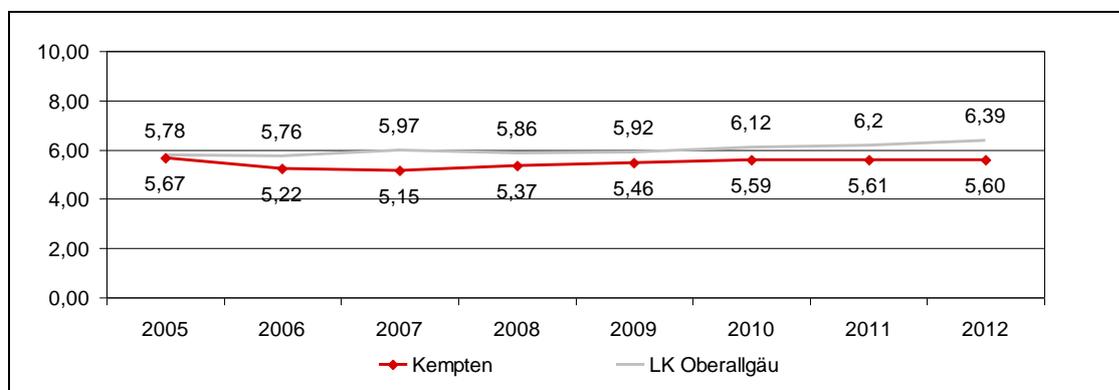
Wichtigster Indikator für die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt sind Niveau und Entwicklung der Mieten bei Neuvermietung. Je größer im Verhältnis zu der Nachfrage das Angebot freier Wohnungen ist, umso weniger können Vermieter höhere Mieten durchsetzen und umso höher ist der Leerstand (Nachfragermarkt); je knapper das Angebot wird, umso höher fallen die Mietpreisanstiege aus (Anbietermarkt).

#### ***Marktmieten in Kempten (noch) auf moderatem Niveau bei leichten Preissteigerungen***

Im regionalen Vergleich weist die Stadt Kempten (noch) ein relativ moderates Mietenniveau auf. Die durchschnittliche Marktmiete, d.h. die Angebotsmiete bei Neuvermietung für eine sogenannte Referenz-/Normalwohnung (Wohnungen aus dem Bestand, Baujahr vor 2008, Größe 50 bis 80 m<sup>2</sup>, normal ausgestattet)<sup>7</sup> liegt in Kempten aktuell (2012) rund 0,8 Euro/m<sup>2</sup> unter der durchschnittlichen Marktmiete im Landkreis Oberallgäu. Zwischen 2007 und 2011 sind dabei die Marktmieten in Kempten um rund 9 % gestiegen (Abb. 2.1-35).

<sup>7</sup> Datenquelle: Neuvermietungsangebote für Wohnimmobilien, die regional und überregional im Internet inseriert, also öffentlich angeboten werden.

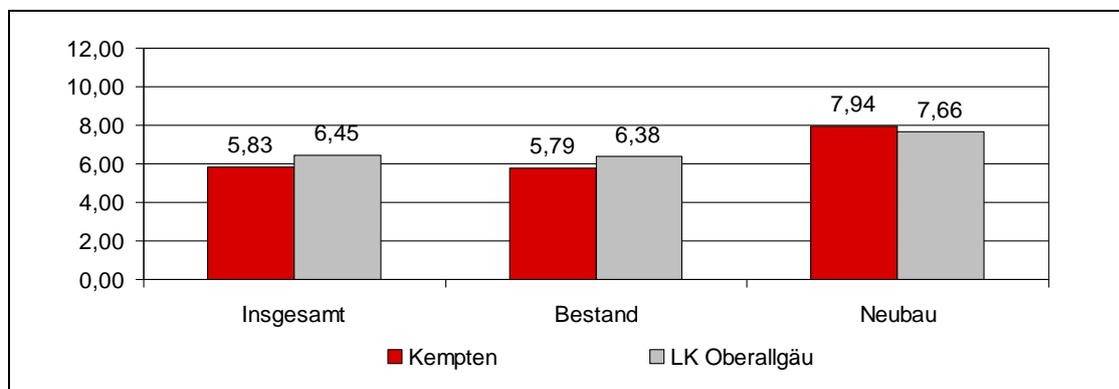
**Abb. 2.1-35 Marktmietenentwicklung (Referenz-/Normalwohnung) in Kempten und dem LK Oberallgäu 2007-2012 (arith. Mittel, Jahresdurchschnitt) in €/m<sup>2</sup> nettokalt**



Quelle: F+B Mietenbarometer Wohnen 2012

Im Bestand (Baujahr vor 2008) beträgt die aktuelle Marktmiete (07.2011-06.2012) in Kempten 5,79 Euro/m<sup>2</sup> und im Landkreis Oberallgäu 6,38 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt. Im Neubau (Baujahr 2008 und jünger) liegt die aktuelle Marktmiete in Kempten bei 7,94 Euro/m<sup>2</sup> und damit um knapp 0,3 Euro/m<sup>2</sup> über dem Vergleichswert im Landkreis Oberallgäu (Abb. 2.1-36).

**Abb. 2.1-36 Aktuelles Marktmietenniveau (Bestand/Neubau) in Kempten und dem LK Oberallgäu 07.2011-06.2012 (arith. Mittel) in €/m<sup>2</sup> nettokalt**



Quelle: F+B Mietenbarometer Wohnen 2012

### 2.1.5.7 Grundstücksmarkt

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland (baureife Grundstücke, individuelle Bauweise, meistens für Bebauung für Ein- und Zweifamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser) lag in Kempten 2011 laut Aussage des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei 192 Euro/m<sup>2</sup>, bei deutlichen Preisunterschieden innerhalb des Stadtgebietes.

Die Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland liegen im Bereich Halde-Nord überwiegend zwischen 180 Euro/m<sup>2</sup> (GFZ) und 210 Euro/m<sup>2</sup> (GFZ 0,5-0,8) (Abb. 2.1-37).



Aber:

- Vorhandenes Wohnungsangebot deckt nur begrenzt die Nachfrage
- Es fehlen insbesondere kleinere innerstädtische Wohnungen – zu moderaten Preisen – und größere Wohnungen für Familien (Konkurrenzsituation durch studentische Wohngemeinschaften)
- Neuvermietungsmieten – vor allem bei innenstadtnahen Wohnungen – sind deutlich gestiegen

Abb.2.1-38 Der Kemptener Wohnungsmarkt im Spiegel der Presse

## Auf Wiedersehen Kempten?

**Immobilien** Experten kritisieren, dass Familien der Stadt den Rücken kehren, weil sie keine geeignete Wohnung finden. CSU sieht die Sozialbau in der Pflicht – Wohnbaugesellschaft hat Problem erkannt und schiebt neue Projekte an.

**VON FRANZ SUMMERER**

**Kempten** Familien mit drei oder mehr Kindern und einem geringeren Einkommen kehren Kempten den Rücken, weil sie keinen bezahlbaren Wohnraum finden. Das ist der Vorwurf von Wohnungssuchenden und Immobilienmaklern (wir berichteten). Darauf hat die CSU-Stadtratsfraktion jetzt reagiert und sieht vor allem die Sozialbau in der Pflicht. „Dort müssen die Weichen wieder anders gestellt werden“, fordern Fraktionsvorsitzender Erwin Hagenmaier und Familienbeauftragter Andreas Kibler. „Fun wir ja schon“, sagen Sozialbau-Geschäftsführer Herbert Singer und Aufsichtsvorsitzender Oberbürgermeister Dr. Ulrich Nietzer.

● **Der Ist-Zustand** Die vergangenen 20 Jahre wurden in Kempten fast keine Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen gebaut. Auch im sozialen Bereich wurden keine neuen Wohnungen mehr geschaffen. Dafür sei kein Bedarf gewesen, hieß es. Stattdessen wurde in Kempten vor allem der Bestand modernisiert. Innerhalb weniger Jahre haben sich die Verhältnisse aber geändert, sagen die Experten. Jetzt bräuchte man wieder Mietwohnungen – vor allem auch für große Familien.

● **Die Zielgruppen** OB Nietzer sieht drei Zielgruppen bei Familien mit drei oder mehr Kindern, für die in den nächsten Jahren etwas getan werden müsse:

- » Familien, die für ihren Wohnbedarf staatliche Hilfe brauchen.
- » Familien mit geringerem Einkommen, die Mietwohnungen benötigen.



**Was ist zu tun, damit nicht noch mehr kinderreiche Familien der Stadt den Rücken kehren und sich bezahlbaren Wohnraum außerhalb von Kempten suchen? Darüber soll mal die Sozialbau Gedanken machen, fordert die CSU-Stadtratsfraktion. Derzeit läuft zudem eine Untersuchung zum Wohnungsmarkt in Kempten.** Foto: Herrmann

Quelle: Allgäuer Zeitung, Kempten vom 21.03.2013

### Markt für Wohneigentum

- Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage in Folge der Finanzkrise insgesamt deutlich gestiegen
- Nachfrage nach Wohneigentum zur Selbstnutzung aufgrund günstiger Finanzierungsbedingungen, steigender Mieten und einem fehlenden Angebot an Mietwohnungen ebenfalls gestiegen

Aber:

- Vorhandenes Wohnungsangebot deckt nicht die Nachfrage
- Aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit und der nur begrenzt vorhandenen Baugrundstücke in Kempten in den letzten Jahren relativ geringes Neubauangebot bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Zitate:

- *„Das Interesse an Grundstücken und RH und DHH zu bezahlbaren Preisen ist groß“*
- *„Es gibt einen Trendwechsel. Vor noch 5 Jahren wollte alles auf´s Land, heute ist es umgekehrt.“*

### **2.1.7 Zusammenfassung der Analyse des Makrostandorts Kempten**

Die zentralen Ergebnisse der Analyse des Wohnungsmarktes der Stadt Kempten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### *Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

- Gute verkehrliche Anbindung
- Sehr positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Positive, regional überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung
- Große Bedeutung als Arbeitsstättenstandort – hoher Einpendlerüberschuss ist ein großes Nachfragepotenzial für Kempten als Wohnstandort
- Wirtschaftsstruktur von Kempten durch den Dienstleistungssektor und den Bereich Handel, Gastronomie und Verkehr geprägt
- Insgesamt starker und dynamischer Wirtschaftsstandort
- Regional überdurchschnittliche Kaufkraft
- Positive Entwicklung am Arbeitsmarkt

#### *Nachfrageentwicklung*

- Leicht positive Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungszahl im Umland insgesamt gleichgeblieben – allerdings bei regional gegenläufigen Entwicklungstrends
- Deutliche Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur der Bevölkerung von Kempten
- Positiver Wanderungssaldo lässt trotz dauerhaftem Sterbefallüberschuss Bevölkerungszahl leicht steigen

### *Angebotsentwicklung*

- Wohnungsbestand etwas stärker gewachsen als die Bevölkerung – Anzahl der Eigenheime überproportional gestiegen
- Relativ urbane Wohnungsbestandsstruktur: Im Vergleich zu anderen Städten sehr niedriger Eigenheimanteil
- Bautätigkeit in Kempten gegenwärtig auf niedrigem Niveau
- Starker Anstieg der Bautätigkeit im Umland – insbesondere im Eigenheimbereich
- Noch umfangreiche Wohnbauflächenreserven in Kempten
- Deutlicher Rückgang des Bestands an Sozialwohnungen bis 2017

### *Marktentwicklung*

- Allgemeine Marktbelebung – insbesondere beim Wohnungs- und Teileigentum
- Sehr starker Preisanstieg bei freistehenden Eigenheimen
- Auch Doppelhaushälften sind, wenn auch nicht ganz so stark, deutlich im Preis gestiegen
- Preisrückgänge bei Reihenhäusern – allerdings nicht bei Reihenendhäusern, diese haben mittlerweile das Preisniveau von Doppelhaushälften erreicht
- Vergleichsweise moderate Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen
- Marktmieten in Kempten (noch) auf moderatem Niveau, bei leichten Preissteigerungen

## 2.2 Mikrostandort „Halde-Nord“

Im Rahmen einer kleinräumigen Analyse werden im Folgenden die städtebaulichen und wohnungsmarktbezogenen Rahmenbedingungen des Standorts „Halde-Nord“ näher untersucht und bewertet.

### 2.2.1 Lage und verkehrliche Anbindung

#### *Naturräumlich attraktive Hanglage im Norden von Kempten*

Das Plangebiet Halde-Nord liegt ca. 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt im Nordwesten Kemptens in naturräumlich attraktiver Lage auf dem so genannten Haldebuckel, einem von Norden nach Süden verlaufenden Hügelrücken zwischen Mariaberg und Illertal, der nach Osten relativ stark zum Illertal abfällt und den Blick auf den umgebenden Landschaftsraum eröffnet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an das in den 1950er bis 1970er Jahren entstandene Wohnviertel „Halde“ (Abb. 2.1-1 und 2.2-2).

**Abb. 2.2-1 Plangebiet Halde-Nord**



Quelle: Google maps 2012

Im Norden des Plangebiets liegen, räumlich getrennt durch den Bleicher Bach, die zu Kempten gehörigen Ortschaften Neuhausen und Heiligkreuz. Im Osten verläuft parallel zum Halderücken und zum Illertal die Memminger Straße, eine der Haupteinfallsstraßen nach Kempten.

#### ***Künftig zusätzliche Anbindung des Plangebietes über die in Bau befindliche Nordspange***

2012 wurde unterhalb des Plangebiets an der Abzweigung zum Gewerbegebiet Stiftsbleiche mit dem Bau der sogenannten Nordspange begonnen, die eine dritte Illerquerung im Stadtgebiet schaffen wird und damit eine verbesserte Anbindung des Plangebiets und der nördlichen Stadtteile an die östlich der Iller gelegene A7 und an das gewerbliche Zentrum der Stadt, das Gewerbegebiet Ursulasried.

**Abb. 2.2-2 Plangebiet Halde-Nord: Blick nach Nordwesten**



Quelle: Google maps 2012

Die südliche Grenze des Geländes bildet der Schwabensberger Weg, der gegenwärtig die Grenze des bebauten Bereichs zum Außenbereich markiert. Der östlich des Gebiets verlaufende Neuhauser Weg ist nicht ausgebaut und nur für Anlieger freigegeben, um Abkürzungsverkehr zwischen den nördlichen Ortsteilen zu vermeiden (Abb. 2.2-3).

**Abb. 2.2-3 Plangebiet Halde-Nord: Blick von Osten (Neuhauser Weg)**



Quelle: F+B GmbH 2013

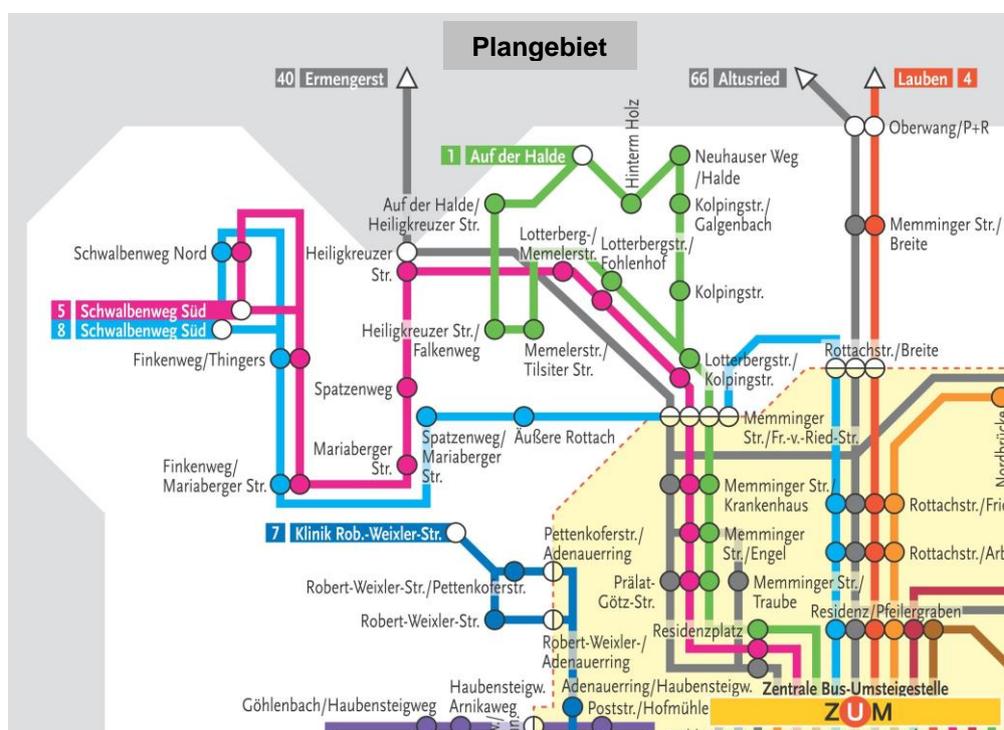
Das Gelände wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt und nur dieser Nutzung entsprechend erschlossen. Gemäß Flächennutzungsplan ist die Erschließung des neuen Wohngebiets Halde-Nord von der Memminger Straße im Osten aus über einen Kreisverkehr und die Verlängerung der Thomas-Dachser-Straße vorgesehen.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet Halde derzeit nur im Süden an der Lotterbergstraße bzw. Auf der Halde / Hinter'm Holz und am südlichen Ende

des Neuhauser Wegs angebunden. Von der Mitte des neuen Baugebiets sind es in jede Richtung jeweils mehr als 600 m zu den bestehenden Buslinien im Umfeld:

- Linie 1 – Auf der Halde - ZUM – Ostbahnhof (Taktung 0,5 h)
- Linie 4 – Waltenhofen - ZUM – Lauben (Taktung 1 h)
- Linie 5 – Waltenhofen - ZUM - Schwalbenweg Süd (Taktung 1 h)
- Linie 40 – Ermengerst - ZUM - Hbf. Kempten (Taktung 1 h)
- Linie 66 – Hbf. Kempten - ZUM - Leutkirchen (Taktung 0,5-1,5 h)

**Abb. 2.2-4 Busliniennetz im Bereich Halde-Nord**



Quelle: Kemptener Verkehrs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG (KVB) 2012

## 2.2.2 Umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur

### ***Bestehende Siedlungsstruktur durch aufgelockerte Doppel- und Einzelhausbebauung sowie Reihenhausezeilen geprägt***

Das Plangebiet liegt nördlich des bestehenden Wohngebietes Halde. Dieses ist im östlichen Teil, im Bereich Neuhauser Weg und Dreherstraße, durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung und im Norden, zwischen der Straße Auf der Halde und entlang des Oberen Haldenwegs durch Reihenhausezeilen geprägt. Im südlichen Bereich finden sich vermehrt Doppelhäuser. Südlich der Straße Hinter'm Holz bis zur Lotterbergstraße/Heiligkreuzer Straße im Süden überwiegt eine Bebauung aus Einfamilienhäusern, vereinzelt gibt es auch Geschosswohnungsbauten. Zum unbebauten Haldebuckel hin, westlich und nördlich der in einem Bogen verlaufenden Straße Auf der

Halde, gibt es Doppel- und Einzelhausbebauung. Inmitten dieses Wohnquartiers liegt ein größerer Gebäudekomplex der Fachakademie für Sozialpädagogik (Abb. 2.2-5).

**Abb. 2.2-5 Wohngebiet Halde**



Quelle: F+B GmbH 2013

Im Osten des Plangebiets, durch die natürliche Topografie und die Erschließung vom Bereich Halde getrennt, liegen entlang der Memminger Straße überwiegend gewerblich genutzte Bereiche, die nördlich der Tobias-Dannheimer-Straße (Am Ziegelstadel) und im Bereich Oberwang (Im Oberwang) von vereinzelt „Wohnbau/Mischgebietsinseln“ unterbrochen werden. Am nördlichen Stadtausgang folgen vereinzelt Gehöfte und der ebenfalls überwiegend gewerblich genutzte Bereich Weiler Härtnagel.

Nördlich des Plangebiets liegt, getrennt durch den Bleicher Bach sowie eine nördlich des Bachs verlaufende Hochspannungsleitung, der Kemptener Ortsteil Neuhausen, der über den Neuhauser Weg, eine nicht ausgebaute Anliegerstraße, angebunden ist. Neuhausen wird geprägt durch einen kleinen Kern mit landwirtschaftlichen Gehöften und älteren Einzelhäusern, vereinzelt Gewerbebetrieben und zwei größeren Neubaugebieten am nördlichen und südlichen Ortsrand (siehe Abb. 2.2-3 und 2.2-6).

**Abb. 2.2-6 Neuhausen: Blick von Süden**



Quelle: F+B GmbH 2013

Westlich von Neuhausen liegt der Ortsteil Heiligkreuz, der von einem historischen Ortskern mit einem denkmalgeschützten Kloster sowie Eigenheimgebieten aus den 1960er bis 1980er Jahren geprägt ist. Im Ortskern befinden sich der Kindergarten und die Grundschule des Bereichs Kempten-Nordwest. Unmittelbar nördlich davon entsteht gegenwärtig das neue Baugebiet Am Petzenbühl mit 23 Einfamilienhäusern.

Im Westen des Plangebiets liegen vereinzelte landwirtschaftliche Anwesen, unmittelbar am Schwabensberger Weiher das Gut Schwabensberg sowie die ehem. Klosterkirche St. Anna, die heute als Wohnhaus genutzt wird. Im Plangebiet selbst befinden sich noch zwei Wohngebäude, die als Bestand in die künftige Planung zu integrieren sind (Abb. 2.2-7).

**Abb. 2.2-7 Bestandsgebäude im Plangebiet**



Quelle: F+B GmbH 2013

### 2.2.3 Bevölkerungsstruktur

#### ***Wohngebiet Halde durch relativ alte Bevölkerung und niedrigen Ausländeranteil geprägt***

Die Bevölkerung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiers Halde weist, entsprechend des Entstehungszeitraums des Quartiers in den 1950er bis 1970er Jahren, ein relativ hohes Durchschnittsalter auf: rund jeder dritte Einwohner (36 %) ist hier 65 Jahre alt oder älter, während im städtischen Durchschnitt nur rund jeder Fünfte (22 %) dieser Altersgruppe angehört. Ein weiteres Charakteristikum von Halde ist der geringe Ausländeranteil der Bevölkerung, der hier unter 2 % liegt, während er in Kempten rund 11 % beträgt<sup>8</sup>.

### 2.2.4 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

#### ***Plangebiet im Einzugsbereich der Nordschule***

Auch wenn aktuell die Grenze der Schulsprengel zwischen Nordschule und Grundschule Heiligkreuz mitten durch das Plangebiet verläuft, soll zukünftig das gesamte Neubaugebiet zum Schulsprengel der Nordschule gehören, die südlich der Lotterbergstraße liegt.

Die weiterführenden Schulen (Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien und berufsbildende Schulen) befinden sich in der Innenstadt von Kempten.

#### ***Mehrere Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung***

Die nächste Kindertagesstätte findet sich am Haldenweg, ein Lehrkindergarten ist der Fachakademie für Sozialpädagogik zugeordnet. Ein weiterer Kindergarten mit Krippe ist derzeit in der ehemaligen Stiftsbleiche (Memminger Straße 150 im Gewerbegebiet Stiftsbleiche) geplant. Die nächsten Kinderspielplätze sind von der Mitte des Baugebiets jeweils ca. 500 m entfernt, sie liegen im kleinen Grünzug an der Dreherstraße südlich des Baugebiets und im Neubaugebiet in Neuhausen nördlich des Baugebiets.

#### ***Zahlreiche Angebote für Sport und Freizeit***

An der Memminger Straße hat sich mit Eishalle, Squash- und Tennishallen und -plätzen, Bowling Center, dem Sportplatz des PostSV und dem Radverkehrsübungsplatz ein kleines „Sport- und Aktivitätszentrum“ für alle Altersstufen gebildet. Der nächste Bolzplatz liegt nördlich der Wiggensbacher Straße an der Feuerwehr, weitere Sportplätze liegen an der Heiligkreuzer Straße und der Nordschule. Ein Jugendtreff für den nordwestlichen Stadtbereich befindet sich in Thingers.

---

<sup>8</sup> Quelle: stadtinterne Auswertung des Melderegisters

### ***Nur begrenztes Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung***

Aktuell befindet sich das Nahversorgungszentrum für Halde an der Lotterbergstraße in ca. 1 km Entfernung vom Plangebiet, weitere Einkaufsmöglichkeiten mit Gütern des täglichen Bedarfs finden sich in Thingers und an der unteren Lotterbergstraße.

### **2.2.5 Der Standort Halde-Nord aus Sicht von Marktakteuren**

Die Einschätzung des Standorts Halde-Nord aus Sicht der befragten Marktakteure<sup>9</sup> ist, wenn auch mit Einschränkungen, überwiegend positiv:

Zitate:

- „Standort ist mittel bis gut.“
- „Durchweg gut, gutes Neubaugebiet für Kempten“.
- „Mischung aus Stadt und Land.“ – „Nicht Stadt, nicht Land“
- „Problem: zu weit draußen.“
- „Eher nicht für ältere Leute. Man braucht für alles ein Auto.“
- „Der Kemptener geht woanders hin, wenn er kann.“

### **2.2.6 Zusammenfassung der Analyse des Mikrostandorts „Halde-Nord“**

Die Ergebnisse der Analyse des Mikrostandorts „Halde-Nord“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### *Lage und verkehrliche Anbindung*

- Naturräumlich attraktive Hanglage im Norden von Kempten
- Nähe zu Naherholungsgebieten und Arbeitsplätzen im Norden Kemptens
- Zusätzliche Anbindung des Plangebietes über die in Bau befindliche Nordspange
- Derzeit nur ÖPNV-Anbindung im Süden

#### *Umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur*

- Bestehende Siedlungsstruktur durch aufgelockerte Doppel- und Einzelhausbebauung sowie Reihenhäuser geprägt

#### *Soziale Infrastruktur und Nahversorgung*

- Plangebiet im Einzugsbereich der Nordschule
- Mehrere Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung
- Zahlreiche Angebote für Sport und Freizeit
- Nur begrenztes Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung

---

<sup>9</sup> Eine Liste der befragten Marktakteure befindet sich im Anhang.

### 3 Wohnungsmarktprognose Kempten 2030

In den vorangegangenen Abschnitten wurde die Entwicklung der letzten Jahre und die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Kempten untersucht. Die Ergebnisse dieser Analyse bilden die Grundlage für eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung. Folgende Fragestellungen stehen hierbei im Vordergrund:

- Wie wird sich die Anzahl und Struktur der Bevölkerung sowie der Haushalte entwickeln?
- Mit welchem Wohnungsbedarf ist vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu rechnen?
- Inwieweit decken die vorhandenen Wohnbaupotenziale den künftigen Wohnungsbedarf ab?

Für die Beantwortung der Fragen wurde von F+B für die Stadt Kempten zunächst die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 in drei unterschiedlichen Varianten vorausgeschätzt: in einer Trendvariante sowie einer oberen und unteren Variante.

Die Varianten unterscheiden sich durch die Veränderung der alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsquoten im Prognosemodell. Die unterschiedlichen Annahmen werden im Abschnitt 3.2 näher erläutert.

Auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung und der Ergebnisse der von F+B durchgeführten Haushaltsschätzung (aktuelle Anzahl und Zusammensetzung der Haushalte) wurde anschließend die Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030 vorausgeschätzt. Abschließend wurde der künftige Wohnungsbedarf den vorhandenen Wohnbaupotenzialen gegenübergestellt.

Die Ergebnisse hierzu werden in den folgenden Abschnitten näher dargestellt.

#### 3.1 Grundlagen und Grundannahmen der Bevölkerungsvorausschätzung

Auf Basis der aktuellen Daten des Melderegisters der Stadt Kempten wurde von F+B eine Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Kempten erstellt. Für die Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Kempten wurden die alters- und geschlechtsspezifischen Daten zur Bevölkerung mit dem Stand 31.12.2011 herangezogen. Die für die Wohnungsnachfrage ebenfalls relevante Nebenwohnsitzbevölkerung wurde über altersspezifische Quoten aus dem Melderregister der Stadt Kempten berücksichtigt.

Um die sogenannte *wohnungsnachfragerrelevante* Bevölkerung zu ermitteln, wurde die wohnberechtigte Bevölkerung, d. h. die Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz, um die Heimbevölkerung (z. B. Alters- und Asylbewerberheime) verringert. Diese Gruppen fragen Sonderwohnformen auf dem Wohnungsmarkt nach und wurden daher bei der Betrachtung des zukünftigen Wohnungsbedarfs an „Normalwohnungen“ in Kempten nicht berücksichtigt.

Auf Basis der Entwicklung der vergangenen Jahre in Kempten, Bayern oder Deutschland wurden für die Vorausschätzung bis zum Jahr 2030 Quoten für die künftige Bevölkerungsentwicklung ermittelt. Um die möglichen Entwicklungen besser abzubilden, wurden von F+B drei Varianten berechnet. Die im Folgenden aufgeführten Parameter wurden dabei als Grundlage in allen Varianten verwendet:

- *Bevölkerung*: Bevölkerung mit Haupt-/Erstwohnsitz und Nebenwohnsitz in Kempten abzgl. der in Heimen gemeldeten Bevölkerung („wohnungsnachfrage-relevante Bevölkerung“); Melderegister der Stadt Kempten zum 31.12.2011
- *Geburten*: Geburtenwahrscheinlichkeiten der Frauen im Alter von 15 bis 45 Jahre in Kempten (Mittel der Jahre 2008 bis 2011); Bayerisches Landesamt für Statistik
- *Sterbefälle*: Sterbetafel Bayern 2009/2011; Bayerisches Landesamt für Statistik
- *Wanderungen*: Fort- und Zuzüge über die Gemeindegrenze nach Alter in den Jahren 2008 bis 2011; Bayerisches Landesamt für Statistik

Für die Berechnung der unterschiedlichen Varianten erfolgte eine Anpassung der alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsquoten. Auf Grund des relativ kurzen Zeitraums der Vorausschätzung werden die altersspezifischen Geburtenziffern und Sterbequoten konstant gehalten. Durch die veränderte Wanderungsbewegungen ergeben sich in der Vorausschätzung in den drei Varianten (aufgrund der unterschiedlichen Altersstrukturen) aber Unterschiede in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

F+B schätzt in den folgenden drei Varianten die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Kempten voraus:

- *Trendvariante*: Die aktuelle Entwicklung der letzten Jahre setzt sich im Trend fort. Es wird davon ausgegangen, dass sich die wirtschaftliche Lage in Kempten weiterhin positiv entwickelt.
- *Obere Variante*: Die Entwicklung verläuft positiver als in der jüngeren Vergangenheit. Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil derjenigen Beschäftigten, die in Kempten ihren Arbeitsort haben aber bislang nicht in Kempten wohnen, nach Kempten ziehen wird und es deshalb zu einem verstärkten Zuzug mittlerer Altersgruppen nach Kempten kommt.
- *Untere Variante*: Die Entwicklung verläuft negativer als in der jüngeren Vergangenheit. Hierbei wird davon ausgegangen, dass es zu einem verstärkten Fortzug jüngerer Altersgruppen kommt, die nach Abschluss ihrer Ausbildung in Kempten die Stadt verlassen.

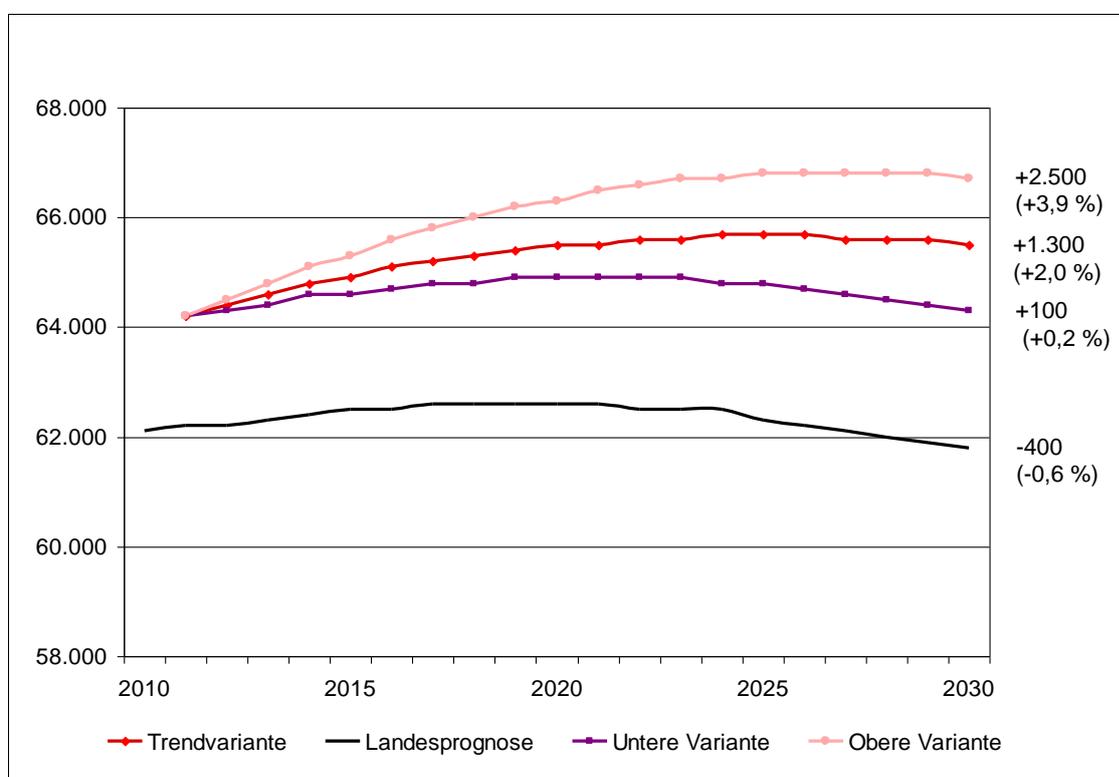
### 3.2 Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Kempten bis zum Jahr 2030

#### **Je nach Variante stabile bis positive Bevölkerungsentwicklung**

Die Stadt Kempten weist im Jahr 2011 (Basisjahr) eine wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung von rund 64.200 Personen auf.

Auf Basis der Entwicklungen in den letzten Jahren sowie der demografischen Struktur ergibt sich für Kempten bis zum Jahr 2030 je nach Variante eine leicht steigende bis stabile Bevölkerungszahl (Abb. 3.2-1 und 3.2-2).

**Abb. 3.2-1 Bevölkerungsvorausschätzung für Kempten bis 2030:  
 Wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung**



Quelle: F+B GmbH 2013

In der *Trendvariante* ergibt sich bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 1.300 Einwohnern bzw. 2,0 %, wobei die Bevölkerungszahl bis 2025 steigen und dann wieder leicht zurückgehen wird. In der *oberen Variante* steigt die Bevölkerungszahl bis 2030 knapp doppelt so stark (+2.500 bzw. 3,9 %) wie in der Trendvariante. Das Bevölkerungsmaximum wird in dieser Variante im Jahr 2027 erreicht werden. In der *unteren Variante* wird die Bevölkerungszahl lediglich bis zum Jahr 2020 leicht steigen und dann wieder abnehmen und 2030 etwa wieder den Stand des Jahres 2011 erreichen (Abb. 3.2-2).

**Abb. 3.2-2 Bevölkerungsvorausschätzung für Kempten bis 2030:  
 Wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung**

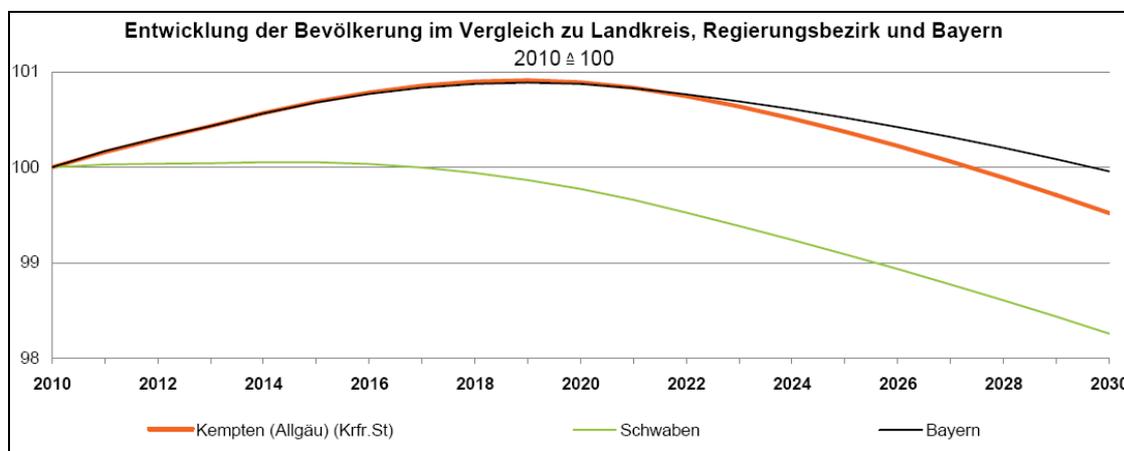
Variante	2011	2015	2020	2025	2030	Veränderung 2011-2030
<b>Trend- variante</b>	64.200	64.900	65.500	65.700	65.500	+1.300 (+2,0 %)
<b>Obere Variante</b>	64.200	65.300	66.300	66.800	66.700	+2.500 (+3,9 %)
<b>Untere Variante</b>	64.200	64.600	64.900	64.800	64.300	+100 (+0,2 %)

Quelle: F+B GmbH 2013

***Gegenüber der Landesprognose leicht höherer und länger anhaltender Bevölkerungszuwachs erwartet***

Die vorliegende Bevölkerungsvorausschätzung lässt damit für Kempten einen höheren und länger anhaltenden Bevölkerungszuwachs erwarten als die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung, die für die Stadt Kempten bis zum Jahr 2030 einen geringen Bevölkerungsrückgang von 0,6 % gegenüber dem Basisjahr 2009 prognostiziert (Abb. 3.2-3).

**Abb. 3.2-3 Entwicklung der Bevölkerung in Kempten 2010-2030 (Bevölkerungsvorausberechnung des Landes)**



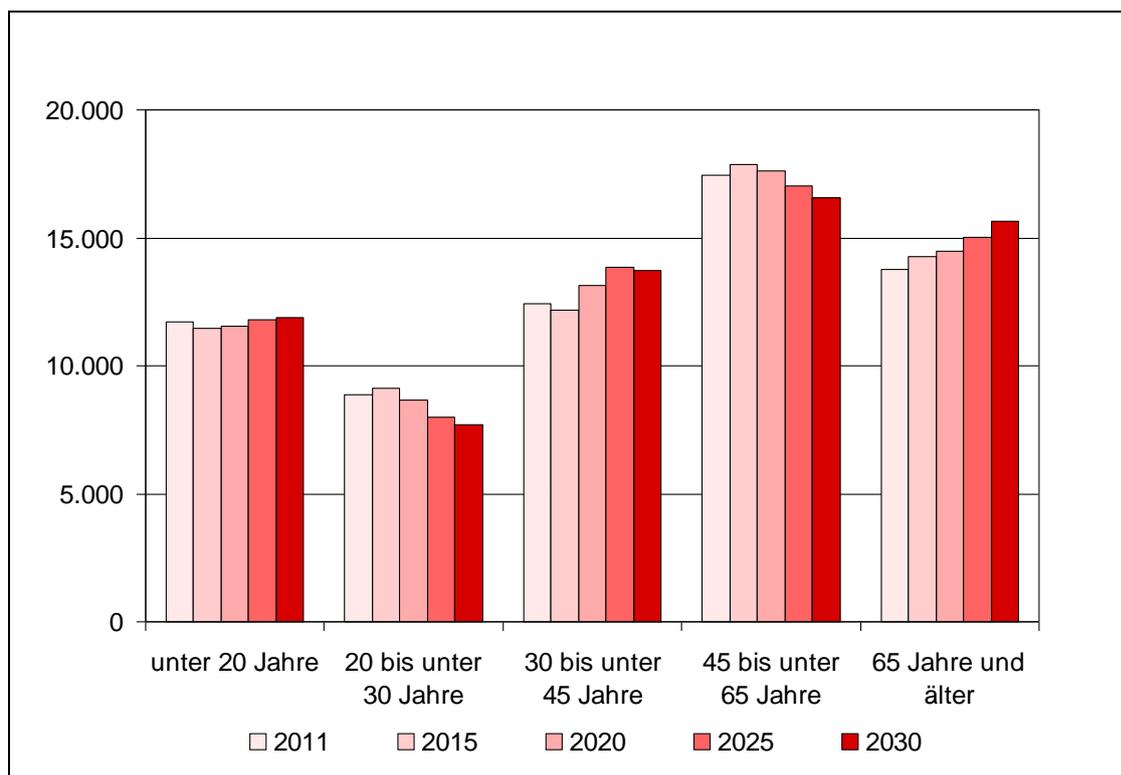
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2011

***Altersstruktur der Bevölkerung in Kempten wird sich deutlich verändern***

Erwartungsgemäß wird sich im Rahmen des demografischen Wandels nicht nur die Einwohnerzahl, sondern auch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung in Kempten verändern. Die Abbildungen 3.2-4 und 3.2-5 verdeutlichen dies für die Trendvariante der Bevölkerungsvorausschätzung.

Die absolute Anzahl der Personen in den einzelnen Altersgruppen sowie die Anteile an der Gesamtbevölkerung verschieben sich im Zeitraum der Vorausschätzung bis zum 2030 in Kempten zum Teil deutlich (Abb. 3.2-4).

**Abb. 3.2-4 Bevölkerungsvorausschätzung für Kempten bis 2030 nach Altersgruppen (Trendvariante)**



Quelle: F+B GmbH 2013

Schrumpfen wird insbesondere die Altersgruppe der Jungerwachsenen bzw. „Haus­halt­gründer“ im Alter von 20 bis 30 Jahre, die bis 2030 um 13,4 % bzw. 1.185 Personen abnehmen wird. Ebenso abnehmen wird die Gruppe der Personen im Alter von 45 bis 65 Jahre, die um 5,0 % bzw. 877 Personen zurückgehen wird.

Wachsen wird dagegen die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, zu dem zu einem hohen Anteil Familiengründer und Eigenheimnachfrager gehören, die bis 2030 um 10,1 % bzw. 1.262 Personen zunehmen wird. Erwartungsgemäß wachsen wird ebenso die Gruppe der Senioren im Alter von 65 Jahre und älter. Diese Altersgruppe wird um 13,9 % bzw. 1.917 Personen zunehmen (Abb. 3.2-5).

**Abb. 3.2-5 Bevölkerungsvorausschätzung für Kempten bis 2030 nach Altersgruppen (Trendvariante)**

Altersgruppe	2011	2015	2020	2025	2030	Veränderung 2011-2030
unter 20 Jahre	11.700	11.473	11.552	11.787	11.901	+201 (+1,7 %)
20 bis unter 30 Jahre	8.876	9.128	8.676	7.999	7.691	-1.185 (-13,4 %)
30 bis unter 45 Jahre	12.445	12.192	13.128	13.843	13.707	+1.262 (+10,1 %)
45 bis unter 65 Jahre	17.428	17.851	17.625	17.016	16.551	-877 (-5,0 %)
65 Jahre und älter	13.746	14.269	14.491	15.028	15.663	+1.917 (+13,9 %)

Quelle: F+B GmbH 2013

### 3.3 Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung in Kempten bis zum Jahr 2030

Auf der Grundlage der Vorausschätzung der Bevölkerung kann die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 prognostiziert werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass derzeit die Datenlage für eine Vorausschätzung der Haushalte in Kempten schwierig ist,

- da Daten aus dem Zensus 2011 und der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ) zum Zeitpunkt der Prognoseberechnungen noch nicht vorlagen,
- es keine Haushaltegenerierung aus Melderegisterdaten für Kempten gibt und
- keine Mikrozensusdaten (MZ) für Kempten vorliegen. Die kleinste räumliche MZ-Einheit („Anpassungsschicht“) umfasst die Städte Kaufbeuren und Kempten (Allgäu) sowie die Landkreise Lindau (Bodensee), Oberallgäu und Ostallgäu.

Aus diesen Gründen erfolgte die Vorausschätzung der Anzahl und Größenstruktur der Haushalte/Wohnungsbedarfsträger bis zum Jahr auf Grundlage der Basisdaten aus dem Mikrozensus 2011 für Bayern.

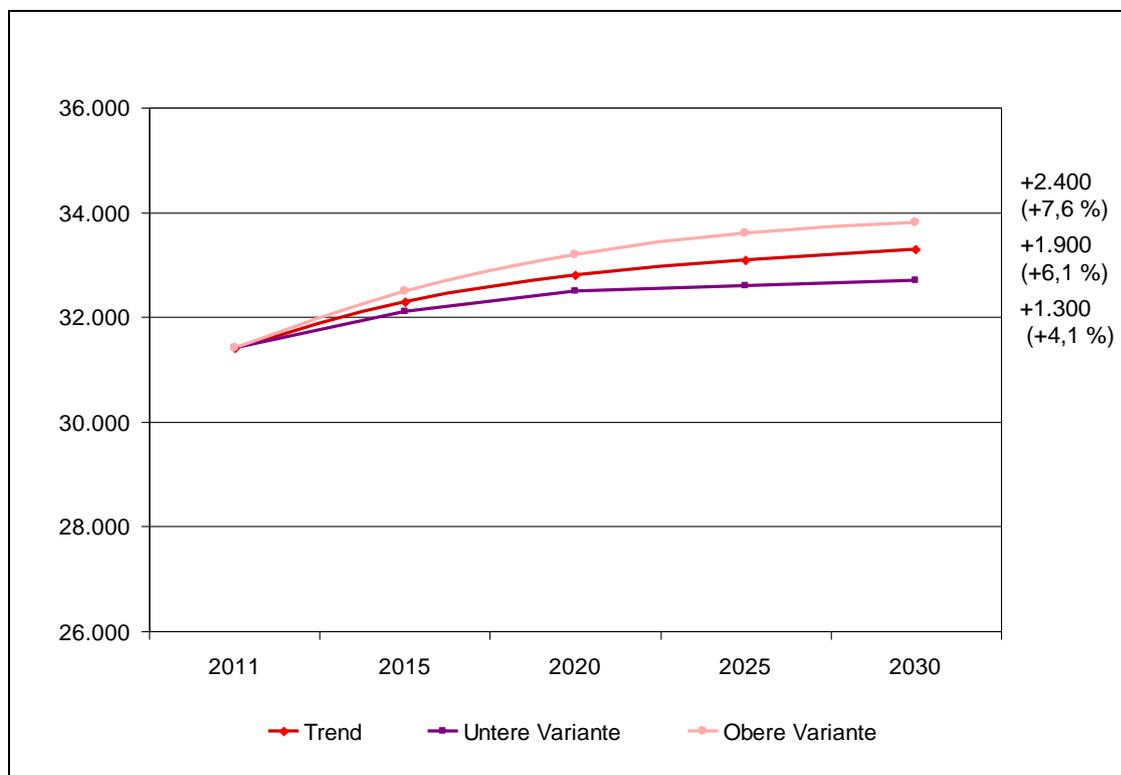
Auf Basis der „wohnungsnachfragerlevanten Bevölkerung“ ergibt sich in Kempten im Jahr 2011 (Basisjahr der Prognose) eine Nachfrage von rund 31.400 Haushalten, ohne Berücksichtigung der Untervermieter.

**Zahl der Haushalte wird je nach Variante zwischen 4 % und knapp 8 % steigen**

Aufgrund der demografischen Veränderungen und des prognostizierten Bevölkerungswachstums wird die Zahl der Haushalte in Kempten bis 2030 in allen Varianten steigen.

In der *Trendvariante* ergibt sich bis 2030 ein kontinuierlicher, sich aber langsam abschwächender Zuwachs um insgesamt 1.900 Haushalte bzw. 6,1 %. In der *oberen Variante* steigt die Haushaltszahl bis 2030 um 2.400 bzw. 7,6 %. In der *unteren Variante* wird die Haushaltszahl bis 2030 um 1.300 bzw. 4,1 % steigen (Abb. 3.3-1 und 3.3-2).

**Abb. 3.3-1 Haushaltsvorausschätzung für Kempten bis 2030**



Quelle: F+B GmbH 2013

**Abb. 3.3-2 Haushaltsvorausschätzung für Kempten bis 2030**

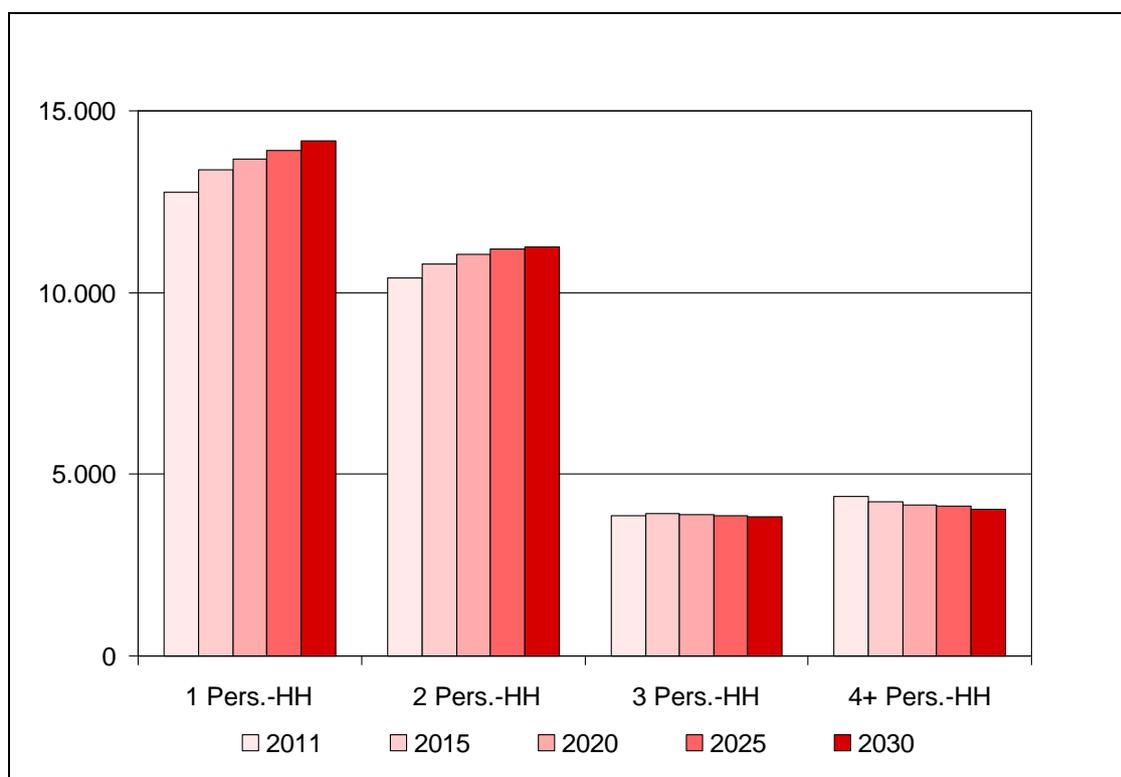
Variante	2011	2015	2020	2025	2030	Veränderung 2011-2030
<b>Trend-variante</b>	31.400	32.300	32.800	33.100	33.300	+1.900 (+6,1 %)
<b>Obere Variante</b>	31.400	32.500	33.200	33.600	33.800	+2.400 (+7,6 %)
<b>Untere Variante</b>	31.400	32.100	32.500	32.600	32.700	+1.300 (+4,1 %)

Quelle: F+B GmbH 2013

**Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird weiter steigen und die Zahl der großen Haushalte abnehmen**

Wie schon bei der Bevölkerungsentwicklung gibt es auch bei der Entwicklung der Privathaushalte neben der Veränderung der absoluten Zahl strukturelle Veränderungen. Die Abbildungen 3.3-3 und 3.3-4 verdeutlichen dies für die Trendvariante der Haushaltsvorausschätzung.

**Abb. 3.3-3 Haushaltsvorausschätzung für Kempten bis 2030 nach Haushaltsgröße: Trendvariante**



Quelle: F+B GmbH 2013

Der in der Vergangenheit zu beobachtende Trend zu kleineren Haushalten wird sich auch zukünftig fortsetzen. Am stärksten wird dabei die Zahl der Einpersonenhaushalte steigen. Gegenüber dem Jahr 2011 wird deren Zahl bis 2030 um 1.440 bzw. 11,3 % zunehmen. Etwas weniger stark, aber immer noch deutlich, wird im gleichen Zeitraum die Zahl der Zweipersonenhaushalte wachsen, nämlich um 870 bzw. 8,4 %.

Weitgehend gleichbleiben wird die Zahl der Dreipersonenhaushalte, die zwischen 2010 und 2030 um 30 bzw. 0,8 % abnehmen wird. Deutlich zurückgehen wird dagegen die Zahl der größeren Haushalte mit vier und mehr Personen. Hier wird bis 2030 ein Rückgang von 370 bzw. 8,4 % zu verzeichnen sein (Abb. 3.3-4).

**Abb. 3.3-4 Haushaltsvorausschätzung für Kempten bis 2030 nach Haushaltsgröße: Trendvariante**

Haushaltstyp	2011	2015	2020	2025	2030	Veränderung 2011-2030
1-Pers.- Haushalte	12.750	13.370	13.680	13.900	14.190	+1.440 (+11,3 %)
2-Pers.- Haushalte	10.390	10.790	11.050	11.190	11.260	+870 (+8,4 %)
3-Pers.- Haushalte	3.860	3.910	3.900	3.870	3.830	-30 (-0,8 %)
4-Pers.- HH u. größer	4.400	4.230	4.170	4.140	4.030	-370 (-8,4 %)

Quelle: F+B GmbH 2013

### 3.4 Wohnungsbedarfsvorausschätzung bis zum Jahr 2030

Mit den zuvor dargestellten Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung kann eine Vorausschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs vorgenommen werden.

Dieser Wohnungsbedarfsvorausschätzung liegt die Annahme zugrunde, dass durch Umzüge oder Modernisierungen u. ä. ein kleiner Teil an Wohnungen dem Markt jeweils nicht zur Verfügung steht. Damit Wohnungsmärkte funktionieren, muss die Zahl der Wohneinheiten daher leicht höher sein als die Anzahl der zu versorgenden bzw. nachfragenden Haushalte. Es wird daher eine notwendige Fluktuations- bzw. Wohnungsbestandsreserve von 2 % des Wohnungsbestandes angesetzt.

#### ***Steigender Wohnungsbedarf wird zusätzlichen Wohnraum in Kempten erfordern***

Je nach Variante der Haushaltsvorausschätzung ergibt sich für Kempten, bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2011, unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve bis 2030 über die obere und untere Variante ein bilanzieller Korridor des künftigen zusätzlichen Wohnungsbedarfs zwischen 1.330 WE in der unteren Variante und rund 2.450 WE in der oberen Variante der Vorausschätzung. In der Trendvariante beläuft sich der künftige Wohnungsbedarf in Kempten auf 1.940 WE (vgl. Abb. 3.4-1)<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Hierbei nicht berücksichtigt sind Wohnungsabgänge, die durch Wohnungsabriss/Rückbau, Wohnungszusammenlegungen oder Zweckentfremdung von Wohnraum (z. B. durch Büro- oder Praxisnutzungen) entstehen.

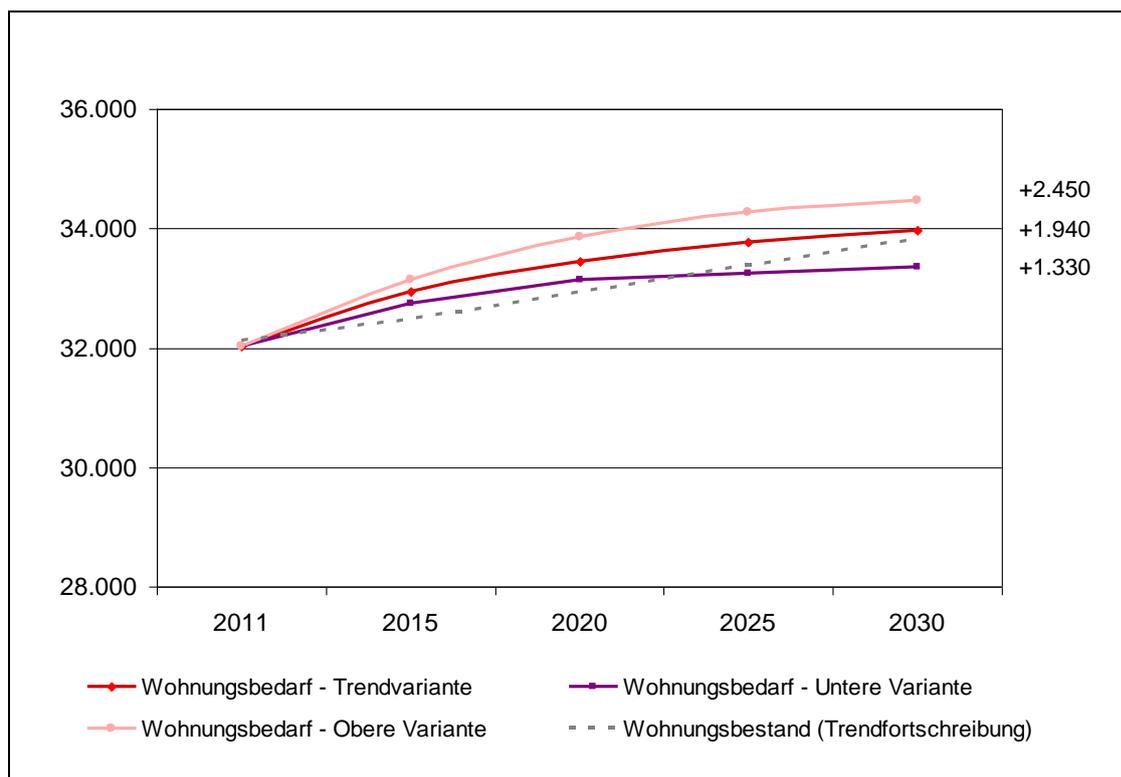
**Abb. 3.4-1 Wohnungsbedarfsvorausschätzung für Kempten bis 2030**

Variante	2015	2020	2025	2030
Trendvariante	920	1.430	1.730	1.940
Obere Variante	710	1.120	1.220	1.330
Untere Variante	1.120	1.840	2.240	2.450

Quelle: F+B GmbH 2013

Dieser Wohnungsbedarf entspricht in der Trendvariante dem Umfang nach, geht man von einer gleichbleibenden Wohnungsbestandsentwicklung aus, in etwa dem Zuwachs des Wohnungsbestands bis 2030 (vgl. Abb. 3.4-1, gestrichelte Linie)<sup>11</sup>.

**Abb. 3.4-2 Wohnungsbedarfsvorausschätzung und Wohnungsbestandsentwicklung (Trendfortschreibung) in Kempten bis 2030 in WE**



Quelle: F+B GmbH 2013

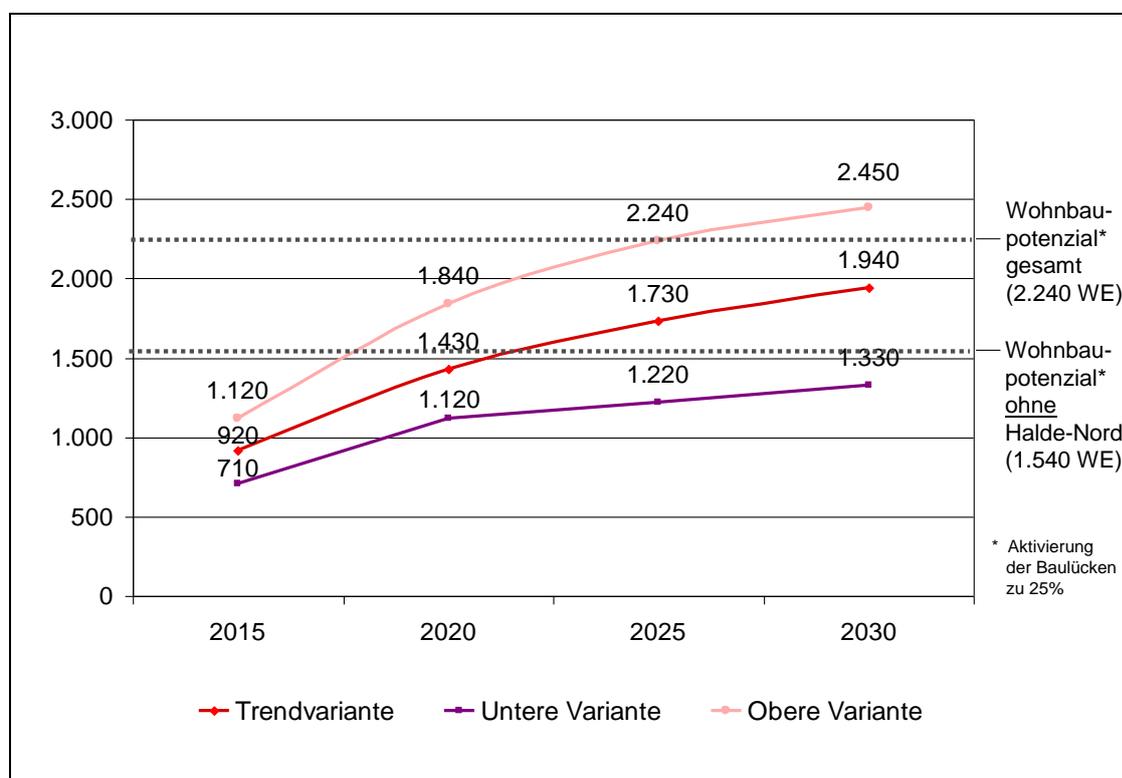
<sup>11</sup> Der durchschnittliche Wohnungszuwachs (Wohnungsfertigstellungen zzgl. Umwandlungen abzgl. Wohnungsabgängen) betrug in Kempten zwischen 2005 und 2011 pro Jahr 90 WE.

### 3.5 Gegenüberstellung von künftigem Wohnungsbedarf und vorhandenem Wohnbaupotenzial

#### ***Wohnbaupotenzial deckt in der Trendvariante insgesamt rein quantitativ den künftigen Wohnungsbedarf bis 2030 ab ...***

Stellt man dem bis 2030 für Kempten prognostizierten künftigen gesamtstädtischen Wohnungsbedarf das in Kempten insgesamt vorhandene Wohnbaupotenzial (siehe Abschnitt 2.1.4.3) gegenüber, so zeigt sich, dass – zumindest rein quantitativ – in der Trendvariante der Wohnungsbedarfsvorausschätzung der künftige Wohnungsbedarf – unter Annahme einer Aktivierung von 25 % der Baulücken – durch die vorhandenen Wohnbauflächenreserven gedeckt werden kann (Abb. 3.5-1).

**Abb. 3.5-1 Wohnungsbedarfsvorausschätzung und Wohnbaupotenzial in Kempten bis 2030 in WE**



Quelle: F+B GmbH 2013

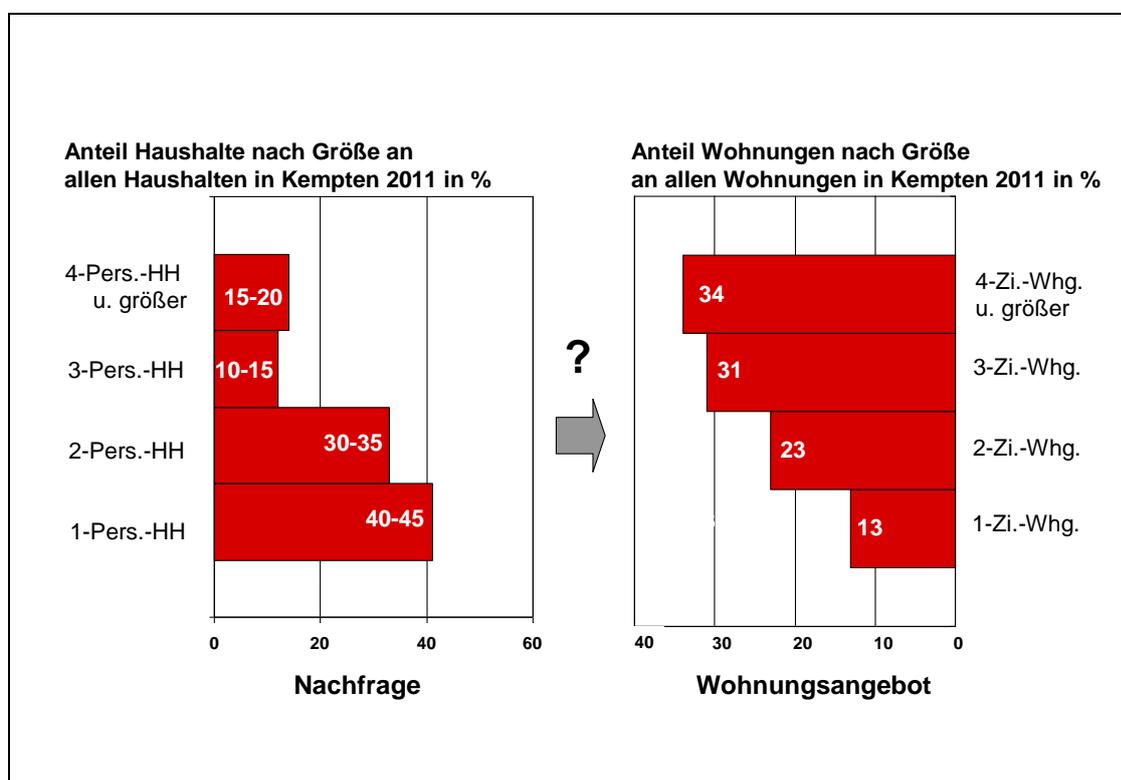
#### ***... dies erfordert aber die zumindest teilweise Erschließung des Plangebiets Halde-Nord***

Dies setzt allerdings voraus, dass alle zur Verfügung stehenden Flächenreserven (einschließlich des Plangebiets Halde-Nord) genutzt werden. Rein rechnerisch ergibt sich daraus auf Grundlage der Trendvariante der Vorausschätzungen für Plangebiet Halde-Nord bis zum Jahr 2030 Entwicklungsbedarf von ca. 400 WE (Abb. 3.5-1).

Neben dieser rein rechnerischen Gegenüberstellung von künftigem Wohnungsbedarf und vorhandenem Wohnbaupotenzial ist zu berücksichtigen, dass es zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum nicht allein ausreicht, Wohnungen in ausreichender Zahl anzubieten. Beinahe noch wichtiger ist es, dass ein ausreichendes Angebot in den einzelnen Teilmarktsegmenten, d. h. in unterschiedlicher Wohnungsgröße, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage für unterschiedliche Ansprüche mit differenzierten Preisniveaus, für Mietwohnungssuchende und für Eigentümerwerbende vorliegt.

Inwieweit sich hierbei die Nachfrage- und Angebotsstruktur unterscheiden kann, ist in Abb. 3.5-2 anhand einer Gegenüberstellung der aktuellen Haushaltsgrößen- und Wohnungsgrößenstruktur in Kempten exemplarisch dargestellt.

**Abb. 3.5-2 Struktur der Nachfragestruktur nach Haushaltsgröße und des Wohnungsangebots nach Wohnungsgröße in Kempten 2011**



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mikrozensus, eigene Abschätzungen

## 4 Nachfragetrends und Zielgruppen

### 4.1 Nachfragetrends sowie Standortpräferenzen und Wohnwünsche der Nachfragergruppen

Der gegenwärtig zu beobachtende und zukünftig zu erwartende demografische Wandel verändert nachhaltig die Struktur der Wohnungsnachfrage. Zugleich stellen die verschiedenen Nachfragergruppen unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen.

Für eine nähere Bestimmung der Wohnungsnachfrage werden daher zunächst die zentralen demografischen Trends und deren Folgen für den Wohnungsmarkt näher betrachtet. Darauf aufbauend werden dann die Standortpräferenzen und Wohnwünsche der verschiedenen Nachfragergruppen dargestellt.

Zunächst lassen sich wichtige demografische Trends beobachten, deren Folgen für den Wohnungsmarkt mit Blick auf Kempten in der folgenden Übersicht zusammengefasst sind (Abb. 4.1-1):

**Abb. 4.1-1 Demografische Trends und die Folgen für den Wohnungsmarkt**

Trends	Folgen für den Wohnungsmarkt
<i>Altersstruktur</i>	
Bevölkerung im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nimmt zu	Demografisches Potenzial für Eigentumbildung nimmt zu
Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter nimmt zu	Wachsender Bedarf nach barrierearmen/-freien Wohnungen Steigender Bedarf an Betreuung und Pflege Nachfrage nach wohnortnaher Versorgung steigt Höherer Wohnflächenverbrauch durch Remanenzeffekt
<i>Haushalte und Haushaltsstruktur</i>	
Immer mehr Menschen leben allein oder nur zu zweit	Nachfrage nach kleineren bis mittleren Wohnungen steigt
Anzahl großer Haushalte geht leicht zurück	Bedarf nach größeren Wohnungen nimmt ab Ggf. Ausgleich durch höhere Flächennachfrage von Zweipersonenhaushalten
Leben in Wohngemeinschaften nimmt zu (Studenten)	Größere Wohnungen mit möglichst gleichgroßen Zimmern sind gefragt Große (Wohn-) Küchen sind gewünscht Verkehrlich gut erschlossene Lagen bevorzugt (in Konkurrenz zu Familien als Wohnungsnachfrager)

Quelle: F+B GmbH 2013

Die verschiedenen Nachfragergruppen zeichnen sich durch unterschiedliche Präferenzen hinsichtlich des Wohnstandorts aus. Diese sind in der folgenden Übersicht dargestellt (Abb. 4.1-2).

**Abb. 4.1-2-Standortpräferenzen verschiedener Nachfragergruppen**

Nachfragergruppe	Wichtige Standortkriterien
Singles	Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und privatem PKW, Nähe zum Arbeitsplatz, kulturelle Angebote, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie, Nahversorgung
Paare	Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und privatem PKW, Nähe zum Arbeitsplatz, kulturelle Angebote, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie, Nahversorgung, Wohnortwahl oft mit Blick auf geplante Familiengründung
Familien mit Kindern	Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und privatem PKW, Stadtrand (Nähe zum Grün) bevorzugt, aber auch ruhige innerstädtische Standorte gefragt, Nähe zu Bildungseinrichtungen (Kita, Schule) und Arbeitsstätten, Nahversorgung
„Empty Nesters“ (50 – 65 Jahre)	Zentrale Lage, höherer Grünanteil, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und privatem PKW, Freizeiteinrichtungen, Nahversorgung
Senioren (65 – 80 Jahre)	Nähe Zentrum oder Stadtteilzentrum (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte), kulturelle Angebote, ruhige Lage, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und privatem PKW
Hochbetagte (80 Jahre und älter)	Nähe Zentrum oder Stadtteilzentrum (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte), kulturelle Angebote, Nähe zu Kindern, ruhige Lage, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV

Quelle: F+B GmbH 2013

\* Ältere Paare mit nicht mehr zu Hause wohnenden Kindern

Auf Grundlage einer Auswertung aktueller Untersuchungen zu Wohnwünschen und eigener langjähriger Erfahrungen in der Wohnungsmarktanalyse lassen sich die unterschiedlichen Wohnwünsche der verschiedenen Nachfragergruppen hinsichtlich Größe und Ausstattung der Wohnung wie folgt zusammenfassen (Abb. 4.1-3):

**Abb. 4.1-3 Wohnwünsche der verschiedenen Nachfragergruppen**

Nachfragergruppe	Anteil an allen Kemptener Haushalten*	Trend	Wohnungsgröße ca.	Wohnungstyp
Singles	40 – 45 %		2 - 3 Zi., 50-70 m <sup>2</sup>	MFH
Paare	30 – 35 %		3 - 4 Zi., 70-90 m <sup>2</sup>	MFH, kleinere/ verdichtete EFH
Familie mit Kindern	15 – 20 %		3 - 4 Zi., 90-120 m <sup>2</sup>	MFH, EFH
„Empty Nesters“ ** (50 – 65 Jahre)	10 – 15 %		3 - 4 Zi., 90-130 m <sup>2</sup>	MFH, kleinere/ verdichtete EFH
Senioren (65 – 80 Jahre)	15 – 20 %		2 - 3 Zi., 50-85 m <sup>2</sup>	MFH, kleinere/ verdichtete EFH
Hochbetagte (80 Jahre und älter)	5 %		1 - 2 Zi., bis 50 m <sup>2</sup>	MFH, kleine EFH

Quelle: F+B GmbH 2013, eigene Abschätzungen auf Grundlage von Mikrozensusdaten

\* Teilweise Doppelzählungen

\*\* Ältere Paare mit nicht mehr zu Hause wohnenden Kindern

Für den Kemptener Wohnungsmarkt ergibt sich damit auf Grundlage der demografischen Trends und Nachfragerpräferenzen sowie der aktuellen Wohnungsmarktsituation eine hohe Nachfrage nach:

- kleinen und mittelgroßen Wohnungen, insbesondere in Innenstadtnähe bzw. verkehrlich gut angebunden,
- größeren Wohnungen, insbesondere für Familien (aktuell Angebotslücke / Nachfrageüberhang),
- „bezahlbaren“ (insbesondere auch größeren) Wohnungen,
- altersgerechten Wohnungen (barrierearm/-frei),
- wohnortnaher Versorgung und
- wohnbegleitenden Dienstleistungen.

## 4.2 Potenzielle Zielgruppen für den Standort Halde-Nord

Ausgehend von den Ergebnissen der Analyse des Mikrostandorts Halde-Nord (siehe Abschnitt 2.2) einerseits und der im vorherigen Abschnitt dargestellten Nachfragesituation in Kempten andererseits, lassen sich für den Standort Halde-Nord insbesondere folgende wichtige Zielgruppen identifizieren (Abb. 4.1-4):

**Abb. 4.1-4 Wichtige Zielgruppen für den Standort Halde-Nord und deren Wohnwünsche**

Zielgruppe	Wohnungsgröße	Wohnungstyp	Ausstattungswünsche
Singles	2-3 Zi., 50-70 m <sup>2</sup>	MFH	Kompakte Grundrisse, gut nutzbare und abgetrennte Räume, Aufzug, Balkon oder Loggia
Paare	3-4 Zi., 70-90 m <sup>2</sup>	MFH, kleinere/ verdichtete EFH	Kompakte Grundrisse, gut nutzbare und abgetrennte Räume, Aufzug, Balkon oder Loggia
Familien mit Kindern	3-5 Zi., 90-120 m <sup>2</sup>	MFH, verdichtete EFH, EFH	Flexible Grundrisse, Wohnküchen, Gartenzugang oder großer Balkon, separates Gäste-WC

Quelle: F+B GmbH 2013

## 5 Empfehlungen für die Entwicklung des Standorts „Halde-Nord“

Ausgehend von einer in Kempten auch in den kommenden Jahren insgesamt weiter leicht steigenden Wohnungsnachfrage und den aktuellen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Kempten sowie den Qualitäten des Plangebiets Halde-Nord kann von einem großen Nachfragepotenzial für diesen Standort ausgegangen werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer anhaltend niedrigen Neubautätigkeit in Kempten, die aktuell zu einem erheblichen Nachfragedruck geführt hat.

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse und -prognose werden für die künftige Entwicklung des Standorts „Halde-Nord“ folgende Empfehlungen ausgesprochen:

### 1. *Breite Zielgruppenansprache mit Fokus auf Familien mit Kindern*

Angesichts der Größe des Gebiets sowie der städtebaulichen Rahmenbedingungen und vorhandenen Standortqualitäten von Halde-Nord wird eine breite Mischung unterschiedlicher Zielgruppen bzgl. Alter, Haushaltsgröße und Einkommen empfohlen. Ziel sollte die Entwicklung eines generationsübergreifenden Wohnquartiers sein.

Als besonders relevant für die geplante Wohnungsbauentwicklung in Halde-Nord werden dabei vor allem folgende Zielgruppen eingeschätzt:

- Singles
- Paare
- Familien mit Kindern

### 2. *Vielfältige Gebäudetypen und Wohnformen anbieten*

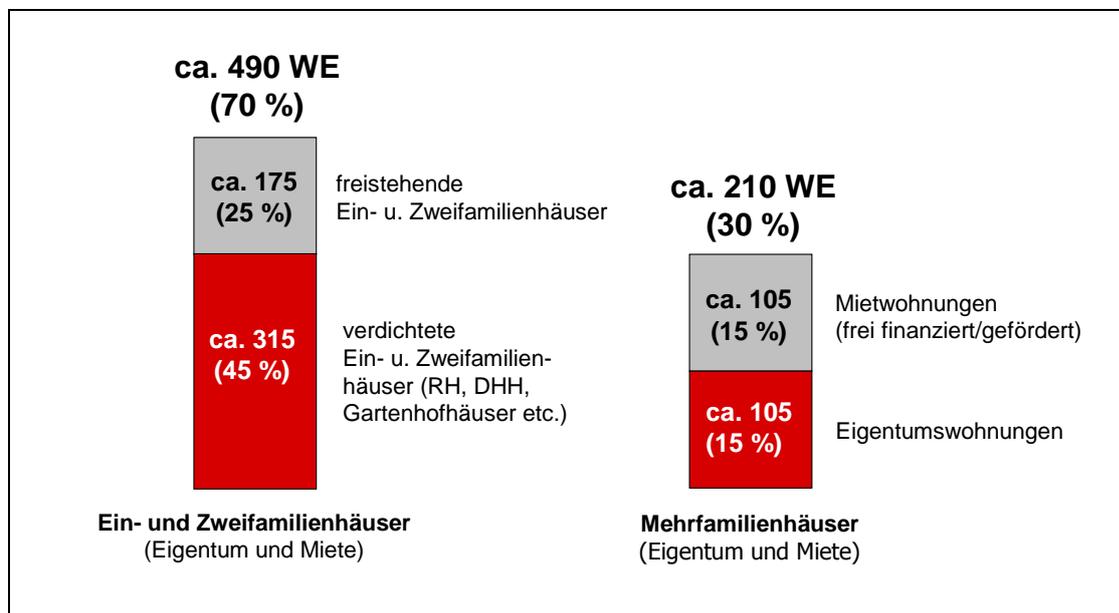
Entsprechend seiner Lage am Kemptener Stadtrand, im Übergang zwischen Stadt und Land, sollte dabei insgesamt eine moderate bauliche Dichte (GFZ ca.0,5-0,8) angestrebt werden.

Der künftige Wohnungsgrößen- und Wohnungstypenmix sollte unterschiedliche Wohnungs- und Gebäudetypen im Eigentum und zur Miete beinhalten, um eine langfristige Vermarktbarkeit der Wohnungen an unterschiedliche Haushaltstypen und an Haushalte mit unterschiedlichen Lebensstilen bzw. Wohnkonzepten zu ermöglichen.

Um dies zu ermöglichen, sollte die städtebauliche Grundstruktur möglichst flexibel sein und kleinteilige Baustrukturen und Wohnquartiere ermöglichen. Ziel sollte eine kleinteilige Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen und Wohnformen aus Eigenheimbebauung (EFH, DH, RH) und Geschosswohnungsbau mit einer Mischung aus Wohnungen zur Miete (frei finanziert/gefördert) und zum Eigentum sein.

Orientierungswerte für die Anzahl und das Mischungsverhältnis der unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

**Abb. 5.1-1 Anzahl und Anteil der insgesamt geplanten Wohnungen für Halde-Nord (Orientierungswerte), Gesamtvolumen 700 WE**



Quelle: F+B GmbH 2013

### **3. Bezahlbaren Wohnraum schaffen**

Ziel der geplanten Wohnungsbauentwicklung in Halde-Nord sollte es sein, gerade Nachfragern mit einem mittleren Haushaltseinkommen, und hier insbesondere jungen Familien, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, um eine Abwanderung bzw. Verdrängung dieser Haushaltsgruppen in das Umland zu verhindern.

Mögliche Ansätze für eine Kostenreduzierungen im Wohnungsneubau wären u. a.:

- verdichtete Bebauungsformen (z. B. Stadt-/Reihenhäuser, Gartenhofhäuser, Geschosswohnungen)
- Reduzierung der Wohnflächen
- flexible Wohnungsgrößen, das „wachsene Haus“ , das im Verlauf der Wohnkarriere eines Haushalts „mitwachsen“ kann
- unterschiedliche Bau- und Ausstattungsstandards

### **4. Schrittweise und kleinteilige Umsetzung, verbunden mit aktivem Wohnstandortmarketing**

Bei der Entwicklung des Gebiets Halde-Nord wird eine kleinteilige, bauabschnittsweise Realisierung empfohlen, bei der unterschiedliche Investorenmodelle genutzt werden. Hierzu gehören

- Bauträger, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften
- Baugruppen

- die individuelle Anhandgabe von Grundstücken (bauträgerfrei) an private Bauherren

Als möglich bzw. marktgerecht wird die Realisierung von ca. 70 - 100 WE pro Jahr angesehen. Um eine bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche zu gewährleisten, wird ein kontinuierliches Monitoring der Nachfrage- und Marktentwicklung und eine damit verknüpfte Rückkopplung mit der Flächenentwicklung bzw. Vermarktung empfohlen.

Flankierend zu den weiteren Planungen wird für den Standort Halde-Nord ein frühzeitiges und aktives Wohnstandortmarketing empfohlen.

### **5. Notwendige Infrastruktur schaffen**

Die Entwicklung eines neuen Wohngebiets dieser Größenordnung setzt eine ausreichende, d. h. an den künftigen Bedarf ausgerichtete technische und soziale Infrastruktur voraus. Dies erfordert u. a.:

- eine leistungsfähige Verkehrserschließung,
- den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs bzgl. der Haltestellen und Taktung,
- die frühzeitig Anpassung der kommunalen Schul- und Kindertagesstättenentwicklungsplanung,
- den Ausbau des Schulstandortes und
- eine Überprüfung der Ausbaumöglichkeiten für den Einzelhandel (Nahversorgung) im näheren Umfeld.

Die weitere Ausgestaltung der künftigen Entwicklung des Plangebiets Halde-Nord ist einem geplanten städtebaulichen Wettbewerb vorbehalten.