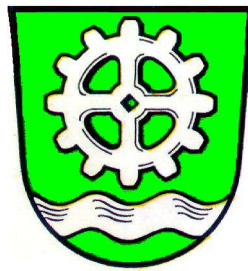


# Analyse des Bedarfs an Wohnungen

in der Stadt Traunreut



Gutachten  
erstellt im Auftrag der Stadt Traunreut  
im Januar 2017

Bearbeitung: Dr. Herbert Tekles

**DEMOSPLAN**

Gesellschaft für demographische und soziale Planungen

Telefon 08531 / 248 795

e-Mail [demosplan@aol.com](mailto:demosplan@aol.com)

## **Inhaltsverzeichnis**

Abschnitt	Seite
1. Zur Untersuchungsmethode	4
1.1. Datenquellen	4
1.2. Zu den Methoden der Ursachenanalysen und Prognosen	5
2. Ausgewählte Aspekte der Bevölkerungsstruktur	6
2.1. Aktuelle demographische Lage	6
2.2. Geburten und Sterbefälle	7
2.3. Wanderungen über die Stadtgrenze	10
2.4. Flüchtlinge in der Stadt Traunreut	14
2.5. Anzahl und Größe der Privathaushalte	16
3. Bestand an Wohnungen in der Stadt Traunreut	17
3.1. Entwicklung des Bestands	17
3.2. Miet- und Immobilienpreise	24
4. Bedarf an Wohnungen in ausgewählten Segmenten	25
4.1. Bedarfskategorien	25
4.2. Der Wohnungsbedarf ausziehender junger Erwachsener	26
4.3. Veränderungen der Bedarfsformen im mittleren und höherem Alter	29

4.4. Flüchtlinge und Zuzüge aus dem Ausland	31
4.5. Der soziale Wohnungsbau	34
4.6. Gesamter Zusatzbedarf an Wohnungen	35
4.7. 2 Szenarien der Konsequenzen der Wohnraumentwicklung	36
5. Anhang: Quellenverzeichnis	37

## 1. Zur Untersuchungsmethode

### 1.1. Datenquellen

Die bereits 2011 erhobenen Werte des Zensus zu Altersgruppen und Haushaltsformen sind vorhanden und als statistisches Material nutzbar.

Die Aktualisierung der Zensusdaten von 2011 auf 2016 ist in Form von „Mini-Prognosen“ mithilfe der danach erfolgten Geburten (männlich und weiblich), Sterbefällen (männlich und weiblich), Zuzüge (männlich und weiblich sowie nach Hauptaltersgruppen) sowie Fortzüge (männlich und weiblich sowie nach Hauptaltersgruppen) umsetzbar und liefert exakte und zuverlässige Ergebnisse.

Die seit dem Zensus erfolgten Geburten (männlich und weiblich), Sterbefällen (männlich und weiblich), Zuzüge (männlich und weiblich sowie nach Hauptaltersgruppen) sowie Fortzüge (männlich und weiblich sowie nach Hauptaltersgruppen) liegen ebenso als statistische Daten nutzbar vor.

Die Aktualisierung der Haushaltsdaten von 2011 auf 2016 ist durch die Koppelung an die Resultate der demographischen „Mini-Prognosen“ umsetzbar.

Somit war kein Abruf der aktuellen Werte zur Demographie und zu den Haushalten bei den Einwohnermeldeämtern der einzelnen Gemeinden erforderlich.

Weitere Datenquellen basieren auf der Verwendung von bestehendem statistischen Material (z.B. vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Die Ursprünge der herangezogenen Daten werden im Quellenverzeichnis im Anhang angegeben. Innerhalb des Berichtes wurde dafür auf eine durchgehende Zitierweise verzichtet.

## 1.2. Zu den Methoden der Ursachenanalysen und Prognosen

Die vorliegende Analyse des Wohnungsbedarfs beinhaltet auch eine Vielzahl von Prognosen sowie Ansätze zur Erklärung unterschiedlicher Phänomene. Eine umfassende Darstellung der dabei jeweils verwendeten Methoden würde den Umfang sowie den Charakter dieses Gutachtens bei weitem übersteigen; deshalb wird auf die im Quellenverzeichnis im Anhang enthaltenen Literaturstellen zu den Methoden und Techniken der einzelnen Analysen verwiesen.

Hier erfolgt demgegenüber lediglich eine Aufzählung der zentralen Charakteristika der verwendeten Methoden:

- den folgenden Analysen liegt prinzipiell ein Mehrebenenansatz zugrunde, in welchem Daten und Strukturen auf den Individualebenen mit entsprechenden Werten auf aggregierten Ebenen miteinander vernetzt werden;
- die Bestimmung von Zusammenhängen (als Grundbausteine der Ursachenanalysen) erfolgt mit multiplen Methoden, um komplexe Ursachenstrukturen zu erkennen;
- als kausalanalytische Relationskonstrukte wurden sowohl synchronische als auch diachronische Methoden verwendet;
- für die Prognosen und Modellrechnungen wurden im Regelfall systemanalytische Methoden eingesetzt.

Die dargestellten Resultate beruhen auf eigenen Analysen, Prognosen und Berechnungen. Die vorliegenden Prognosen wurden im Regelfall mit einer Reichweite bis zum Jahr 2025 erstellt.

Alle Resultate in dieser Untersuchung beziehen sich stets auf die Stadt Traunreut, sofern nichts anderes angegeben wurde.

Sofern in den Grafiken sowie im Textteil nicht ausdrücklich angegeben, bedeuten die entsprechenden Jahresdaten jeweils den Stand zum 30.06. (z.B. steht 2020 somit für den 30.06.2020). Bei Aussagen über den gesamten Prognosezeitraum wird im Regelfall Bezug auf den zukünftigen Stand im Jahr 2025 genommen.

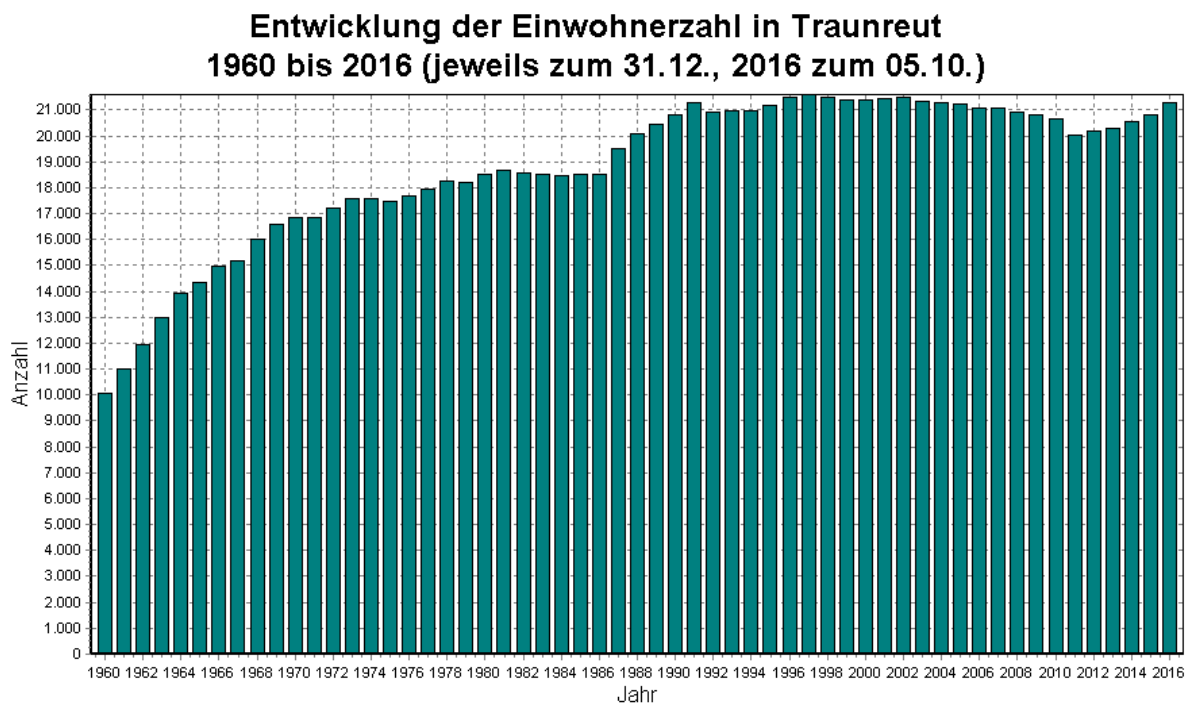
## 2. Ausgewählte Aspekte der Bevölkerungsstruktur

In dem vorliegenden Abschnitt werden folgende demographische Aspekte dargestellt:

- die aktuellen demographischen Globalwerte;
- die Geburten und Sterbefälle;
- die Wanderungen in der Stadt Traunreut;
- die langfristige Projektion der unmittelbaren (demographischen) Konsequenzen aus der Bevölkerungsentwicklung.

### 2.1. Aktuelle demographische Lage

In der Stadt Traunreut wohnten am 05.10.2016 insgesamt 21.288 Einwohner (nur mit dem ersten Wohnsitz). Damit setzte sich der Trend des Bevölkerungsanstiegs der vergangenen Jahre weiter fort (vgl. hierzu auch die folgende Grafik).

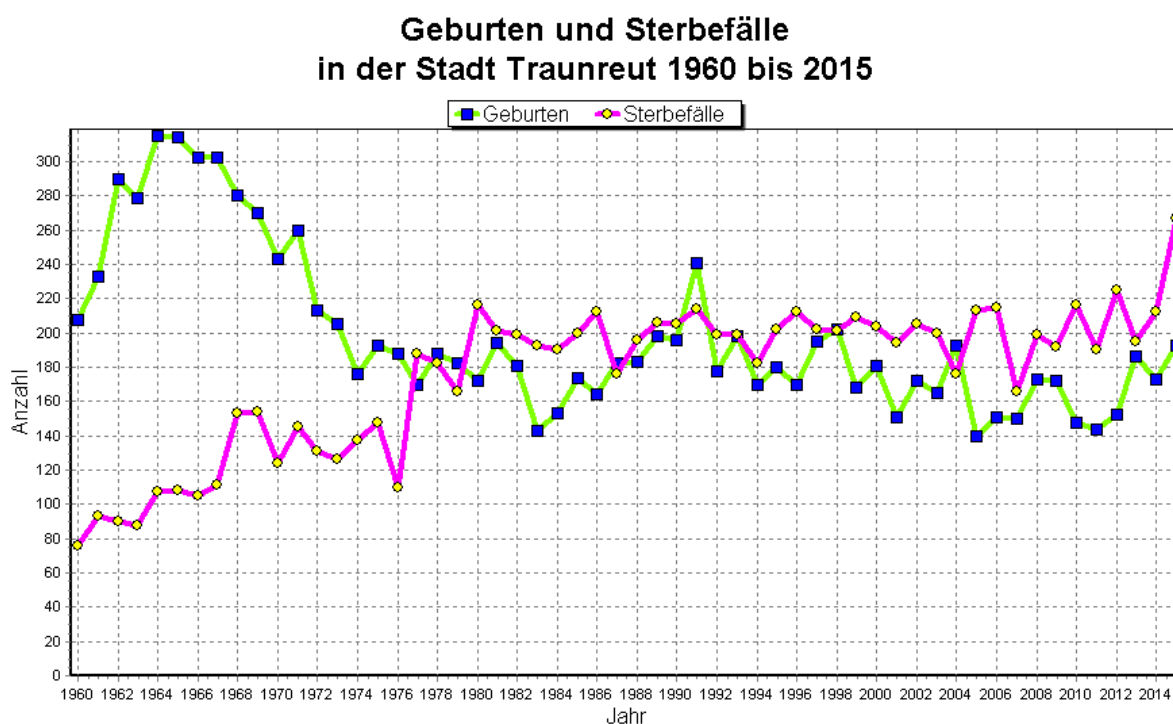


## 2.2. Geburten und Sterbefälle

Zur Bewertung der Situationen der Familien in der Stadt Traunreut sind als zentrales Kriterium auch die jeweiligen Kinderzahlen heranzuziehen.

Dabei ist für die sozialräumliche Analyse auch die Zahl der jährlichen Geburten von Interesse, in der sich auch die neuesten Entwicklungen deutlich widerspiegeln.

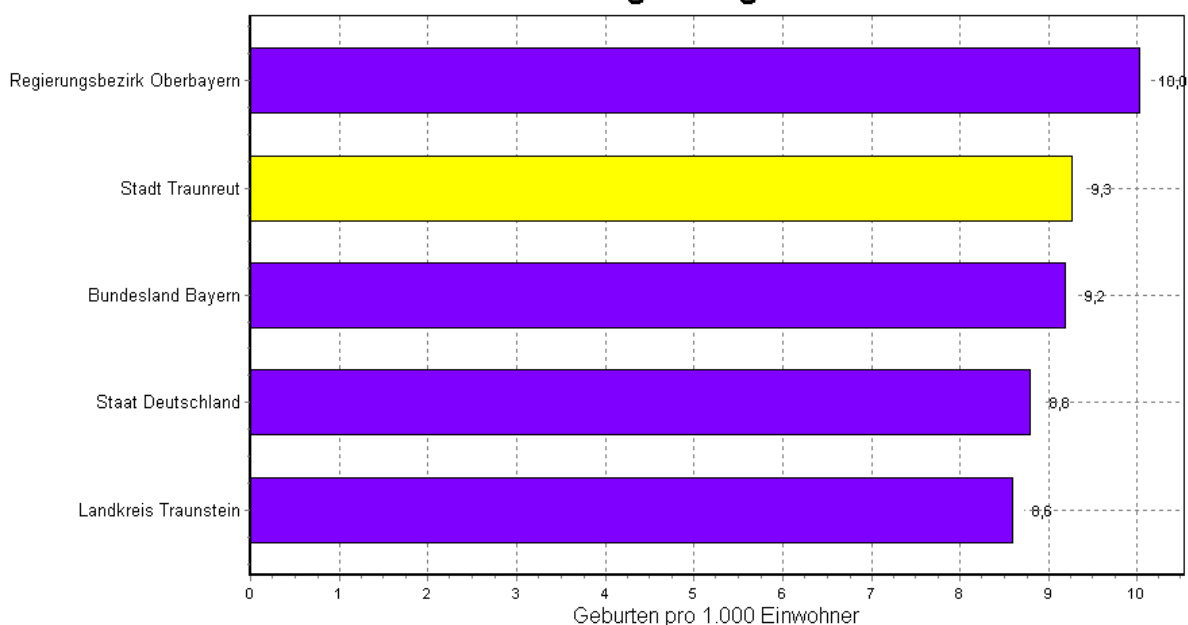
Allein durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (d.h. durch Geburten und Sterbefälle) ergab sich bereits seit dem Jahr 1980 ein Defizit für die Entwicklung der Einwohnerzahlen (vgl. hierzu auch die folgende Grafik).



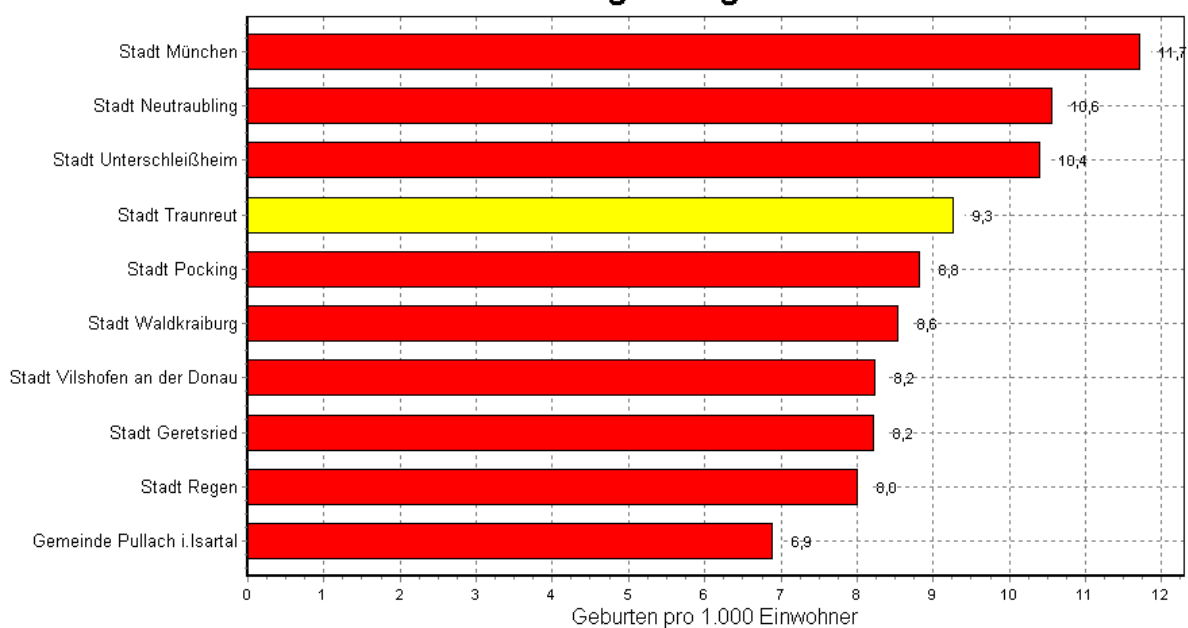
Während zu Beginn der 60-iger Jahre die Zahl der Geburten etwa doppelt so hoch wie die der Sterbefälle war, ist für die kommenden Jahre eine weitere Zunahme des Geburtendefizits zu erwarten.

Die derzeit vorliegenden Tendenzen bei den Kinderzahlen lassen sich für überregionale Vergleiche wegen der Datenverfügbarkeit am besten durch die Geburtenraten (Anzahl der jährlichen Geburten pro 1.000 Einwohner) aufzeigen. Dabei liegt die Geburtenrate in der Stadt Traunreut derzeit im Durchschnitt der Vergleichswerte für Bayern sowie Deutschland und rangiert damit in einem für eine Stadt aktuell hohen Bereich (vgl. hierzu auch die beiden nachfolgenden Grafiken).

**Vergleich: Geburtenquote (Geburten pro 1.000 Einwohner)  
in der Stadt Traunreut und in Vergleichsgebieten im Jahr 2015**

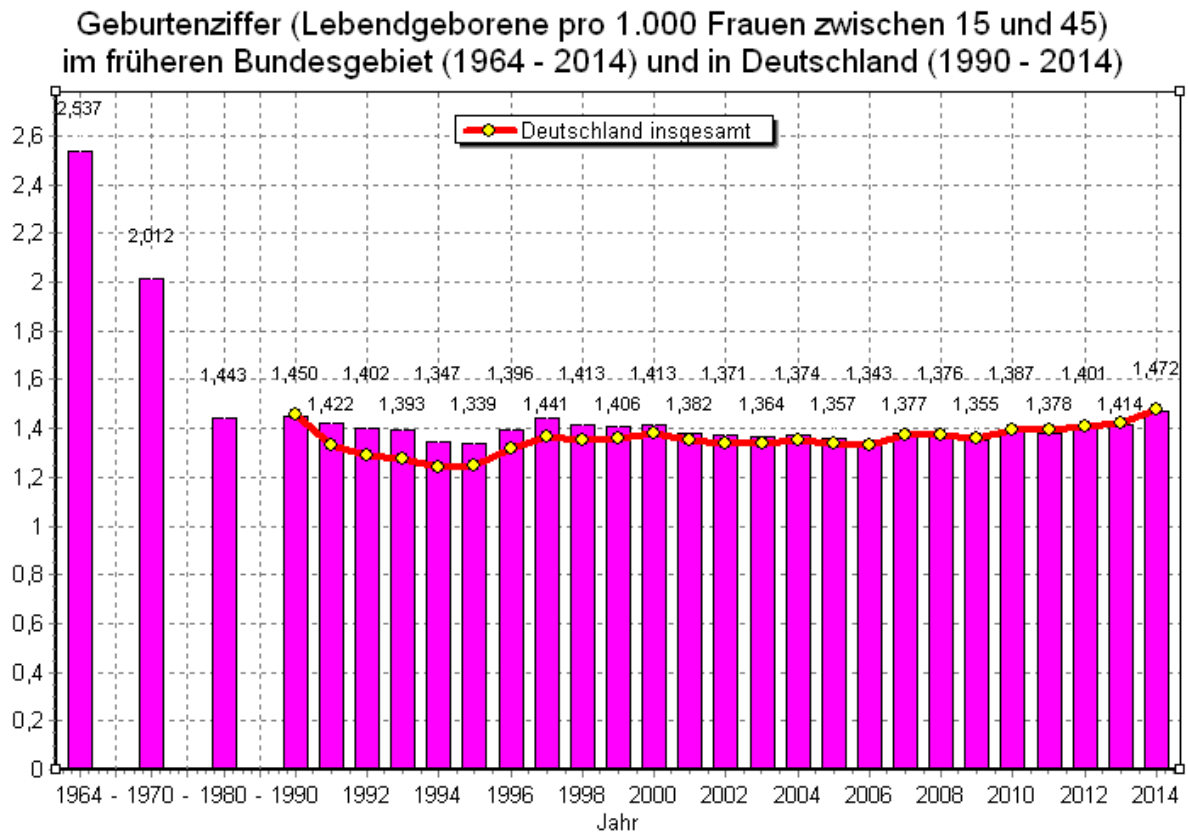


**Vergleich: Geburtenquote (Geburten pro 1.000 Einwohner)  
in der Stadt Traunreut und in Vergleichsgemeinden im Jahr 2015**





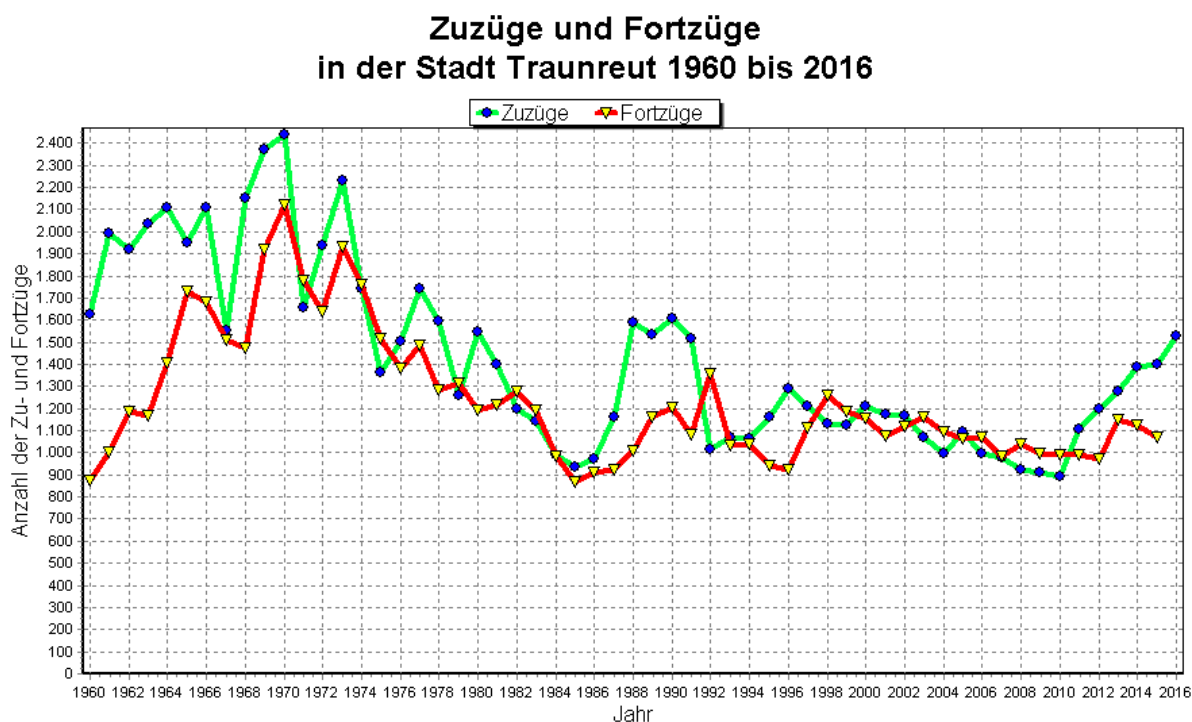
In einer Längsschnittbetrachtung liegt seit Beginn der sechziger Jahre für die verfügbaren Daten des früheren Bundesgebiets ein Rückgang der Geburtenziffern um annähernd die Hälfte vor (vgl. hierzu auch die nachfolgende Grafik).



### 2.3. Wanderungen über die Stadtgrenze

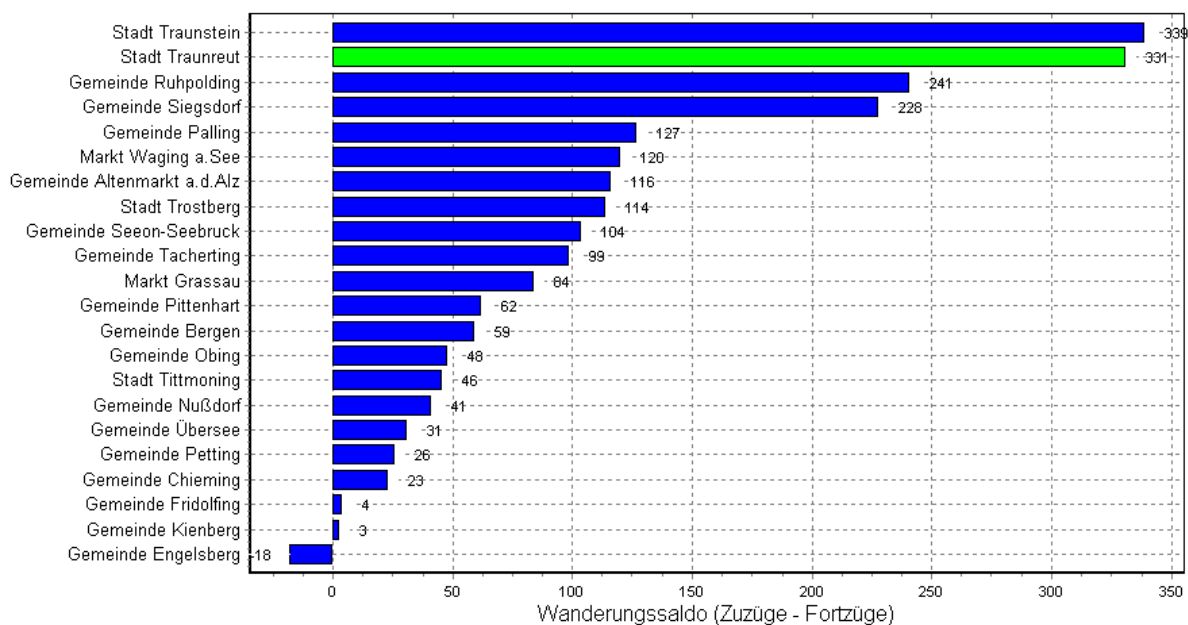
Bei der Analyse von demographischen Daten (und hier insbesondere bei der Erstellung von kleinräumigen Bevölkerungsprognosen) besitzen die Wanderungen über die Grenzen der Stadt eine besondere Bedeutung.

Die Stadt Traunreut hatte in den letzten Jahren unterschiedlich geprägte Wanderungssalden zu verzeichnen. Diese Wanderungssalden setzten sich zwar grundsätzlich (bis auf wenige Jahre) aus höheren Zahlen von Zuzügen gegenüber den entsprechenden jährlichen Fortzügen zusammen (vgl. hierzu auch die nachfolgende Grafik).



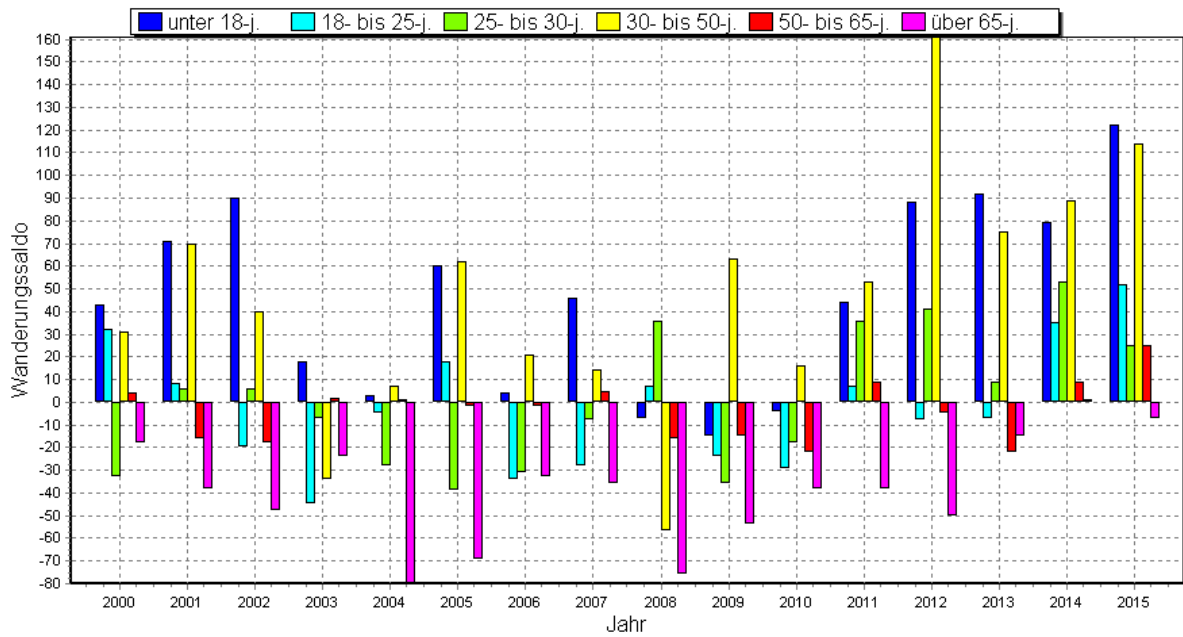
In der neuesten Tendenz zeigen sich allerdings zunehmende Wanderungsgewinne sowie eine Steigerung des Wanderungsvolumens.

### Vergleich: Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge) in der Stadt Traunreut und Gemeinden im Landkreis im Jahr 2015

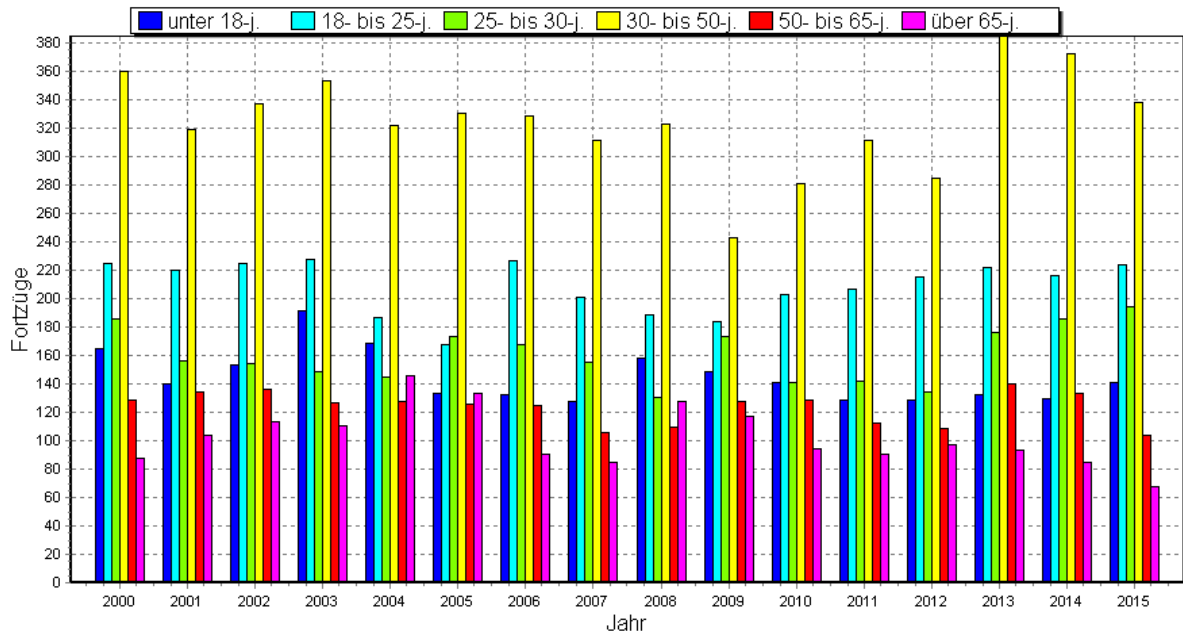


Dabei muss bei Betrachtung der globalen Ergebnisse auf die enorm verschiedenen Alterszusammensetzungen der gemeindespezifischen Wanderungen hingewiesen werden (vgl. auch die nachfolgende Grafik).

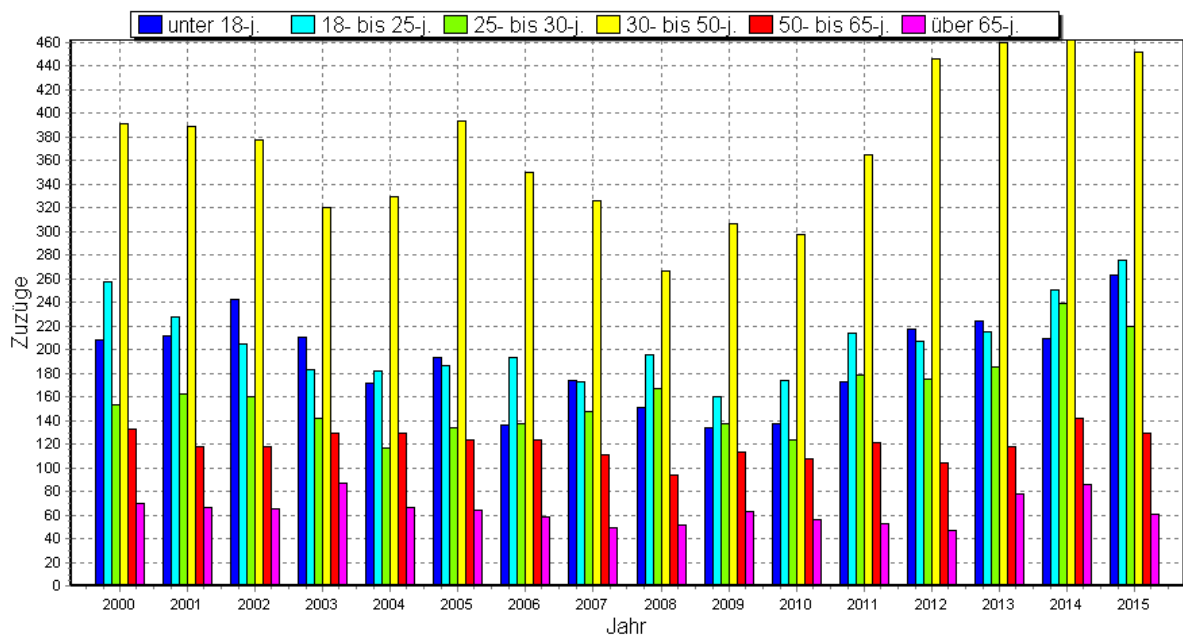
**Wanderungssaldo nach Altersgruppen  
in der Stadt Traunreut 2000 bis 2015**



### Fortzüge nach Altersgruppen in der Stadt Traunreut 2000 bis 2015



### Zuzüge nach Altersgruppen in der Stadt Traunreut 2000 bis 2015



## 2.4. Flüchtlinge in der Stadt Traunreut

Asylbewerber und Flüchtlinge werden im folgenden definiert als Ausländer, die in den vergangenen 5 Jahren in die Stadt Traunreut zugezogen sind und die zugleich aus einem Heimatland kommen, das in diesem Zeitraum Asylsuchende gestellt hat (in Europa aus dem Kosovo und zu kleinen Teilen aus Albanien, aus Asien insbesondere aus Syrien, aus dem Irak, aus dem Iran, aus Afghanistan sowie Pakistan, aus Afrika vor allem aus Eritrea, Somalia, Äthiopien, Nigeria).

Personen, die in Erstaufnahmeeinrichtungen wohnten (und damit später auch in andere Regionen verteilt werden), wurden hier nicht erfasst.

Dabei gibt es eine deutliche Häufung in den jüngeren und mittleren Altersgruppen. Gerade in diesen Altersgruppen ist der Anteil der Männer unter den Flüchtlingen nochmals höher als über alle Altersgruppen.

Die meisten Flüchtlinge wohnen zu jeweils ca. 40% entweder als alleinlebende Männer oder in kompletten Familien (mit Mutter, Vater und Kindern).

Familien mit 4, 5 und 6 Kindern sind unter den Flüchtlingen keine Seltenheit. Dabei befinden sich unter den Flüchtlingsfrauen mit kleineren Kinderzahlen viele, die erst um die 20 Jahre alt sind. Hier sind häufig noch weitere Geburten in den kommenden Jahren zu erwarten.

Ein gewisser Teil der Flüchtlinge wird auf Dauer in der Stadt Traunreut bleiben. Genaue Aussagen hierzu werden erst nach einer Stabilisierungsphase möglich sein. Hier empfiehlt das Gutachten eine kontinuierliche Beobachtung der neuesten Tendenzen der Anzahl sowie der Zusammensetzung der Flüchtlinge, um frühzeitig auf sich entwickelnde Bedarfslagen reagieren zu können.

Für die in der Stadt verbleibenden Flüchtlinge ergeben sich abhängig von der familiären Lebenslage, dem Alter und dem Geschlecht zum Teil erhebliche Familiennachzugspotenziale und Geburtenpotenziale:

Mittel- bis langfristig wird sich deshalb die Zahl der Flüchtlinge in der Stadt Traunreut auch ohne neue Zuzüge erhöhen – die Verfügbarkeit von adäquatem Wohnraum vorausgesetzt.

Zur Abschätzung der künftigen Zahl der Flüchtlinge wurden mehrere Szenarien erstellt, die auf verschiedenen hohen Familiennachzügen und sich unterschiedlich reduzierenden Zahlen von neuen Flüchtlingen basieren.

Alle durchgeführten Szenarien führen zu folgenden Entwicklungen:

- Bereits durch die in der Stadt Traunreut lebenden Flüchtlinge wird deren Anzahl infolge der Familiennachzugs- und Geburtenpotenziale ansteigen.
- Ebenfalls werden die Zahlen und Anteile der Frauen unter den Flüchtlingen erheblich zunehmen.
- Ein massiver Anstieg wird beim Anteil der Kinder unter den Flüchtlingen erfolgen. Diese Entwicklung sollte vor allen unter dem Aspekt des künftigen Bedarfs an Kindertagesstätten und Schulen auch kurzfristig und kontinuierlich weiter beobachtet werden.

## 2.5. Anzahl und Größe der Privathaushalte

	Haushalte	Personen
Single-HH jung	2.014	2.014
Single-HH mittel	1.363	1.363
Single-HH alt	2.943	2.943
Alleinerz.HH	668	1.529
Kompl. Familien	1.549	8.365
Senioren-Paar-HH	2.537	5.074
Summe	11.074	21.288

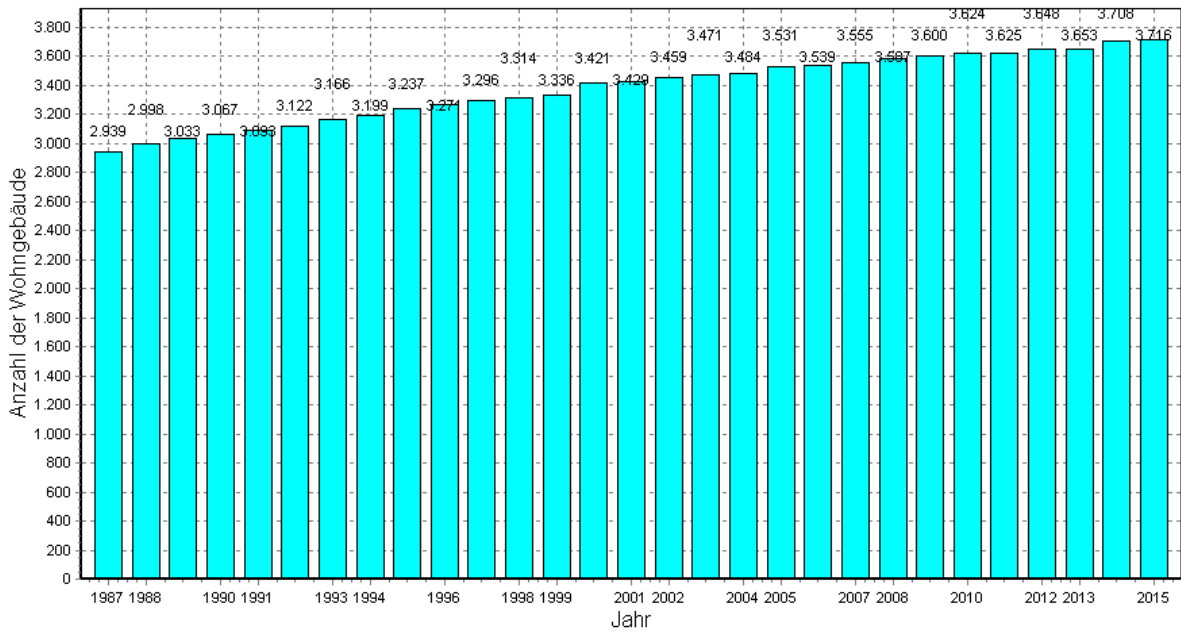


### 3. Bestand an Wohnungen in der Stadt Traunreut

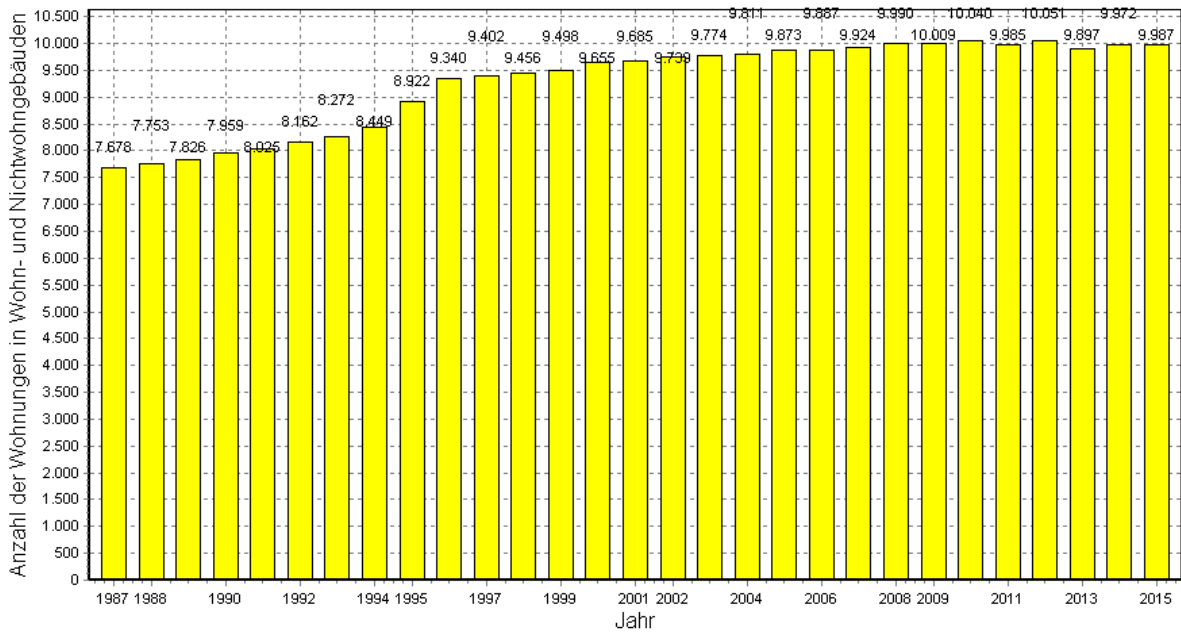
#### 3.1. Entwicklung des Bestands

In der Stadt Traunreut stiegen in den vergangenen Jahren die Zahlen der Wohngebäude, der Wohnungen und der Räume in Wohnungen nur geringfügig weiter an (vgl. hierzu auch die drei nachfolgenden Grafiken).

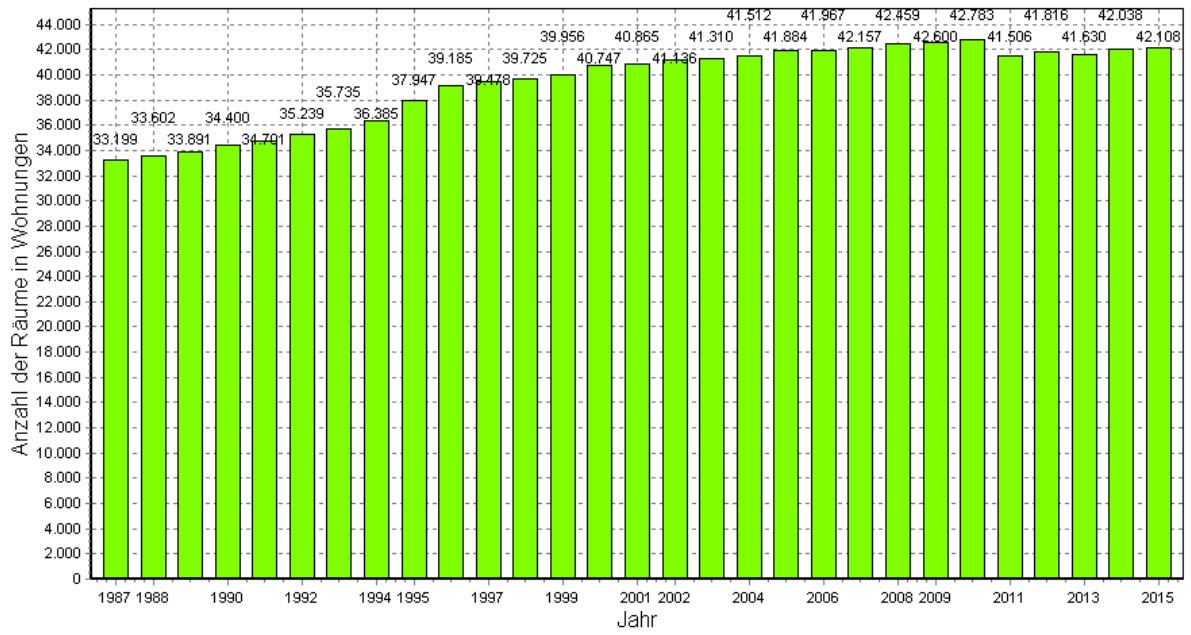
### Anzahl der bestehenden Wohngebäude in der Stadt Traunreut 1987 bis 2015



### Anzahl der bestehenden Wohnungen in der Stadt Traunreut 1987 bis 2015

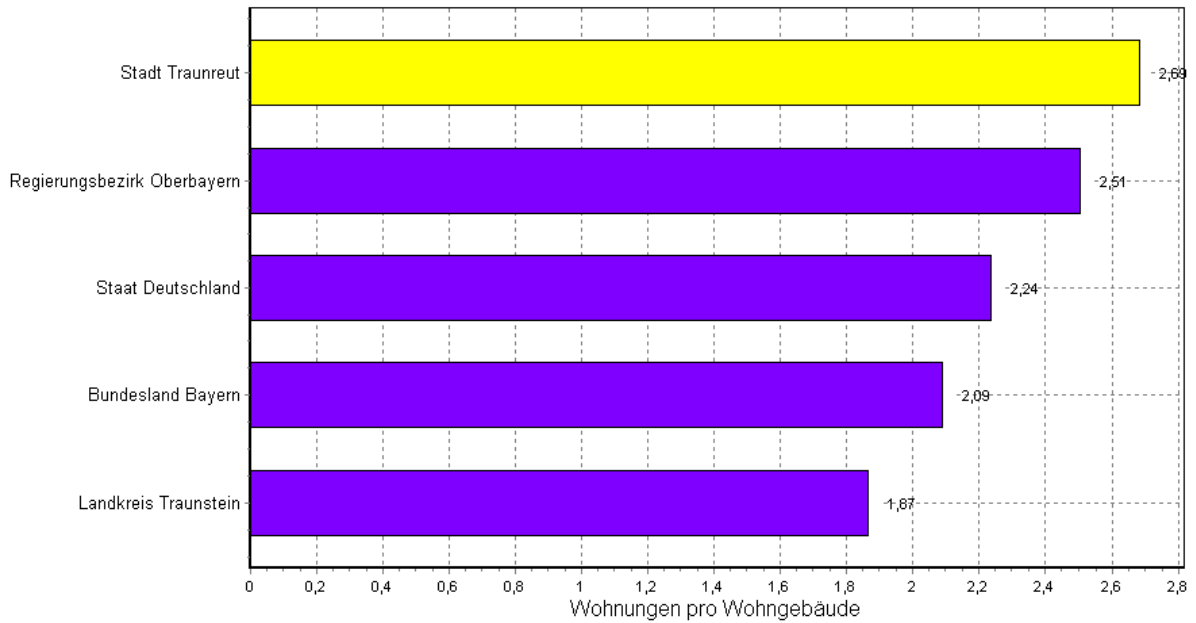


## Anzahl der Räume (in Wohnungen) in der Stadt Traunreut 1987 bis 2015

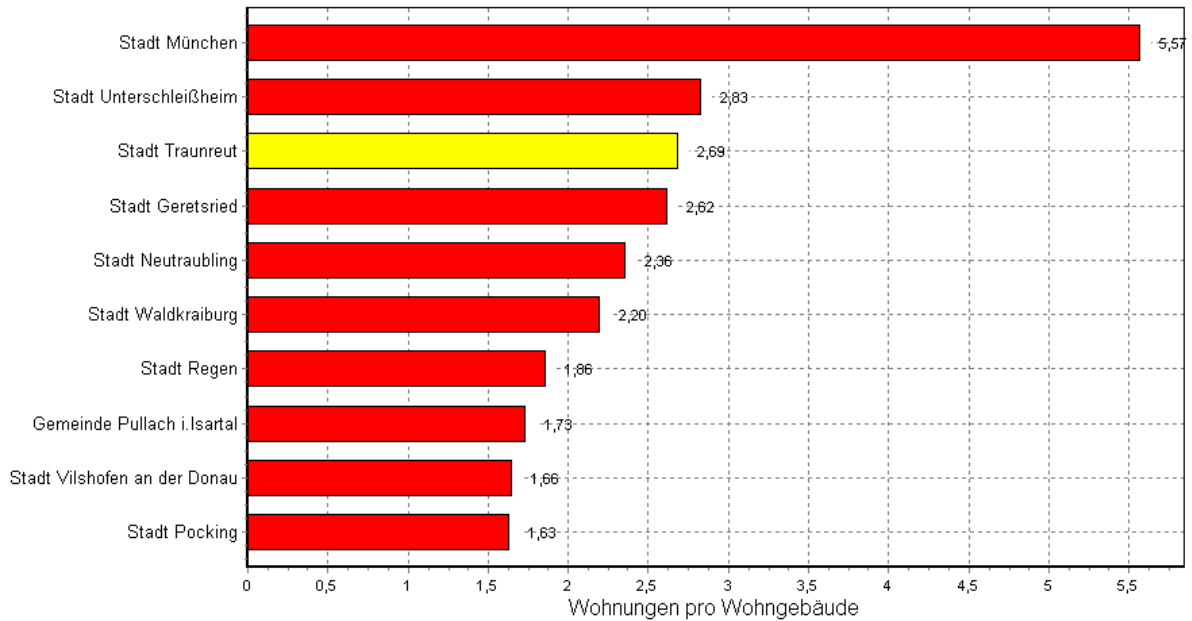


Der Geschosswohnungsindex (Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude), der eine Aussage über den Grad der Anonymität des Wohnens ermöglicht, liegt in der Stadt Traunreut auf einem vergleichsweise sehr hohen Niveau (vgl. hierzu auch die drei nachfolgenden Grafiken).

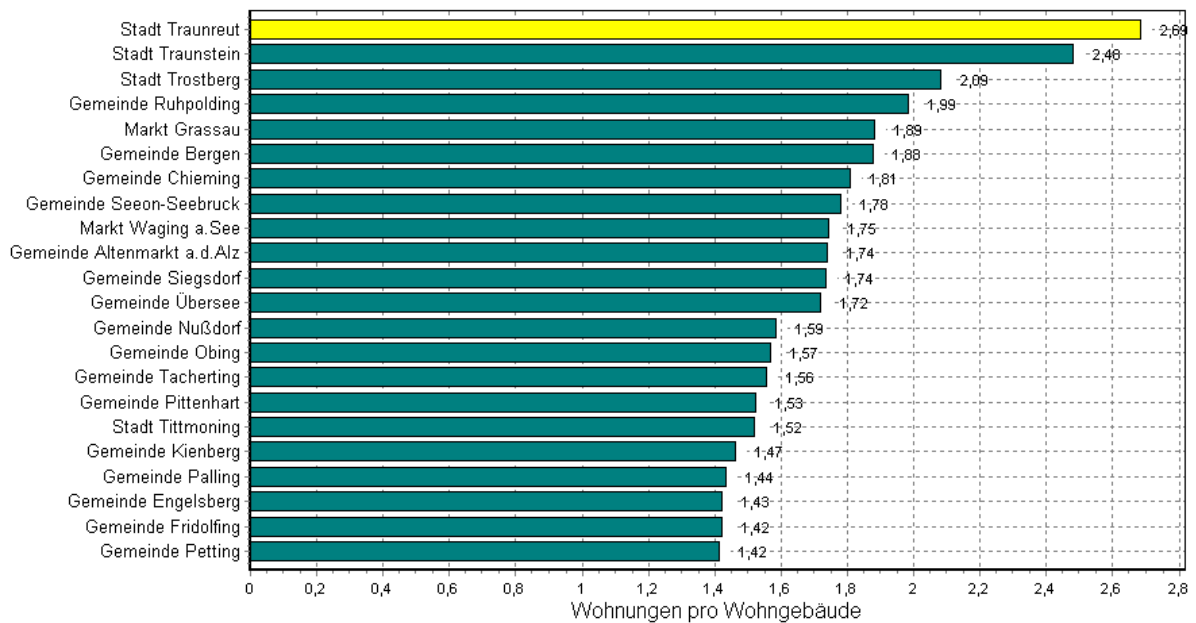
**Vergleich: Geschosswohnungsindex (Wohnungen pro Wohngebäude)  
in der Stadt Traunreut und in Vergleichsgebieten am 31.12.2015**



**Vergleich: Geschosswohnungsindex (Wohnungen pro Wohngebäude)  
in der Stadt Traunreut und in Vergleichsgemeinden am 31.12.2015**

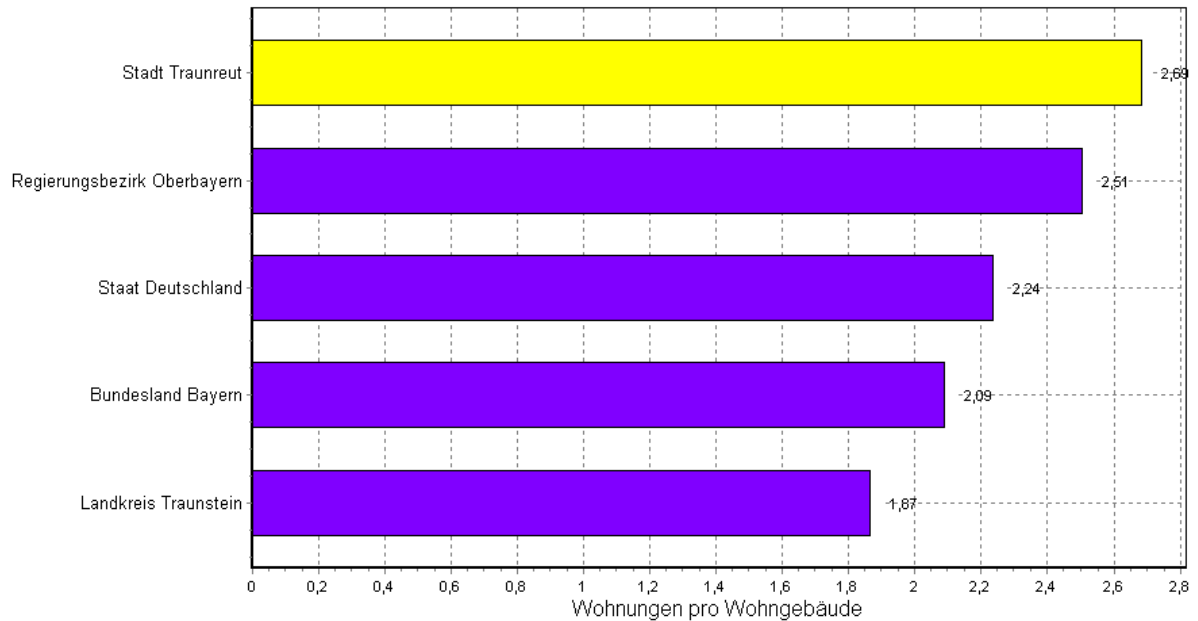


**Vergleich: Geschosswohnungsindex (Wohnungen pro Wohngebäude)  
in der Stadt Traunreut und Gemeinden im Landkreis am 31.12.2015**

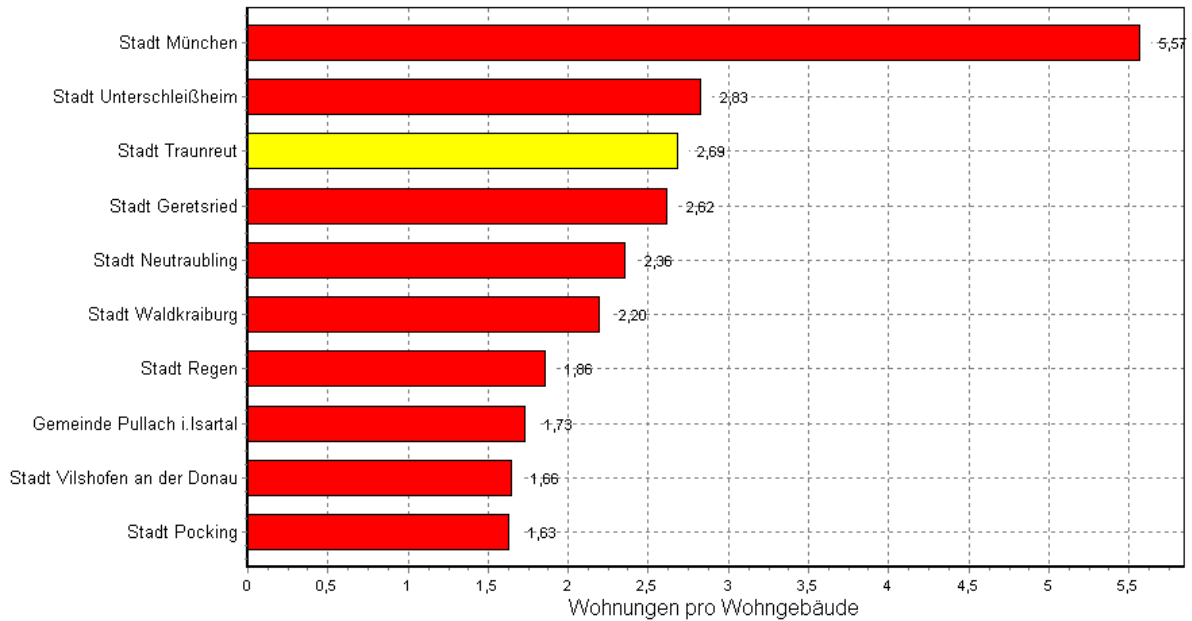


Der Geschosswohnungsindex (Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude), der eine Aussage über den Grad der Anonymität des Wohnens ermöglicht, liegt in der Stadt Traunreut auf einem vergleichsweise sehr hohen Niveau (vgl. hierzu auch die drei nachfolgenden Grafiken).

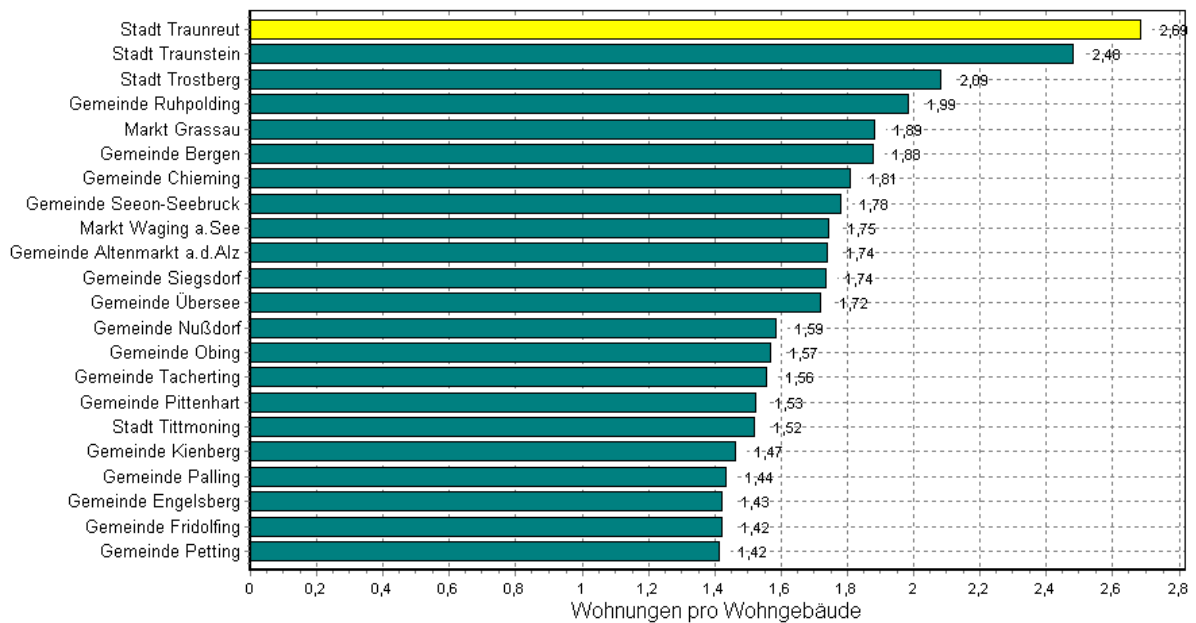
**Vergleich: Geschosswohnungsindex (Wohnungen pro Wohngebäude)  
in der Stadt Traunreut und in Vergleichsgebieten am 31.12.2015**



**Vergleich: Geschosswohnungsindex (Wohnungen pro Wohngebäude)  
in der Stadt Traunreut und in Vergleichsgemeinden am 31.12.2015**



**Vergleich: Geschosswohnungsindex (Wohnungen pro Wohngebäude)  
in der Stadt Traunreut und Gemeinden im Landkreis am 31.12.2015**



## 3.2. Miet- und Immobilienpreise

Durch Recherchen bei den gängigsten Internet-Anbietern von Wohnraum konnten folgende Aussagen zu den Miet- und Immobilienpreisen in Traunreut für Neuvermietungen bzw. für den Kauf von Wohnraum erzielt werden:

- Der Bestand an freiem Wohnraum hat sich stark reduziert.
- Die durchschnittlichen Mietpreise sind kurzfristig deutlich gestiegen (von 6,40 € pro qm 2013 auf 8,80 € 2016).
- Die durchschnittlichen Immobilienpreise sind ebenfalls deutlich gestiegen und liegen aktuell je nach Größe und Qualität zwischen 1.600,- € und 2.400,- € pro qm.

Die meisten der angebotenen Objekte verfügen über eine ältere Bausubstanz (v.a. aus den 60'er, 70'er und 80'er Jahren).

Die zukünftige Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise in Traunreut wird insbesondere von der Entwicklung des Bestands an Wohnraum abhängen.

Neue Wohnungen und Häuser werden in den aufgezeigten Bedarfsgrößen nicht nur von Neuzügen nach Traunreut belegt werden, sondern zum Teil auch durch innerörtliche Umzüge (wobei letztere durch den Auszug aus den bisherigen Wohnungen auch wieder mehr Potenziale für einfacheres, aber gleichzeitig auch günstiges Wohnen eröffnen).



## 4. Bedarf an Wohnungen in ausgewählten Segmenten

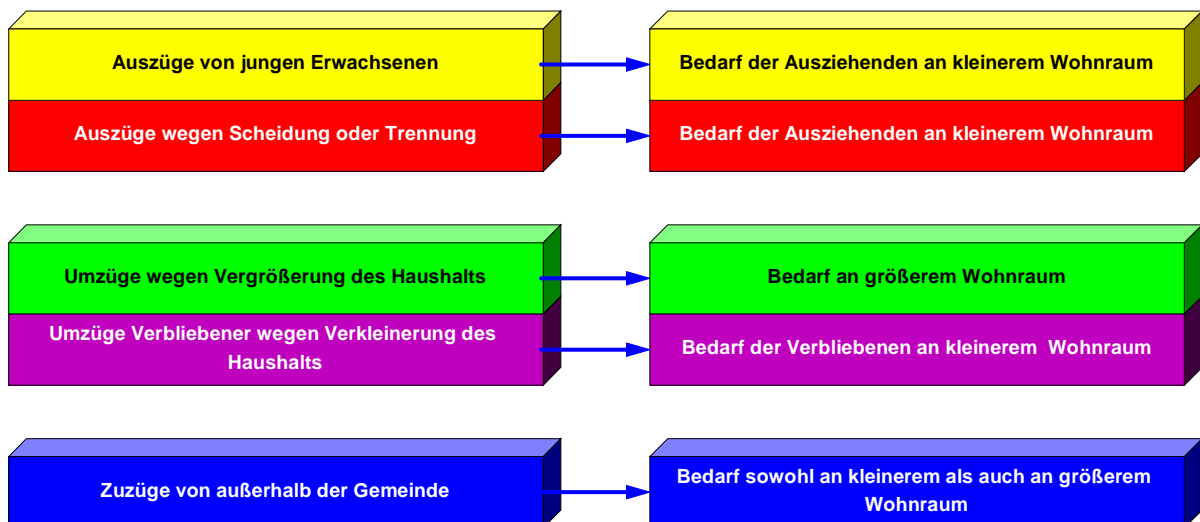
### 4.1. Bedarfskategorien

Für den planerischen Aspekt des Bedarfs an Wohnungen gilt zu beachten, dass die Einwohner in der Stadt Traunreut bereits in Wohnungen in den einzelnen Gemeinde leben.

Entscheidend ist deshalb nicht die gesamte Höhe des gesamten Bedarfs, sondern die Veränderungen des Bedarfs.

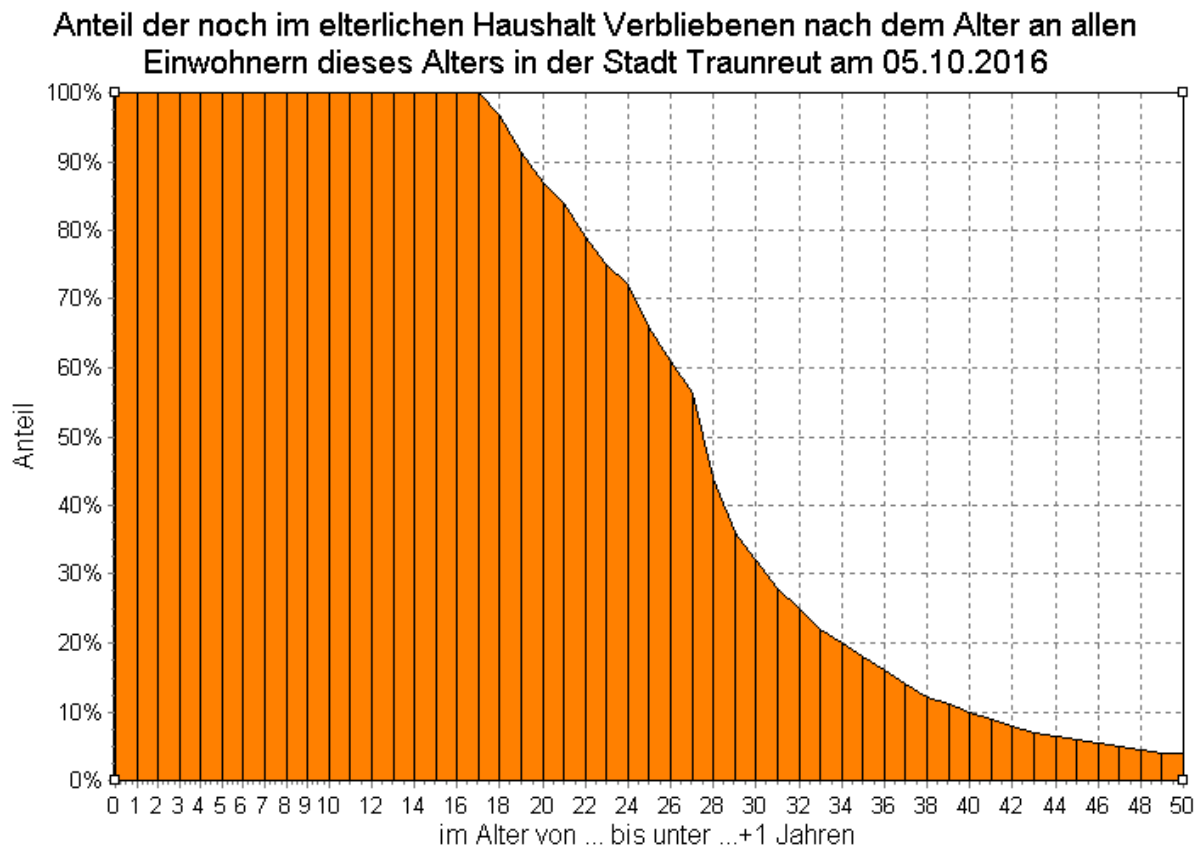
Dabei lassen sich folgende Hauptformen der Veränderung des Bedarfs an Wohnungen definieren (vgl. hierzu auch die nachfolgende Grafik):

#### Schema der Typen der Veränderung des Bedarfs an Wohnungen in der Stadt Traunreut



## 4.2. Der Wohnungsbedarf ausziehender junger Erwachsener

Bis zum Alter von 27 Jahren wohnt mehr als die Hälfte der jungen Einwohner der Stadt Traunreut im Haushalt der eigenen Eltern, zwischen 30 und 35 Jahren sind es immer noch ca. 20% (vgl. hierzu auch die nachfolgende Grafik).



Dementsprechend ist in der Stadt Traunreut der Bedarf der ausziehenden jungen Erwachsenen an kleinräumigen Wohnungen relativ gering.

Wenn nicht ohnehin wegen eines Studiums oder einer höher qualifizierten Tätigkeit ein weiträumiger Fortzug geplant ist, wird ein erheblicher Teil dieser Gruppe einen Auszug bis zur Gründung einer eigenen Kernfamilie hinausschieben – und für diese besteht dann ohnehin Bedarf an größerem Wohnraum.

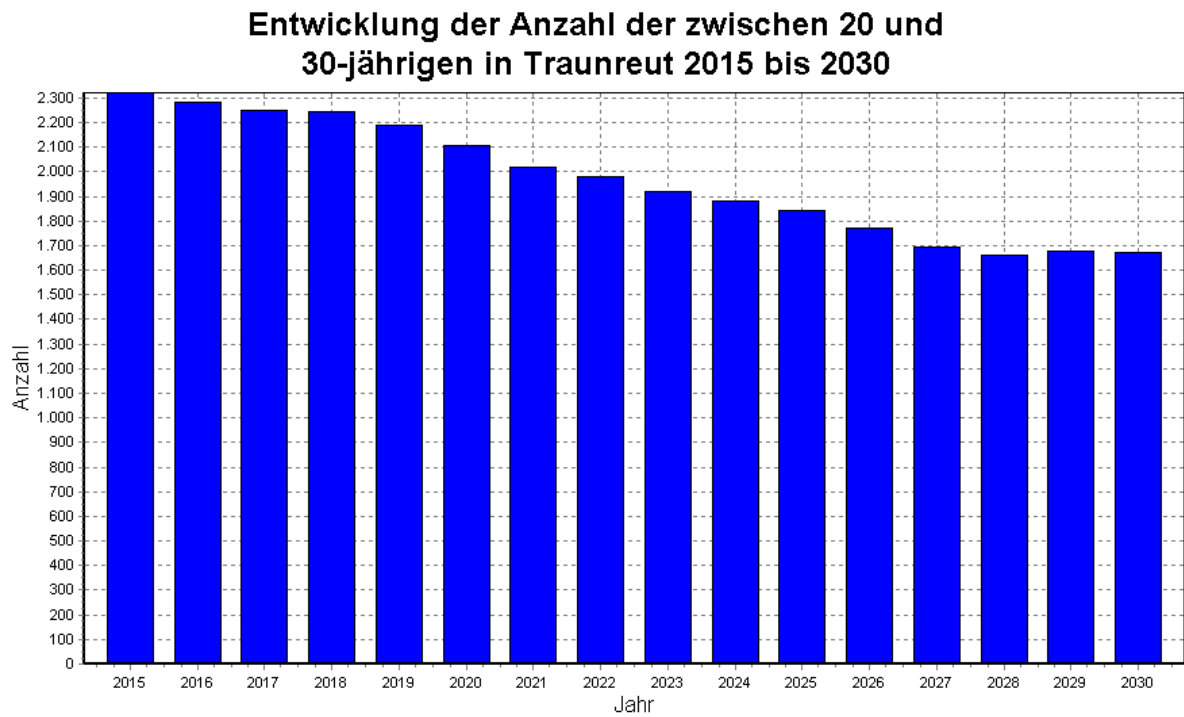
Für den frühzeitigen Auszug verbleiben nach Erfahrungswerten noch ca. 25% an der durch weiträumige Fortzüge bereits dezimierten Altersgruppe zwischen 20 und 30 Jahren.

Diese verteilen sich auf den hier berücksichtigten Zeitraum von 5 Planungsjahren gleichmäßig um jeweils auf 16 pro Jahr (vgl. hierzu auch die nachfolgende Tabelle).

#### Bedarf an kleinräumigen Wohnungen ausziehender junger Erwachsener pro Jahr

Segment	Bedarfszahlen
20- bis 30-jährige	2.540
20- bis 30-jährige pro Jahrgang	254
Bedarf an kleinr. Wo. (ca. 25%)	80
Verteilung auf 5 Jahre (Fluktuation)	16

In der Tendenz wird dieses Bedarfssegment leicht zurückgehen (vgl. hierzu auch die nachfolgende Grafik).



### 4.3. Veränderungen der Bedarfsformen im mittleren und höherem Alter

Wie bereits im vorigen Abschnitt ausgeführt wurde, bleibt ein beträchtlicher Teil der Kinder eines Privathaushalts oft bis zur Gründung einer eigenen Kernfamilie im elterlichen Haushalt.

Der dann eintretende Bedarf an größerem Wohnraum kann über die vorhandene Siedlungsstruktur inklusive der Neubebauungen abgedeckt werden.

Für die Bedarfsanalyse wurde deshalb kein berücksichtigungsfähiger Bedarf angesetzt.

Im mittleren Alter ist der Bedarf an größerem Wohnraum dominant. Je nach Größe der Kernfamilie (bedingt durch die Anzahl der Kinder und Jugendlichen) liegen hier Bedarfsformen vor, die durch den vorhandenen Wohnraum weitgehend gut abgedeckt sind bzw. neu geschaffen werden können.

Für die Bedarfsanalyse wurde ein Erfahrungswert von aktuell 100 zusätzlichen großräumigen Wohnungen bzw. Häusern pro Jahr angesetzt.

In der Tendenz wird dieses Bedarfssegment leicht zurückgehen (vgl. hierzu auch die nachfolgende Grafik).

**Entwicklung der Anzahl der unter 18-jährigen  
in Traunreut 2015 bis 2030**



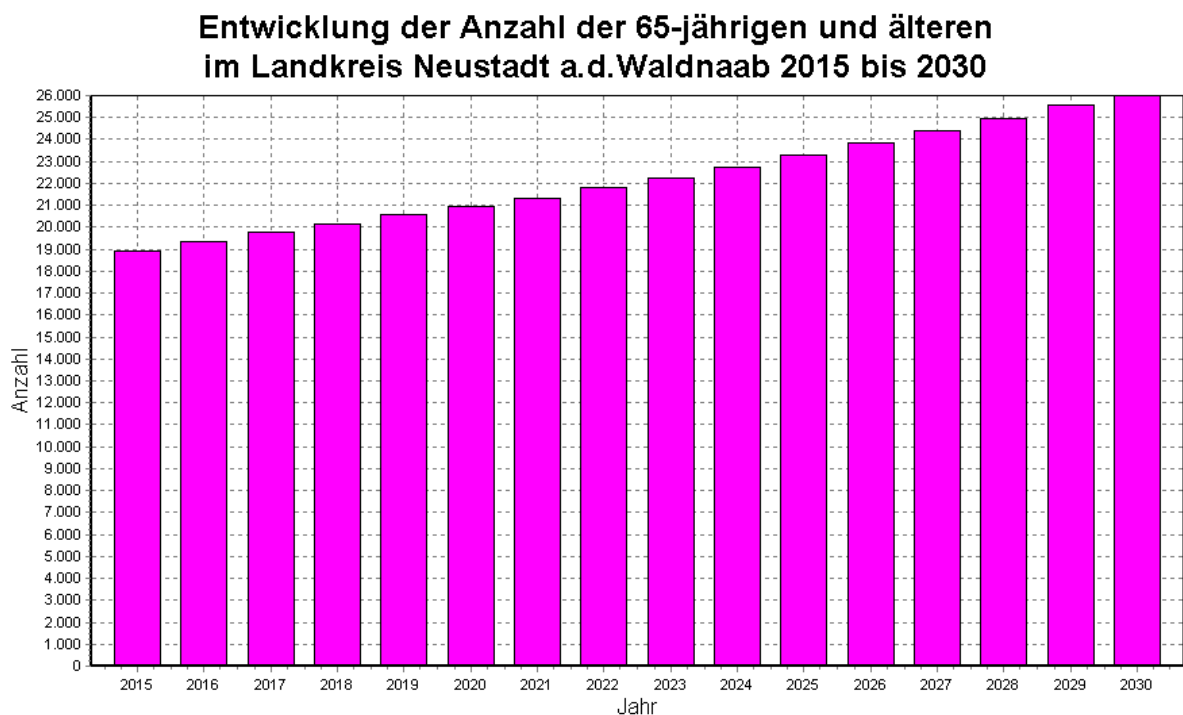
Im höheren Alterssegment wohnen in der Stadt Traunreut eine Vielzahl von alleinlebenden (zumeist verwitweten) Senioren.

Diese Gruppe wird im Regelfall weiter im eigenen Haus oder in der bisherigen Wohnung auch alleine wohnen bleiben.

Für die Bedarfsanalyse wurde deshalb kein berücksichtigungsfähiger Bedarf angesetzt.

Nach Tod oder Auszug in ein Pflegeheim wird ein nicht unbeträchtlicher Zuwachs an verfügbarem Wohnraum anwachsen.

In der Tendenz wird dieses Bedarfssegment künftig ansteigen (vgl. hierzu auch die nachfolgende Grafik).



#### 4.4. Flüchtlinge und Zuzüge aus dem Ausland

Wie überregionale Erfahrungen zeigen, weisen die in der jüngsten Zeit zugezogenen Flüchtlinge inzwischen eine hohe Dynamik bei den nachfolgenden Binnenwanderungen. Neben dem Verbleiben eines beträchtlichen Teils als „Fehlbelegern“ sind Fortzüge im Umfang von einem Viertel der im letzten Jahr zugezogenen Flüchtlinge keine Seltenheit.

Dabei erscheinen 3 Komponenten ausschlaggebend:

- Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum (der auch an Flüchtlinge vermietet wird)
- Die höhere Attraktivität größerer Städte für Flüchtlinge
- Der Wohnort von bereits in Deutschland lebenden Verwandten (die im Regelfall ebenfalls größere Gemeinden und Städte als Wohnsitz vorgezogen haben).

Auch hier zeigen neuere Erfahrungswerte, dass die Schaffung von entsprechendem Wohnraum für Flüchtlinge einerseits zu höheren Bleibequoten führt und andererseits auch beginnende Familiennachzüge begünstigt.

In einer Perspektive für die kommenden 5 Jahre bedeutet dies, dass an den Standorten für Flüchtlinge mit folgenden Entwicklungen zu rechnen ist:

- Die Zahl der Flüchtlinge wird sich durch Familiennachzüge und Geburten deutlich erhöhen (im Durchschnitt um das 3- bis 4-fache)
- Die Zusammensetzung der Flüchtlinge wird sich signifikant verändern (von aktuell mehrheitlich jungen Männern zu kompletten Familien mit einem hohen Kinderanteil)
- Der Bedarf an Kindertagesstätten und Schulen wird sich an den Standorten, an denen Wohnraum für Flüchtlinge neu geschaffen werden soll, massiv erhöhen.
- Die Gefahr von kleinräumigen Ghettobildungen und Segregationstendenzen sollte bei allen Planungen beachtet werden.

Durch die Flüchtlinge entsteht ein über die kommenden 2 Jahre verteilter Zusatzbedarf an Wohnraum in Höhe von ca. 100 Wohneinheiten (über alle Wohnraumkategorien verteilt).

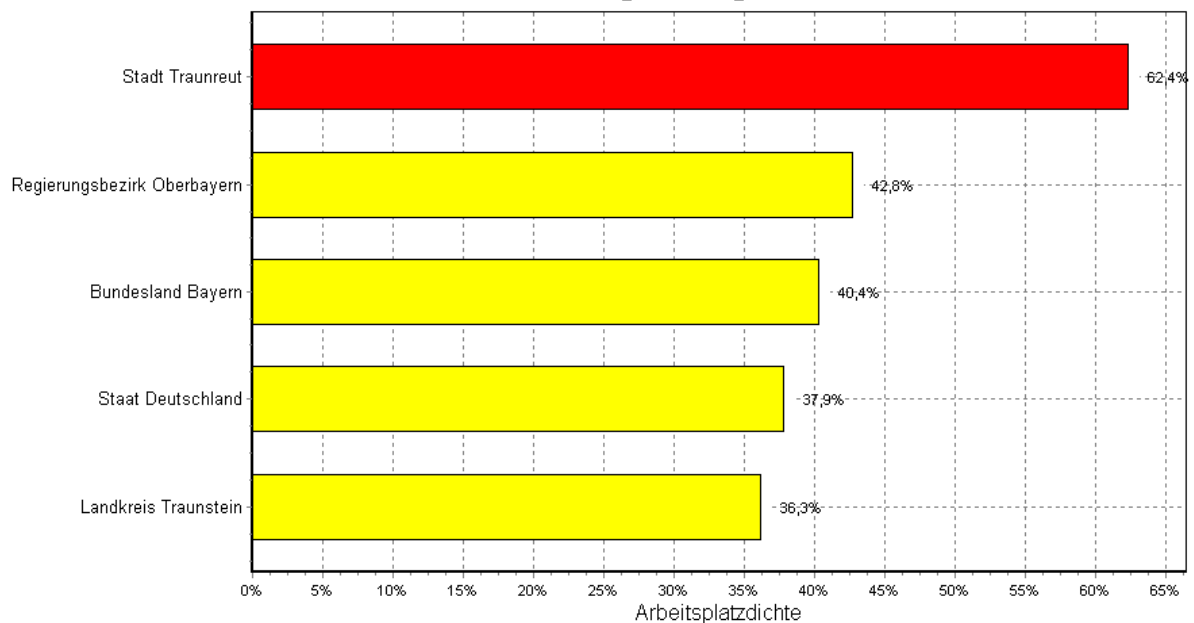
Neben den Flüchtlingen ist in den kommenden Jahren von einem massiven Zuzug von EU-Ausländern (v.a. Ungarn, Rumänen, Polen und Tschechen) in der Stadt auszugehen.

Dies erfolgt durch die demographischen Veränderungen des Arbeitsmarktes (erheblich steigende Abgänge in die Verrentung bei gleichzeitig schrumpfenden Zugängen von jüngeren Jahrgängen) bereits seit kurzem.

Erfahrungswerte aus anderen Regionen in Bayern zeigen auf, dass diese Zuzugsform bereits jetzt dort wesentlich häufiger vorkommt, wo die Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze pro 100 Einwohner) deutlich höher ist.

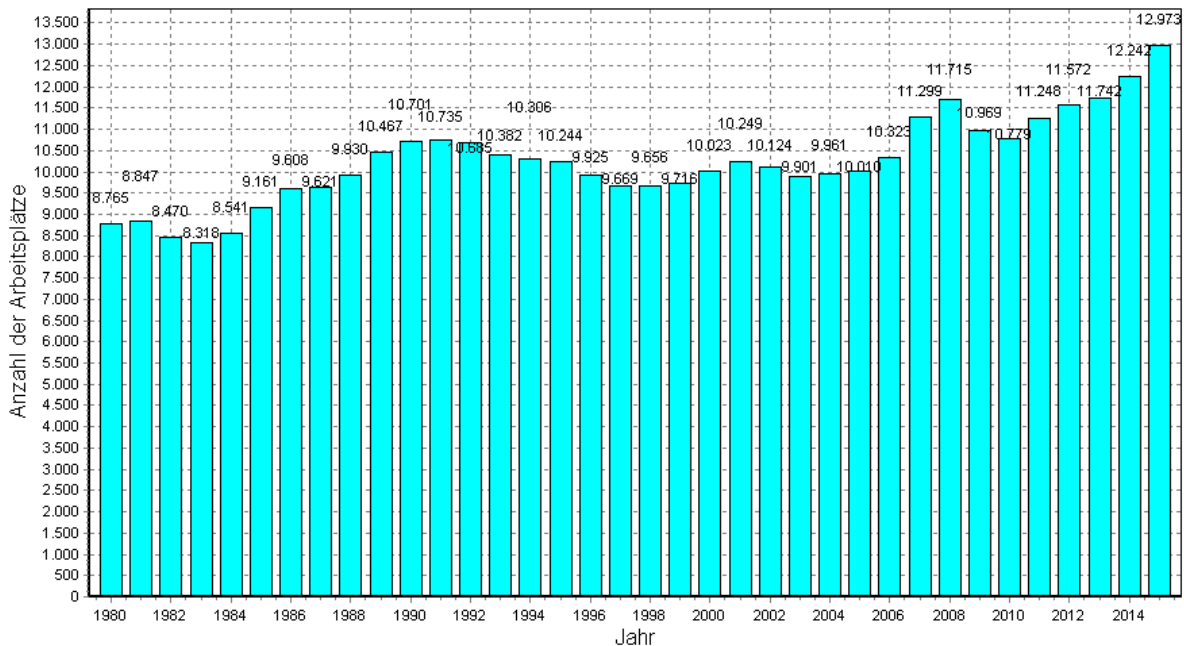
Da die Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze pro 100 Einwohner) in der Stadt Traunreut höher als in Vergleichsgebieten ist, wird diese Entwicklung in erheblichem Umfang erfolgen.

**Vergleich: Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze pro 100 Einwohner)  
in der Stadt Traunreut und in Vergleichsgebieten am 30.06.2015**





## Zahl der Arbeitsplätze für soz.vers.pfl. Beschäftigte in der Stadt Traunreut 1980 bis 2015



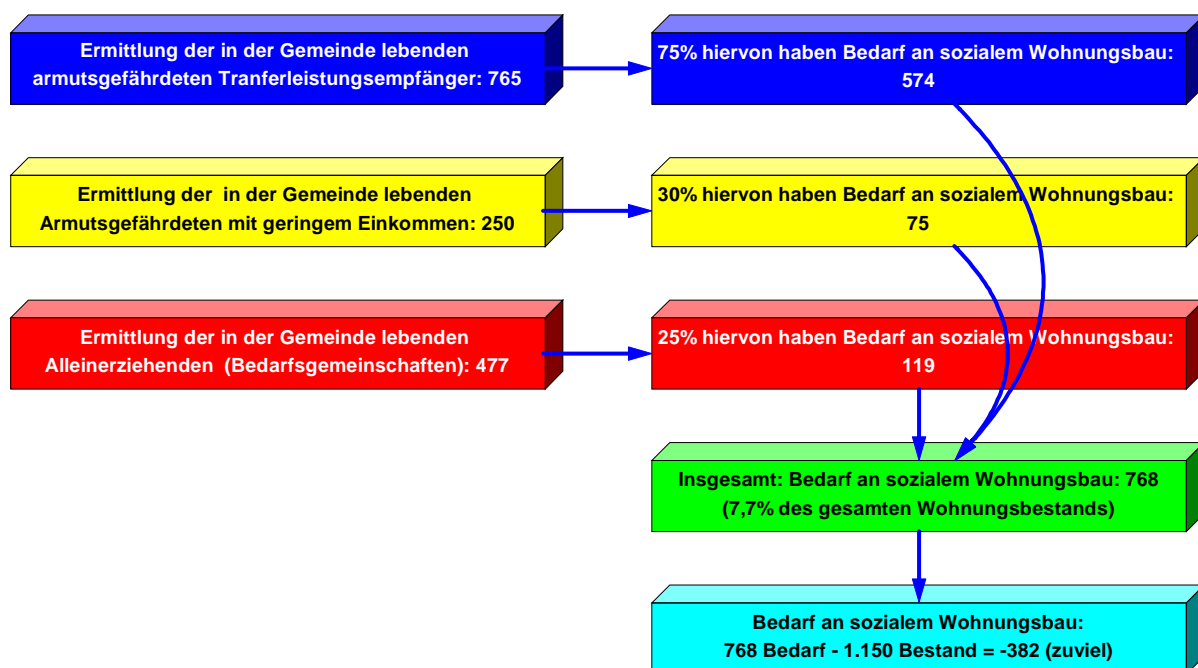
Da innerhalb der kommenden 15 Jahre demographisch bedingt ca. ein Viertel der in der Region vorhandenen Arbeitsplätze nicht mehr besetzt werden kann, muss langfristig von einem weiteren Zuzug von neuen Arbeitskräften (z.T. mit deren Familien) in die Stadt ausgegangen werden.

Dadurch entsteht ein zunächst über die kommenden 5 Jahre verteilter Zusatzbedarf an Wohnraum in Höhe von 250 Wohneinheiten (über alle Wohnraumkategorien verteilt). Der neu zu schaffende Wohnraum wird dabei auf 50 Wohneinheiten pro Jahr hochgerechnet.

## 4.5. Der soziale Wohnungsbau

Dieses Bedarfssegment ist zwar in der Stadt Traunreut mit einem Bedarf von 768 Wohneinheiten (7,7% des gesamten Wohnungsbestands) vorhanden, aber mit einem Bestand von ca. 1.150 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus völlig übererfüllt (vgl. hierzu auch die nachfolgende Grafik).

### Schema der Ermittlung des Zusatzbedarfs beim sozialen Wohnungsbau in der Stadt Traunreut



In der Konsequenz gab es in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten hohe Zuzugszahlen von sozial benachteiligten Gruppen nach Traunreut.

Da sich ca. zwei Drittel des gesamten Bestands an sozialem Wohnungsbau des Landkreises Traunstein in der Stadt Traunreut befinden, ist bereits eine massive Überkonzentration gegeben, die nicht gesteigert werden sollte.

## 4.6. Gesamter Zusatzbedarf an Wohnungen

Um eine planbare Größe anzugeben, wurden sämtliche berücksichtigungsfähige Bedarfslagen an zusätzlichem Wohnraum auf die Planungshorizonte von einem, zwei, drei, vier und fünf Jahren gebündelt.

Im einzelnen resultieren daraus folgende Bedarfszahlen an Wohneinheiten:

Bedarfssegment	Wohnungstyp	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	bis 5 Jahre
Junge Ausziehende	kleinräumig	16	16	16	16	16	80
Scheidung und Trennung	kleinräumig	6	6	6	6	6	30
Arbeitsmarktzuzüge	gemischt	20	20	20	20	20	100
Flüchtlinge	gemischt	50	50	0	0	0	100
EU-Ausländer	gemischt	50	50	50	50	50	250
Insgesamt	gemischt	142	142	92	92	92	560

Der gesamte zusätzliche Wohnraumbedarf in der Stadt Traunreut würde ohne die Flüchtlingssituation bei knapp 100 Wohneinheiten pro Jahr liegen, über 5 Jahre verteilt bei insgesamt 460 Wohneinheiten.

Die benötigten Wohnungstypen wären dabei von der Raumzahl gemischt zwischen 2 und 4 Zimmern und von der Größe zwischen 40 und 80 qm.

Der Neubau größerer Wohneinheiten (v.a. Häuser) wurde hier nicht als zu berücksichtigender Bedarf definiert, würde aber auch zu weiteren zusätzlichen Bedarfszahlen von ca. 100 zusätzlichen großräumigen Wohnungen bzw. Häusern pro Jahr führen.

## 4.7. 2 Szenarien der Konsequenzen der Wohnraumentwicklung

Die oben aufgezeigte Entwicklung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs in der Stadt Traunreut stellt eine mittlere Variante dar.

Bei einer Realisierung dieser Bedarfszahlen würde sich die aktuelle Wohnraumknappheit in Traunreut etwas entspannen, aber nicht grundsätzlich vorbei sein.

Die neu gebauten Wohnungen wären (auch zu den aktuellen Preisen für Neubezüge) sofort zu vermiet- oder verkaufbar.

In einer Konsequenz würde sich auch der Wohnungsmarkt in anderen Segmenten des Bestands entspannen, da sich ein beträchtlicher Teil der Neubezüge des zusätzlich entstandenen Wohnraums aus innerstädtischen Umzügen zusammensetzen würde.

Um die Folgen einer alternativen Zukunft des Wohnungsmarktes für Traunreut zu ermitteln, wurden um die mittlere Variante 2 Szenarien erstellt:

- Beim unteren Szenario würden mittelfristig (d.h. innerhalb der kommenden 5 Jahre) nur die bereits begonnen Neubauprojekte fertiggestellt (und damit ca. 100 zusätzliche Wohneinheiten) geschaffen.
- Beim oberen Szenario würden mittelfristig (d.h. innerhalb der kommenden 5 Jahre) zusammen mit den bereits begonnen Neubauprojekten insgesamt 1.000 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen.

Die Konsequenzen des unteren Szenarios:

- Ein nur noch geringes Steigerungspotenzial der Einwohnerzahlen (um ca. 200 bis 300 innerhalb der kommenden 5 Jahre).
- Eine größere Knappheit des verfügbaren Wohnraums.
- Weiter deutlich steigende Mieten und Verkaufswerte für Immobilien.
- Geringfügige Steigerung der Kaufkraft.
- Vermehrte Fortzüge sowie geringere Zuzüge von Flüchtlingen.
- Größere Probleme bei der Rekrutierung von neuem Personal der örtlichen Betriebe.

Die Konsequenzen des oberen Szenarios:

- Ein deutlich höheres Steigerungspotenzial der Einwohnerzahlen (um ca. 2.000 bis 3.000 innerhalb der kommenden 5 Jahre).
- Die Beseitigung der Knappheit des verfügbaren Wohnraums.
- Rückgang oder zumindest Stabilisierung der Mieten und Verkaufswerte für Immobilien.
- Deutliche Steigerung der Kaufkraft.
- Geringere Fortzüge sowie vermehrte Zuzüge von Flüchtlingen.
- Vorteil für die Rekrutierung von neuem Personal der örtlichen Betriebe.

## 5. Anhang: Quellenverzeichnis

Dieses Verzeichnis führt ausschließlich die Quellen des in dem vorliegenden Gutachten verwendeten quantitativen Datenmaterials auf. Da hierin keine Verweise auf qualitative Fundstellen beinhaltet sind, stellt dieses Verzeichnis kein Literaturverzeichnis dar.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Unveröffentlichte Daten zu diversen Teilen der Wohnungsbedarfsanalyse, München 2016.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Datenbankselektionen zu den alters- und geschlechtsspezifischen Daten der Einwohner bayerischer Gemeinden 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015 sowie zu den detaillierten Werten der Volkszählung 1987 und zum Zensus 2011.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Altersstruktur der Bevölkerung Bayerns am 31.12.1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Bevölkerung, Erwerbstätige, Privathaushalte und Wohnungen in Bayern (Gemeindedaten der Volkszählung 1987) und zum Zensus 2011.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Gemeindedaten 1990, 1992, 1994, 1996, 1998, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Gerichtliche Ehelösungen in Bayern 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Die natürliche Bevölkerungsbewegung in Bayern 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Die Wanderungen in Bayern 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015.

Bundesagentur für Arbeit, Unveröffentlichte Daten zu diversen Teilen der Wohnungsbedarfsanalyse, Nürnberg 2016.

Gesellschaft für demographische und soziale Planungen (DEMOSPLAN), Eigene Berechnungen (Analysen und Prognosen), Passau 2016.

Stadt Traunreut, Unveröffentlichte Daten zu diversen Teilen der Wohnungsbedarfsanalyse, Traunreut 2016.

Statistisches Bundesamt, Unveröffentlichte Daten zu diversen Teilen der Wohnungsbedarfsanalyse, Wiesbaden 2016.