

## **Wohnraumbedarfsanalyse**

Stadt Füssen



CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH  
Hannover, Juli 2020

# Impressum

**Auftraggeber:**

Stadt Füssen

**Bearbeitungszeitraum:**

März 2020 – Juli 2020

**Autoren:**

Fabian Böttcher (Projektleiter)  
Esther-Maria Nolte  
Sascha Vandrey

**Bildquelle Cover:**

AdobeStock153781638  
Robert Kneschke

**CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH**

Berliner Allee 12

30175 Hannover

Tel.: 0511-220079-64

Fax: 0511-220079-99

E-Mail: [boettcher@cima.de](mailto:boettcher@cima.de)

Internet: [www.cima.de/regionalwirtschaft](http://www.cima.de/regionalwirtschaft)



### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH.

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.



## Agenda



Einleitung



Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts



Entwicklung des Wohnungsangebots



Entwicklung der Wohnungsnachfrage



Entwicklung des künftigen Wohnraumbedarfs



Handlungsempfehlungen



## Hintergrund der Untersuchung

Das Thema Wohnen ist seit einigen Jahren verstärkt im Fokus des Interesses von Politik, Gesellschaft und Medien. Dies ist im Wesentlichen auf die stark steigenden Mieten und Kaufpreise in städtischen Räumen und ihrem suburbanen Umland zurückzuführen. Aber auch in vielen ländlichen Regionen sind seit einiger Zeit Preissteigerungen zu beobachten. Die Ursachen sind vielfältig. Einen erheblichen Einfluss hat neben einem allgemeinen Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltszahl das stärkere Interesse an städtischem Wohnen bzw. Wohnen in zentralen Lagen, das zunehmend mehr Menschen in die Städte lockt und die Nachfrage nach Wohnraum steigen lässt. Gleichzeitig können und wollen sich immer mehr Haushalte diese Preise nicht mehr leisten und suchen nach attraktiven Wohnlagen außerhalb von urbanen Räumen, was auch dort die Preise steigen lässt.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Füssen zeigt seit dem Zensus 2011 einen konstanten Aufwärtstrend. Dementsprechend war auch der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren von einer starken Nachfrage geprägt. Allerdings hat für die Wohnraumnachfrage die Haushaltsentwicklung eine sehr viel

größere Bedeutung als die reine Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte werden im Wesentlichen durch die Anzahl der Einwohner und ihre Altersstruktur bestimmt. Aufgrund der Singularisierung von Haushalten und dem steigenden Anteil von Senioren hat in den letzten Jahren vor allem die Zahl der kleinen Haushalte zugelegt. Die Zahl der großen Haushalte ist dagegen tendenziell rückläufig.

Zentrale Aufgabe dieser Wohnraumbedarfsanalyse ist es, auf Basis von Bestandsindikatoren sowie der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung den zukünftigen Wohnungsbedarf möglichst präzise zu beschreiben und darauf aufbauend geeignete Handlungsempfehlungen für die Stadt Füssen zu entwickeln.



## Methodik

Basis dieser Wohnraumbedarfsanalyse sind Daten der amtlichen Statistik sowie eigene Daten der Stadt Füssen und Informationen aus Primärerhebungen anderer Untersuchungen. Hierzu gehören insbesondere die Erhebung touristischer Unterkünfte des Beherbergungskonzept der cima Beratung + Management GmbH. Die entsprechenden Daten wurden in dieser Analyse berücksichtigt, soweit sie zum Zeitpunkt der Berichtslegung vorlagen.

Das in der Wohnraumb Beobachtung verwendete Modell der **Bevölkerungsprognose** für die Stadt Füssen zieht Daten des kommunalen Einwohnermeldeamtes heran und schreibt diese jahrgangswise nach Altersjahren und Geschlecht nach der Komponentenmethode fort.

Weil die Entwicklungen der Vergangenheit wichtige Hinweise für die Erstellung der Bevölkerungsprognose geben, wurden zuerst die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie die damit verbundenen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur detailliert analysiert. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass Werte vor dem Jahr 2011 mit den darauffolgenden Jahren

aufgrund der teils umfangreichen Korrekturen im Zuge des Zensus 2011 nur eingeschränkt vergleichbar sind.

Für die Prognose der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung bis zum Jahr 2035 kommt ein mehrfach erprobtes und kontinuierlich weiterentwickeltes Prognosemodell der CIMA zum Einsatz. Dabei werden die Ergebnisse der kreisangehörigen Städte und Gemeinden in ein übergeordnetes Prognosemodell auf Landkreis- bzw. Landesebene eingebunden. Damit können auch langfristige und überregionale Trends berücksichtigt werden.

Das Modell der Bevölkerungsprognose für die Stadt Füssen kombiniert regionale Trendelemente mit realen lokalen Planungsansätzen unter folgenden Annahmen:

- Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im 3-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geburtenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf Ebene des Landkreises Ostallgäu.



## Methodik

- Die Sterbefälle werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten auf Basis der amtlichen Sterbetafel ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (3-Jahres-Durchschnitt) der Sterbefälle für den Landkreis Ostallgäu berechnet. Zusätzlich wird eine geringfügige Verlängerung der Lebenserwartung unterstellt.
- Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge des Landkreises Ostallgäu über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der letzten sechs Jahre bestimmt werden. Hierbei bleiben die stark durch Flüchtlinge verzerrten Jahre 2015 und 2016 unberücksichtigt.
- Für die Zuzüge in die Stadt Füssen wird der Umfang und der Realisierungshorizont der geplanten Wohnbauflächen berücksichtigt. Zudem erfolgt eine Schätzung der zukünftigen Potenziale für Zuzug durch altersbedingten Wohnungswechsel im Bestand.

Für die Erstellung der **Haushaltsprognose** müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohntort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner von Heimen, Internaten und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Ein Großteil der Anstaltsbevölkerung entfällt dabei auf Seniorenwohnheime und Pflegeheime, so dass vor allem in der Altersgruppe der über 85-Jährigen entsprechende Abzüge vorgenommen werden. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz zur Bevölkerung in Privathaushalten addiert werden, da davon ausgegangen wird, dass diese Personen zusätzlich dauerhaften Wohnraum nachfragen.



## Methodik

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten erfolgt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen aus einer Kombination des Zensus 2011 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und fünf Haushaltsgrößenklassen (ein, zwei, drei, vier sowie fünf und mehr Personen) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden die Einwohner der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet.

Die Haushaltsdefinition folgt dem im Mikrozensus verwendeten Kriterium des „gemeinsamen Wirtschaftens“. Mit dem Mikrozensus 2016 wurden die Auswahlbezirke dem Zensus 2011 entsprechend angepasst, wodurch neuere Gebäude besser berücksichtigt werden. Dies führt u.a. zu einem höheren Anteil größere Haushalte in den neueren Mikrozensusjahrgängen, da Neubauwohnungen häufiger von Familien genutzt werden.

Um Trends wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011-2018 zurückgegriffen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der starke Trend zur Verkleinerung von Haushalten (Singularisierungstrend) sich zukünftig mit der gleichen Intensität fortsetzen wird, werden die ermittelten Trends innerhalb des Prognosezeitraums kontinuierlich abschwächend in die Prognose integriert.

Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende **Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge** ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf), die aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Die Zuordnung der Miet- und Eigentumswohnungen zu den Haushaltgrößen erfolgt mithilfe eines regionalen Quotenverfahrens auf Basis des Zensus 2011. Wohnungen, die als Ferienwohnungen bzw. -häuser oder Privatunterkünfte dem residentiellen Wohnungsmarkt nicht dauerhaft zur Verfügung stehen, finden keine Berücksichtigung. Datengrundlage hierfür ist das aktuelle Beherbergungskonzept.





## Methodik

Die Wohnungsbedarfe, die allein auf den Zuzug von Haushalten aufgrund der vorab definierten Baugebiete zurückzuführen sind, werden in der Prognose nicht als Neubedarf angegeben. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Die Wohnungsneubedarfe werden nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern differenziert. Dabei werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet.

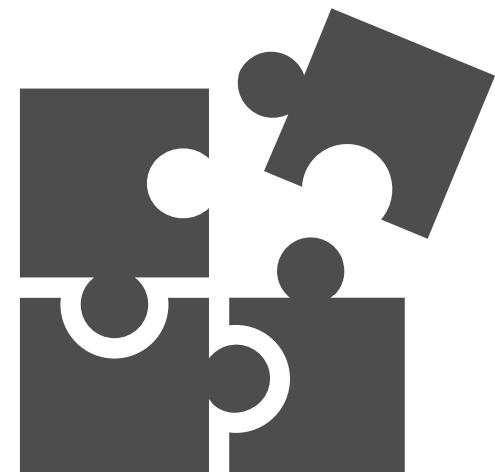
Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge prognostiziert. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen.

Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demographisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf. Wo dieser negativ ausfällt, ergeben sich Wohnungsüberhänge. Die Berechnung erfolgt für einzelne Zeiträume.

Auf Grundlage einer Verschneidung der Informationen zu Wohnungsangebot und -nachfrage werden wohnungsmarktbezogene **Herausforderungen** benannt und **Handlungsempfehlungen** abgeleitet.



# Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts





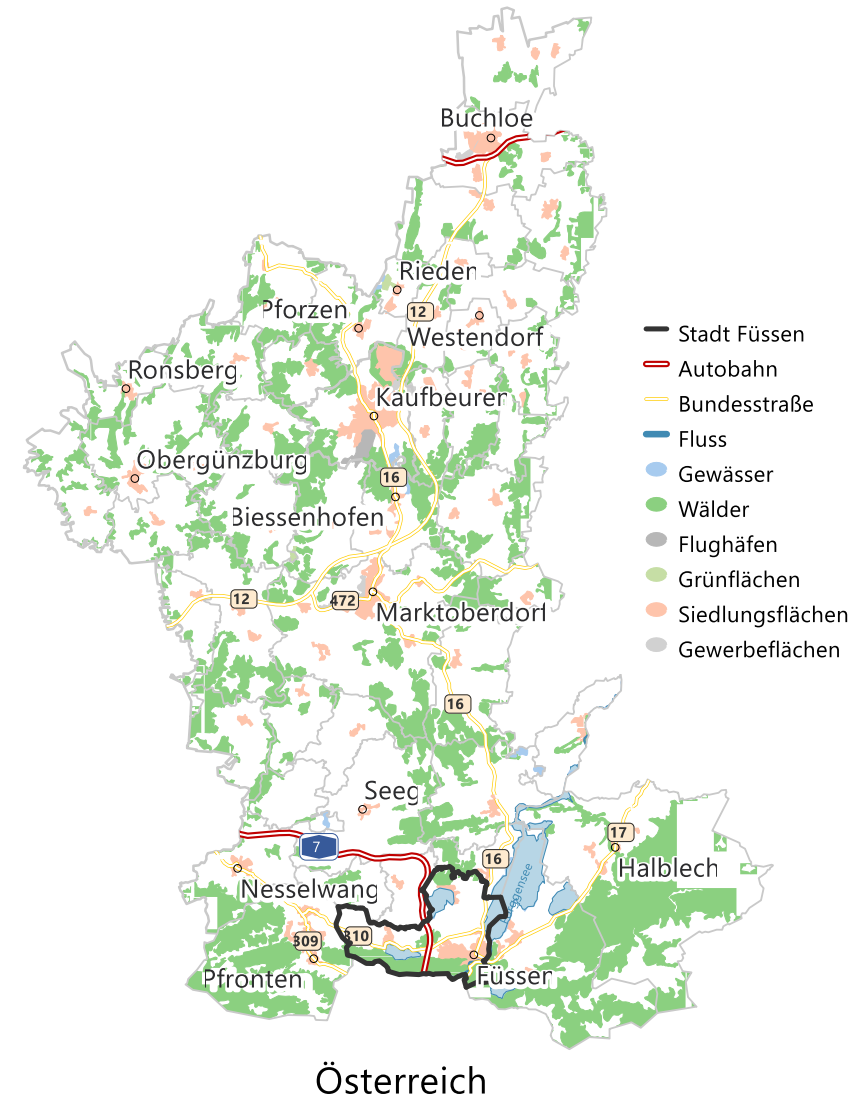
## Einordnung in die Raumstruktur

Die Stadt Füssen liegt im Südosten des Regierungsbezirkes Schwaben im Landkreis Ostallgäu. Südlich der Stadt befindet sich die österreichische Landesgrenze (Tirol) sowie der Alpenrand. Das Stadtgebiet besteht aus den Gemarkungen Füssen, Eschach, Hopfen am See und Weißensee. Des Weiteren besitzt die Gemeinde 38 amtlich benannte Gemeindeteile.

Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch den Hauptort Füssen, südlich des Forggensees. Weitere größere Siedlungsteile befinden sich am Weißensee sowie am Hopfensee. Mit dem Landkreis Ostallgäu gehört die Stadt zu den **dünn besiedelten ländlichen Kreisen**. Für ihr Umland übernimmt die Stadt die Funktion eines **Mittelzentrums**.

Ihre Geschichte reicht bis in die Römerzeit zurück. Sie liegt an der Römerstraße „Via Claudia Augusta“, einer einst bedeutenden Fernstraße zwischen Oberitalien und Augsburg, und an der natürlichen Wasserstraße Lech. Noch heute ist die im 12. Jahrhundert entstandene historische Stadtanlage erkennbar. Im späteren 15. Jahrhundert erblühte Füssen durch seine Lage zu einer regen Handelsstadt, vor allem der Handel mit Italien brachte den Bürgern der Stadt Wohlstand. Viele der in dieser Zeit erbauten Häuser sind in der Altstadt noch heute vorhanden und stehen als Ensemble wegen ihrer geschichtlichen, volkskundlichen, künstlerischen sowie städtebaulichen Bedeutung unter Denkmalschutz.

Heute spielt Füssen über die A7, die an der Grenze in die Fernpassstraße übergeht, immer noch eine wichtige Rolle zur Überquerung der Alpen. Zusätzlich ist Stadt über die B 17, B 310 und die B 16 sowie durch Bahnverbindungen nach München und Augsburg an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.



Lage der Stadt Füssen im Landkreis Ostallgäu

Quelle: Lutum + Tappert DV GmbH; Darstellung CIMA IfR

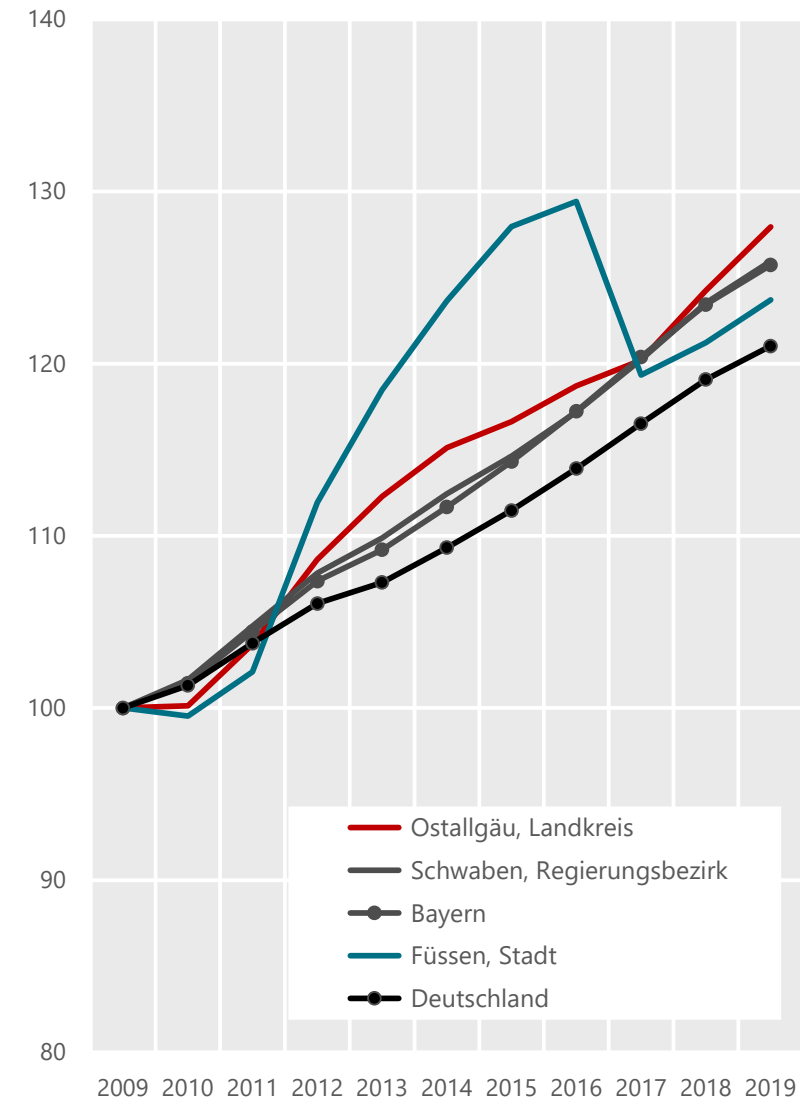


## Deutliche Beschäftigungszunahme in Füssen

Der **wirtschaftliche Aufschwung** des letzten Jahrzehnts hat auch in der Stadt Füssen zu einem deutlichen Beschäftigungszuwachs geführt. Die Zahl der Beschäftigten damit von etwa 5.500 im Jahr 2009 auf 6.900 im Jahr 2019 angewachsen. Dies entspricht einem Plus von 24 %.

Die Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung konnte dabei vor allem im Zeitraum 2011-2016 stark zulegen. Nach einem kurzen Einbruch ging es in den beiden letzten Jahren wieder deutlich bergauf. Aufgrund des Rückgangs im Jahr 2017 bleibt die Entwicklung im Gesamtzeitraum jedoch geringfügig hinter dem Landkreis, dem Regierungsbezirk und dem Freistaat Bayern zurück. Verglichen mit der ebenfalls positiven Entwicklung in der Bundesrepublik, steht die Stadt noch günstiger dar.

Die Gründe für den kurzzeitigen Rückgang der Beschäftigtenzahlen sind den Daten der amtlichen Statistik nicht zu entnehmen. Mögliche Auslöser könnten jedoch die Bundeswehrreform sein, die auch den Standort Füssen betroffen hat, sowie die Insolvenz des örtlichen Festspielhauses.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2009-2019, 2009=100

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.); Berechnung und Darstellung CIMA IfR



## Füssen als Standort mit Wohn- und Arbeitsmarktfunktion

Die Pendlerbilanz ist der Saldo aus Ein- und Auspendlern und verdeutlicht die besondere Rolle der Stadt Füssen als regionales Arbeitsmarktzentrum. Die Zahl der Einpendler übersteigt die der Auspendler. Während die Zahl der Auspendler seit der Wirtschaftskrise jedoch konstant zugenommen hat, hat das Volumen der Einpendler nach einem deutlichen Anstieg in den Jahren 2012-2016 2017 einen Einbruch erlebt. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem Rückgang der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gleichen Jahr. Seitdem steigt das Einpendlervolumen nur sehr langsam wieder an.

Für das Jahr 2019 liegt die Pendlerbilanz bei knapp 700 Personen. So pendelten rund knapp 3.700 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte über die Gemeindegrenze in die Stadt Füssen ein. Nur rund 3.000 Beschäftigte mussten sich für ihre Tätigkeit in eine andere Stadt oder Gemeinde begeben.

Damit zeigt die Stadt ein für Mittelzentren ländlicher Regionen typisches Pendlerbild. Einerseits ist die Stadt aufgrund seiner vielseitigen Angebote vor allem in Tourismus und Kultur ein **wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum**. Gleichzeitig hat sie aber auch eine **bedeutende Wohnfunktion** für Personen, die in Kaufbeuren (ca. 42 km) oder Kempten (ca. 44 km) arbeiten, gleichzeitig aber **in einem landschaftlich attraktiven Umfeld** wohnen möchten.



Ein- und Auspendler in der Stadt Füssen, 2009-2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.); Berechnung und Darstellung CIMA IfR



## Entwicklung des Wohnungsangebots



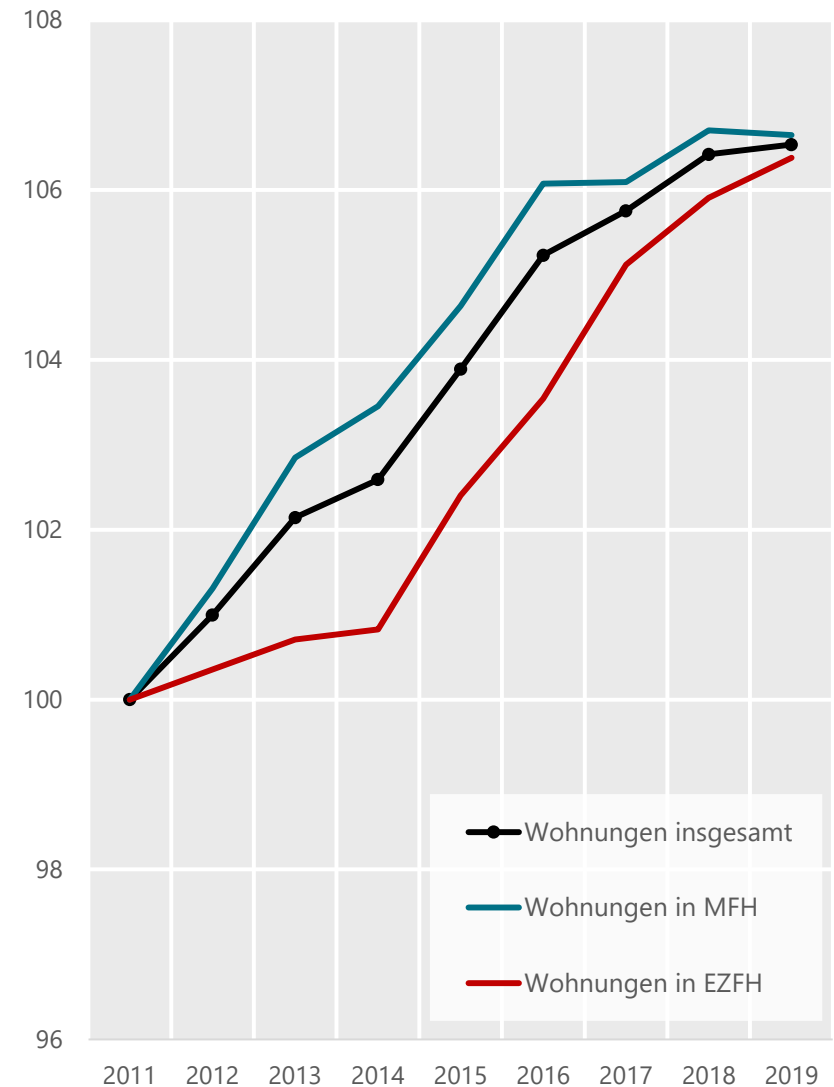


## Etagenwohnungen dominieren das Wohnungsangebot

2019 gab es in der Stadt Füssen 8.348 Wohnungen in Wohngebäuden. Hinzu kamen noch 474 Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Rund **zwei Drittel** des Bestandes in Wohngebäuden entfallen auf **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)**, der Rest befindet sich im Wesentlichen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Zudem gibt es ein kleines Angebot von Wohnheimplätzen. Damit weist die Stadt Füssen ein eher urban geprägtes Wohnungsangebot auf.

Seit 2011 wurde das **Wohnungsangebot stetig ausgebaut** – 2019 gab es 6,5 % mehr Wohnungen als zu Beginn des Betrachtungszeitraums. Dieser Zuwachs ist sowohl auf Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern als auch in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen

Gerade durch den Zuwachs im Mehrfamilienhausbereich wird eine wichtige Basis für die **Wohnraumversorgung einer älter werdenden Bevölkerung** gelegt und die Voraussetzungen für einen erfolgreichen **Generationenwechsel im Eigenheimsegment** geschaffen.



Wohnungsbestand nach Gebäudeart Stadt Füssen, 2011-2019, 2011=100

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, jeweils zum 31.12.; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

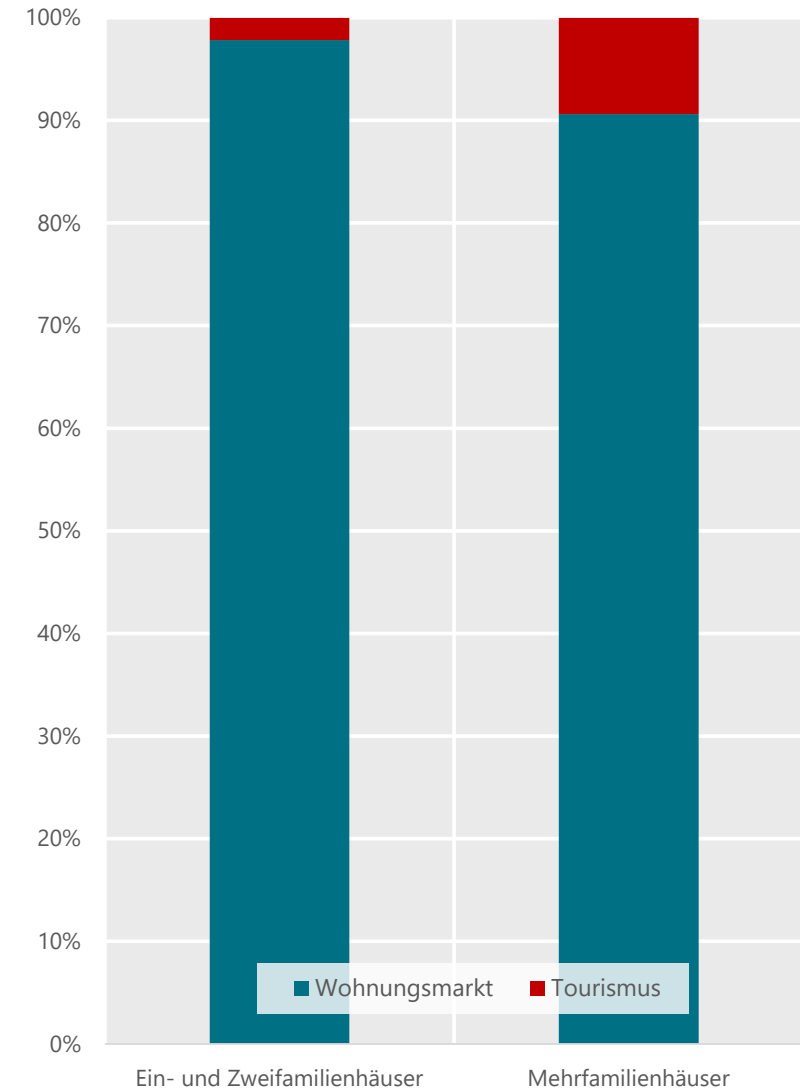


## Ferienwohnungen reduzieren Wohnungsangebot

Die Stadt Füssen ist ein beliebtes Urlaubsziel im Allgäu. Dementsprechend groß ist das Angebot an touristischen Beherbergungsmöglichkeiten in der Stadt. Neben den klassischen touristischen Unterkünften, wie Hotels, Camping-Plätzen und Pensionen, spielen auch die oftmals privat angebotenen Unterkünfte in Form **Ferienwohnungen und Ferienhäusern** sowie weitere Privatunterkünfte eine zunehmend wichtige Rolle.

Häufig befinden sich diese Angebote in „normalen“ Wohngebäuden, so dass die entsprechenden Wohnungen **dem lokalen Wohnungsmarkt entzogen** werden. Eine Erhebung von touristischen Beherbergungseinrichtungen im Rahmen des aktuellen Beherbergungskonzepts hat einen Bestand von knapp 585 Ferienwohnungen, Ferienhäusern, Appartements und Privatunterkünften in der Stadt ergeben. Rund neun von zehn dieser Unterkünfte entfallen dabei auf Mehrfamilienhäuser. Eine steigende Bedeutung haben dabei Vermittlungsportale wie Airbnb, wodurch auch echter privater Wohnraum touristisch genutzt werden kann.

Bezogen auf den Wohnungsbestand der Stadt Füssen bedeutet dies, dass rund neun Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einer touristischen Nutzung unterliegen. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Anteil mit zwei Prozent deutlich geringer.



Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern nach Nutzungsart Stadt Füssen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, jeweils zum 31.12.; Beherbergungsstättenenerhebung der cima B+M; Berechnung und Darstellung CIMA IFR

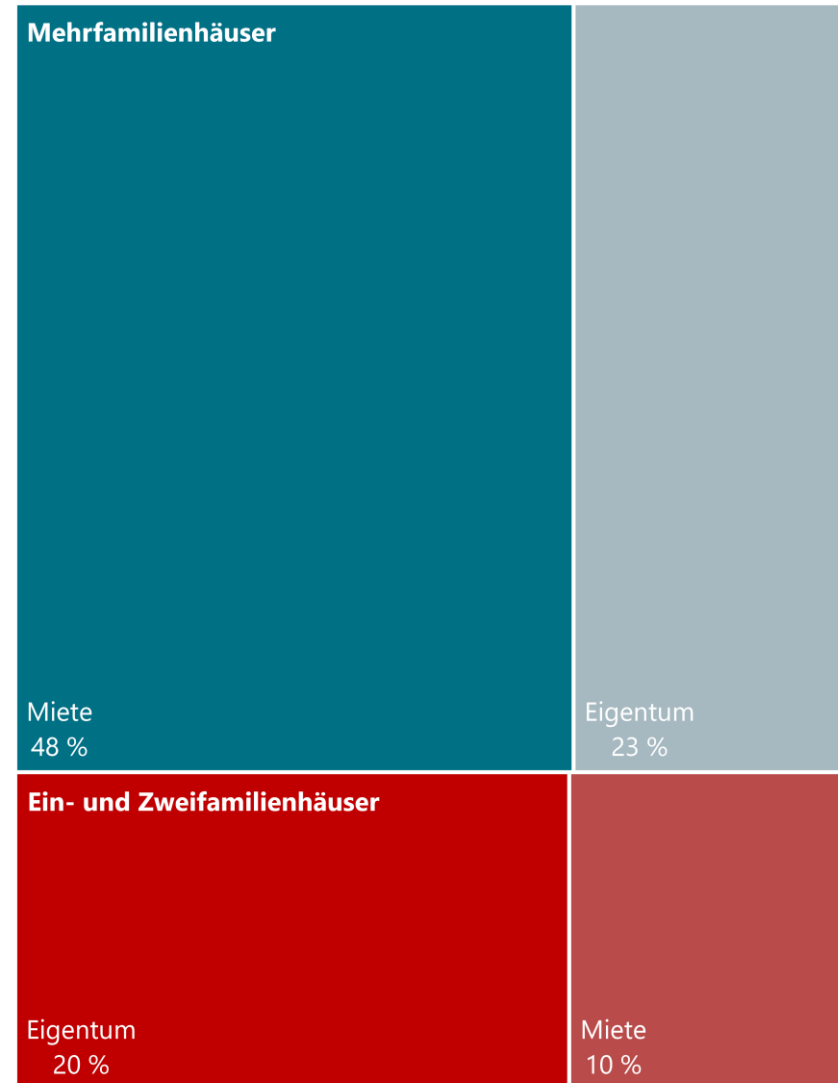




## Großteil der Füssener lebt zur Miete

Der durch Mehrfamilienhäuser geprägte Wohnungsbestand hat auch Auswirkungen auf das Verhältnis von Eigentum und Miete in Füssen. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden häufig von Mieterhaushalten bewohnt. Dies trifft in Füssen auf knapp die Hälfte aller Haushalte zu. Mit knapp einem Viertel der Haushalte ist aber auch Wohneigentum im Geschosswohnungsbau stark verbreitet. Insgesamt wohnen aber mehr als zwei Drittel aller Füssener in einem Mehrfamilienhaus.

Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern sind dagegen häufig gleichzeitig auch Eigentümer. In Füssen lebt nur knapp jeder dritte Haushalt in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Allerdings sind zwei Drittel dieser Haushalte auch Eigentümer ihres Zuhauses.



Eigentum und Miete Stadt Füssen, 2019

Quelle: CIMA-Haushaltsprognose; Wohnungsfortschreibung des Bayerischen Landesamts für Statistik; Wohnzusatzenerhebung Mikrozensus; Berechnungen und Schätzungen CIMA IfR



## Bestand öffentlich geförderter Wohnungen stabil

Auch die soziale Wohnraumversorgung mit Anzahl und räumlicher Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes ist ein wichtiger Faktor des Wohnungsangebots, da gerade einkommensschwache Haushalte zunehmend Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Aktuell gibt es **155 öffentlich geförderte Wohnungen** in der Stadt Füssen. Damit stehen rund 2,8 % des Geschosswohnungsbestandes ausschließlich für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zur Verfügung.

Bundesweit hat der Bestand an Wohnungen mit Sozialbindungen in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen. Ein Grund dafür ist, dass Sozialbindungen zeitlich befristet sind und derzeit vielerorts mehr Wohnungen aus der Bindung fallen als neu hinzukommen. Dieser Trend ist in der Stadt Füssen allerdings nicht zu beobachten. Der Bestand an gebundenem Wohnraum zeigt sich in der jüngeren Vergangenheit stabil. Dies wird auch in den kommenden Jahren so bleiben, erst Mitte der 2020er-Jahre endet die Bindung für sieben Wohnungen in Füssen-West. Die übrigen Wohnungen sind noch bis in der 2030er- bzw. sogar 2040er-Jahre für WBS-berechtigte Haushalte gesichert.



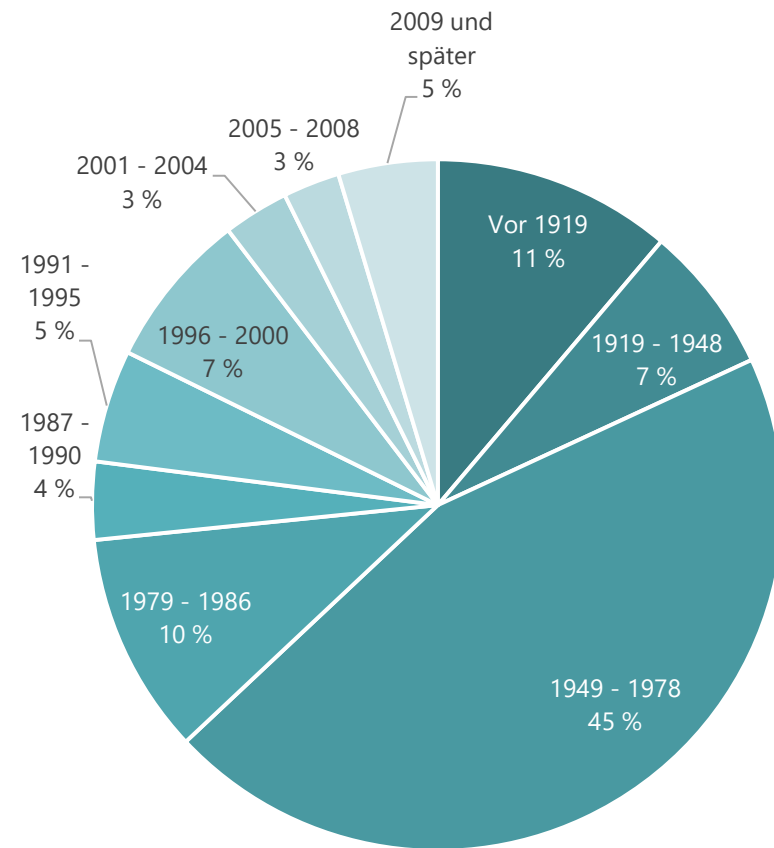
# Wohnungen der Nachkriegszeit prägen den Bestand

Für die Baualterstruktur liegen Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 vor, die durch die Baufertigstellungen der letzten Jahre ergänzt werden können. Seither erfolgte Bauabgänge können aufgrund fehlender Daten zum Baualter zwar nicht berücksichtigt werden, aufgrund der **Langlebigkeit von Gebäuden** spiegeln die Daten die grundsätzliche Altersstruktur vor Ort aber dennoch recht genau wieder.

Der Wohnungsmarkt in Füssen wird geprägt von **Wohnungen der Nachkriegszeit**. Fast die Hälfte aller Wohnungen entfällt auf diese Zeit des Wiederaufbaus. Die Wohnungen dieser Zeit entsprechen in Zuschnitt, Ausstattung und Sanierungsstand **häufig nicht mehr aktuellen Ansprüchen**. Der hohe Anteil dieser Baualterklasse kann daher ein Hinweis auf bestehende Sanierungs- bzw. Ersatzbedarfe sein.

Aber auch die Bauphase der **Kriegs- und Vorkriegszeit** hat ihre Spuren im Wohnungsbestand hinterlassen. Fast jede fünfte Wohnung ist in diesem Zeitraum entstanden. Diese Wohnungen sind, sofern modernisiert, in der Regel **sehr beliebt bei Wohnungssuchenden**. Darüber hinaus ist auch die Nachwendezeit von deutlicher Bautätigkeit geprägt. Mehr als ein Fünftel der Wohnungen ist **jünger als 30 Jahre**, weswegen hier von einem **guten energetischen Zustand** auszugehen ist. Gerade die Gebäude der 1990er-Jahre werden in den kommenden Jahren aber erste Sanierungserfordernisse entwickeln.

Hinsichtlich des Gebäudetyps gibt es keine wesentlichen Unterschiede der Baualterstruktur von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.



Wohnungen nach Baujahr in der Stadt Füssen 2019

Quelle: GWZ 2011; Bayerisches Landesamt für Statistik; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

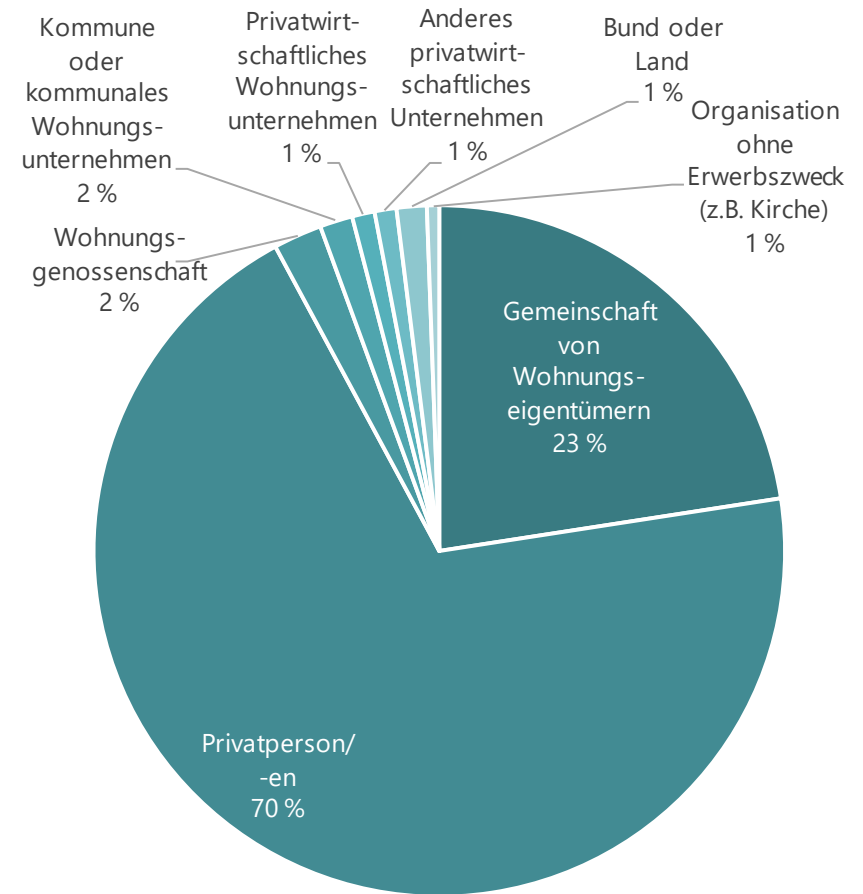


## Privateigentümer stellen Großteil des Wohnungsangebots

Die Eigentümerstruktur des Gebäudebestands erlaubt Aussagen über die Steuerungsmöglichkeiten im Wohnungsangebot.

Über **90 % der Wohngebäude** in Füssen werden von **Privatpersonen** bzw. WEGs, die ebenfalls häufig aus Privatpersonen bestehen, gehalten. Andere Akteure spielen nur eine vergleichsweise geringe Rolle. Besonders groß ist die Bedeutung der Privatpersonen erwartungsgemäß bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Aber auch bei den Mehrfamilienhäusern dominieren die privaten Eigentümer deutlich. Ein weiterer wichtiger Akteur ist hier die Wohnungsbaugenossenschaft Siedlungswerk Füssen, mit derzeit rund 500 Wohnungen in der Stadt.

Für die Steuerung des lokalen Wohnungsmarkts kann ein hoher Anteil an Privateigentümern eine Herausforderung sein, da es an einem gemeinsamen Ansprechpartner fehlt. Bei konkreten und lokal umrissenen Handlungserfordernissen kann gerade in kleineren Städten mit wenigen Leerständen die persönliche und direkte Ansprache von Eigentümern schneller und einfacher funktionieren als umfangreiche bürokratische Maßnahmen.



Gebäude nach Eigentumsform in der Stadt Füssen 2011

Quelle: GWZ 2011; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



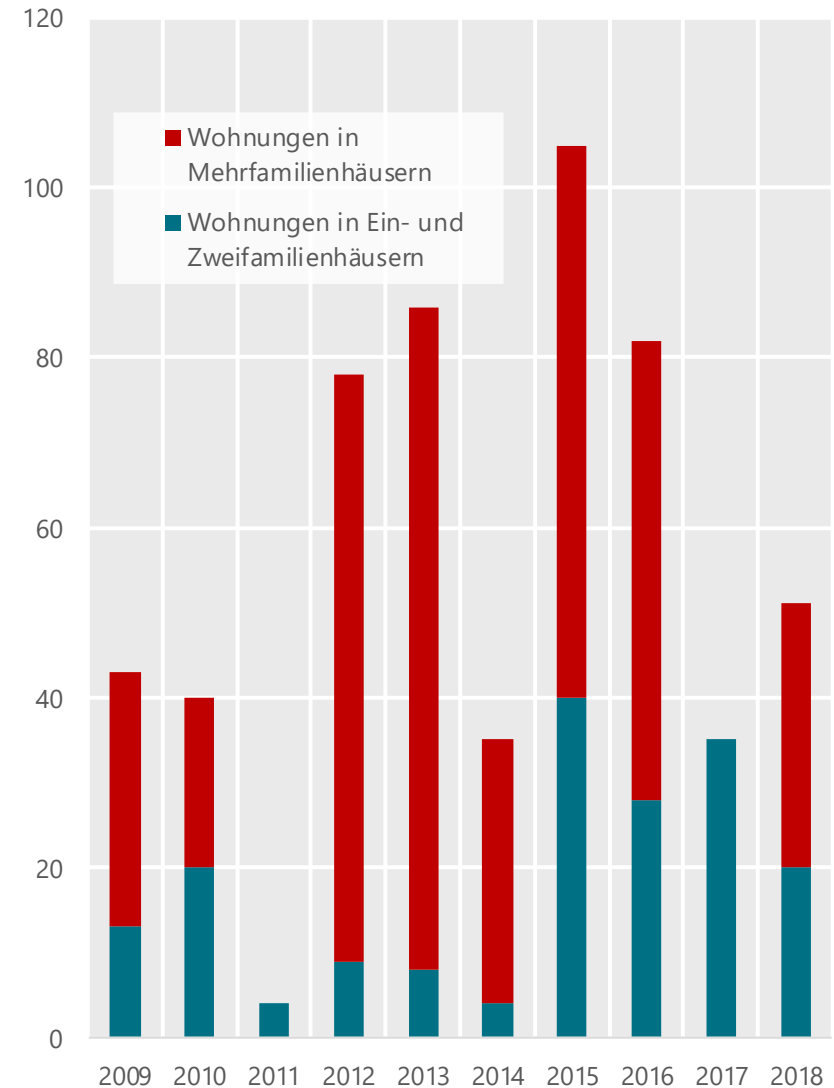
## Ein- und Zweifamilienhäuser gewinnen an Bedeutung

Die Bautätigkeit war in den vergangenen Jahren deutlichen Schwankungen unterworfen. Ein Höhepunkt mit über 100 Wohnungen wurde im Jahr 2015 erreicht. 2011 wurden dagegen nur vier Wohnungen fertig gestellt.

In der Vergangenheit war das Baugeschehen vor allem durch neue Mehrfamilienhäuser geprägt. Allerdings sind die **Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2015 signifikant gestiegen**. Im Jahr 2017 wurden – wie bereits 2011 – sogar nur Eigenheime fertig gestellt. Ein Blick auf die Baugenehmigungen des Jahres 2018 zeigt jedoch, dass es sich hierbei wohl nicht um eine grundsätzliche Trendwende handelt.

Ein **Großteil der neuen Wohnungen entsteht in neuen Wohngebäuden**. Fertigstellungen in Nichtwohngebäuden und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden leisten, wie andernorts auch, nur einen verhältnismäßig kleinen Beitrag.

Für die kommenden Jahre ist mit anhaltend positiven Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen zu rechnen. So gibt es mehrere mit B-Plan gesicherte Grundstücke, für die derzeit noch keine Baugenehmigung vorliegt. Hier können insbesondere weitere Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Zudem sind mehrere Vorhaben im Innenbereich in der Planung, durch die vorhandene Baulücken etwa durch neue Mehrfamilienhäuser geschlossen werden können.



Fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Füssen 2009 – 2018

Quelle: Baufertigstellungsstatistik des Statistischen Bundesamts; Darstellung CIMA IfR



## Wohnungsleerstand in Füssen stabil

Der Analyse von Wohnungsleerstand kommt eine hohe Bedeutung für die Bestimmung von Reserven im Wohnungsmarkt, aber auch für die Benennung von regionalen Herausforderungen, zu. Dies gilt insbesondere dann, wenn in den kommenden Jahren Wohnungsüberhänge zu erwarten sind.

Die letzte regionalisierbare amtliche Erhebung zum Leerstand ist die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2011. Damals betrug die Leerstandsquote in der Stadt Füssen rund 4,5 %. Insgesamt 378 Wohnungen wurden von Eigentümern und Verwaltern als leer stehend angegeben, rund zwei Drittel davon in Mehrfamilienhäusern. Damit lag der Leerstand etwas über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Schwaben und des Freistaats Bayern (beide 3,9 %).

Eine weitere Datenquelle ist die amtliche Statistik des Mikrozensus, für den alle vier Jahre (zuletzt 2018) in der Zusatzerhebung Wohnen die unbewohnten Wohnungen erfasst werden. Sowohl die Leerstandsdefinition als auch die Erhebungsmethodik unterscheiden sich allerdings deutlich von der GWZ. Zudem sind die Daten nicht auf Gemeindeebene verfügbar.

Durch Verschneidung der beiden Datenquellen können jedoch Aussagen zum Entwicklungsverlauf des Leerstandes in Füssen abgeleitet werden. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass der Leerstand in den vergangenen Jahren stabil geblieben ist. Es kann von einer **Leerstandsquote von rund 4,6 %** bzw. gut 400 Wohnungen ausgegangen werden. Dieser Wert erscheint vor dem Hintergrund der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der vergangenen Jahre sowie der Entwicklung des Wohnungsangebots plausibel.



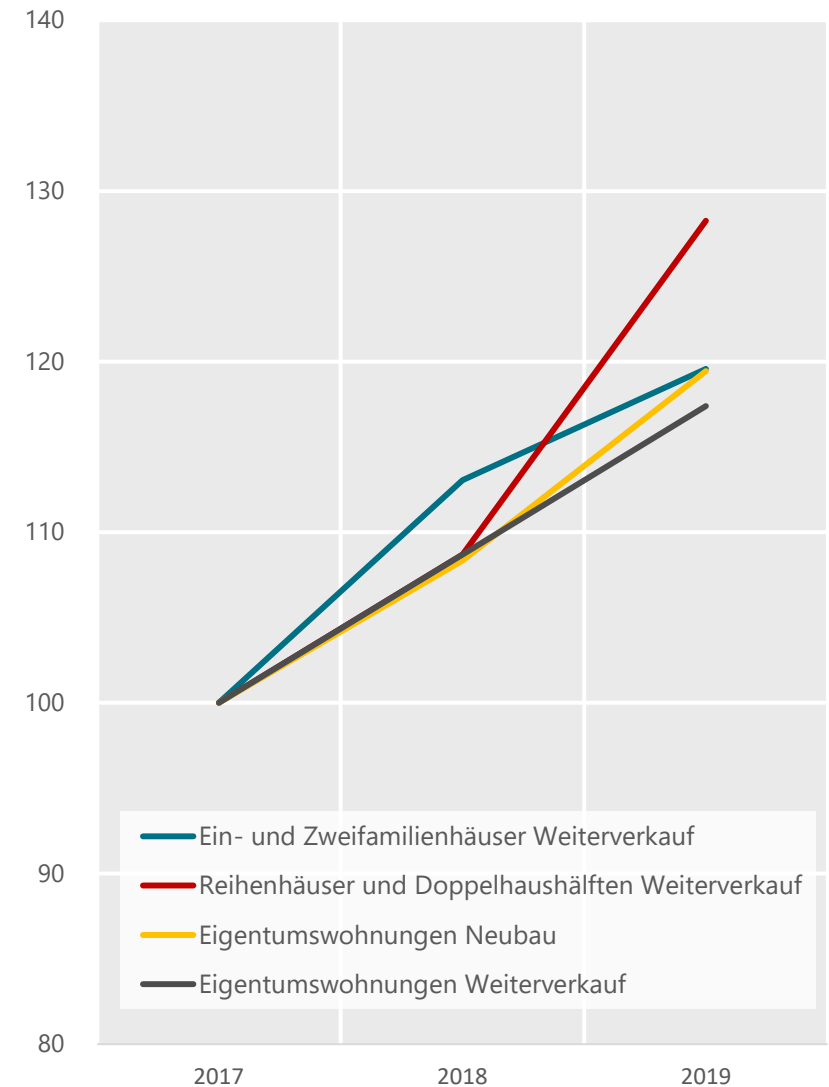
## Kaufpreise für Wohnraum ziehen im Landkreis Ostallgäu an

Aktuelle Kaufpreisdaten liegen für die Stadt Füssen nicht vor, daher muss an dieser Stelle Bezug auf die Entwicklungen im Landkreis genommen.

In den letzten Jahren sind die **mittleren Quadratmeterkaufpreise** sowohl im Bereich des individuellen Wohnungsbaus als auch bei Mehrfamilienhäusern **deutlich gestiegen**. Allein im Zeitraum 2017-2019 betrug der Anstieg über alle Segmente rund 20 %.

Dadurch kostete ein **Ein- oder Zweifamilienhaus** im Landkreis Ostallgäu im Jahr 2019 rund **405.000 EUR**. Zum Vergleich: 2015 waren es noch 250.000 EUR. Für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte waren im Mittel rund 380.000 EUR erforderlich (2015: 245.000 EUR). Eine **Eigentumswohnung** kostete im Neubau rund 4.300 EUR/qm (2017: 3.600 EUR/qm) bzw. **2.700 EUR/qm** im Weiterverkauf (2017: 2.300 EUR/qm). Damit liegt der Landkreis Ostallgäu im Landesvergleich etwa im Mittelfeld der Landkreise.

Da sich ein Mietpreisspiegel im Aufstellungsprozess befindet, wird an dieser Stelle auf eine Darstellung der Angebotsmieten verzichtet.



Mittleres Kaufpreisniveau für Wohnraum bezogen auf Quadratmeterpreise im Landkreis Ostallgäu, 2017 = 100

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



## Dynamische Entwicklung im Füssener Wohnungsangebot

Das **Wohnungsangebot** in der Stadt Füssen **ist vielfältig**. Der Standort weist einen für Städte dieser Größenordnung vergleichsweise hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf. Dies ist ein wichtiger Baustein, um einer steigenden Zahl kleiner Haushalte ausreichend Wohnraum zu bieten. Aber auch bei familiengeeigneten Wohnungen kann die Stadt ein wachsendes Angebot aufweisen. Allerdings stehen nicht alle Wohnungen auch dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Aufgrund der hohen touristischen Attraktivität werden vor allem im Mehrfamilienhaussegment Wohnungen teilweise nicht dauerhaft bewohnt, sondern als **Ferienwohnungen** angeboten werden. Dies kann insbesondere für **Mieterhaushalte**, die in Füssen einen Großteil der Wohnungsnachfrager ausmachen, die Wohnungssuche erschweren.

Die Entwicklung des Wohnungsangebots zeigt, dass die **Nachfrage nach Wohnraum** in der Stadt weiterhin **hoch** ist. Dies legen nicht nur Fertigstellungszahlen von neuen Wohnungen nahe, sondern auch die **moderate Leerstandsentwicklung** in der Stadt. Dies weist darauf hin, dass es vergleichsweise wenig Probleme mit strukturellem Leerstand gibt und der vorhandene Neubau Ausdruck echter Nachfrage ist.

Zudem ist ein gewisses Leerstandsniveau erforderlich, um Umzugsketten zu ermöglichen.

Ein großes Thema der vergangenen Jahre war die **Bezahlbarkeit des Wohnens**. Auch der Landkreis Ostallgäu und damit auch die Stadt Füssen ist mit deutlich **steigenden Kaufpreisen** konfrontiert. Auch wenn die Mietentwicklung im Rahmen dieses Gutachtens nicht dargestellt wurde, ist davon auszugehen, dass die steigenden Kaufpreise auch auf den Mietwohnungsmarkt durchschlagen.

Vor diesem Hintergrund ist der Bestand an **öffentlich gefördertem Wohnraum** für Haushalte mit geringem Einkommen ein wichtiger Baustein, um bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereit zu halten. Das die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen in den kommenden Jahren entgegen dem Bundes-trend zumindest nicht substantiell abnehmen wird, ist eine wichtige Grundlage. Ob die vorhandenen Wohnungen langfristig ausreichen werden, ist allerdings auch eine Frage der zukünftigen Nachfrageentwicklung in der Stadt und der damit verbundenen Preise.





## Entwicklung der Wohnungsnachfrage





## Bevölkerungsentwicklung deutlich positiver als Bundes- und Landestrend

Die Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen von der demographischen Entwicklung bestimmt. Damit kommt der Analyse vergangener und aktueller Trends eine hohe Bedeutung bei der Erklärung zukünftiger Bedarfsänderungen zu. Die natürliche Entwicklung als Saldo aus Geborenen und Sterbefällen bildet neben den Wanderungen (Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze) eine Komponente der Bevölkerungsentwicklung.

Zu Beginn des Jahres 2019 lebten in der Stadt Füssen **15.608 Personen**. Die **Bevölkerungsentwicklung in der Stadt** stellt sich **deutlich positiver** dar als auf Bundes- oder Landesebene (+3,4 %; +5,1%).

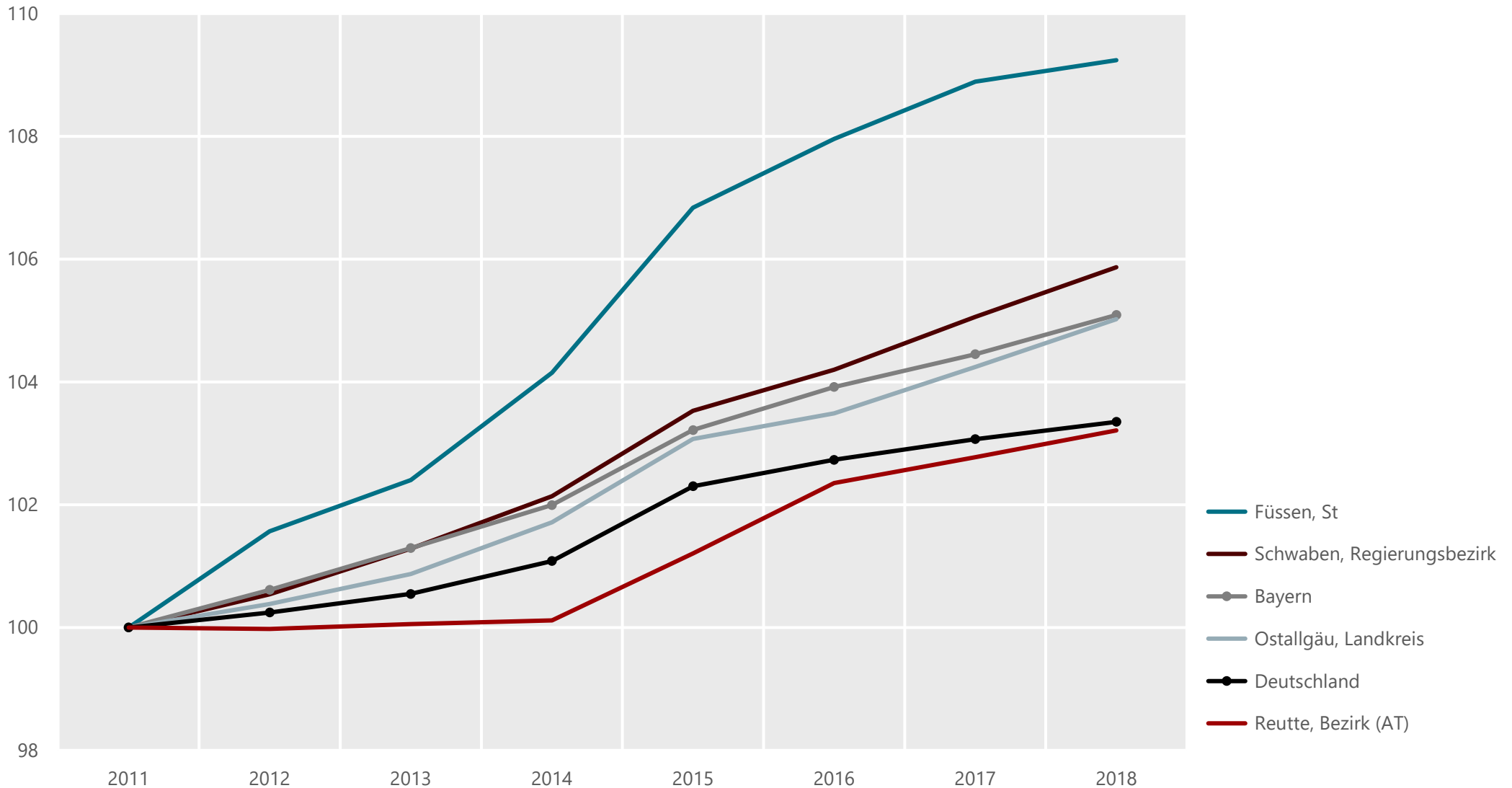
Seit 2011 ist die amtliche Einwohnerzahl in der Stadt Füssen Stadt um 9,2 % (+1.320) angestiegen. Damit entwickelte sich die Stadt auch wesentlich dynamischer als der Regierungsbezirk Schwaben (+5,9 %) und der österreichische Nachbarbezirk Reutte (+3,2 %).

Zur Erstellung einer konsistenten Datenreihe wurde bei der Darstellung die Zeitreihe 2011 bis 2018 gewählt. Grund hierfür ist der Zensusknick, der eine Vergleichbarkeit der Daten mit dem Zeitraum vor 2011 erschwert.



# Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

2011 – 2018, 2011=100



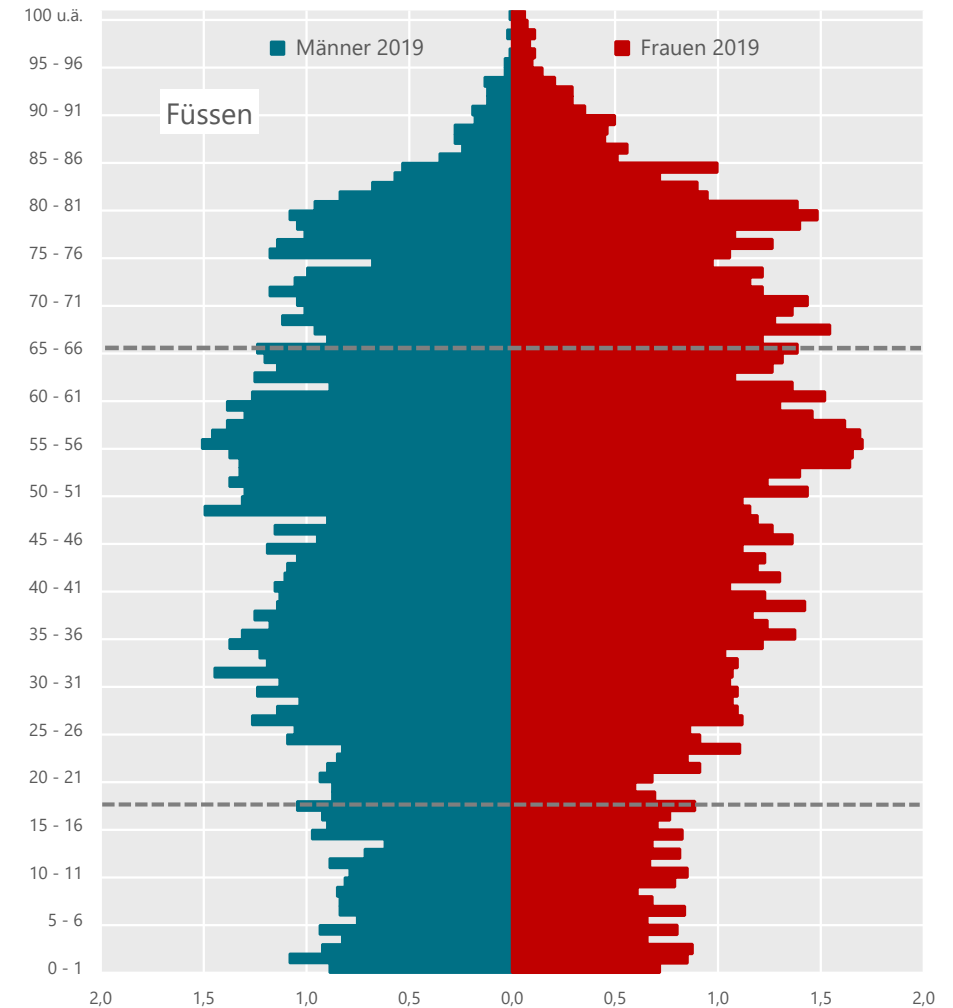
Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes, der Statistischen Landesämter und der Bundesanstalt Statistik Österreich, jeweils zum 31.12.; Berechnungen und Darstellung CIMA IfR



## Altersstruktur in Füssen vergleichsweise stabil

Die Stadt Füssen weist eine relativ günstige Bevölkerungsentwicklung auf. Die Altersstruktur der Bevölkerung entspricht im Wesentlichen einer Bienenkorb- bzw. einer leichten Urnenform. Die höheren Altersjahrgänge zeichnen sich durch eine vergleichsweise konstante Besetzung auf. Erst im hohen Alter erfolgt eine Zuspitzung, da hier die Sterblichkeit stark zunimmt. Ein Grund für diese hohe Stabilität ist der Zuzug von Personen vor bzw. im Ruhestand, wodurch es zu einem relativ homogenen Aufbau der Altersstruktur bei den höheren Jahrgängen kommt. Die in vielen anderen Regionen stark ausgeprägte „Babyboomer“-Blase ist in Füssen nicht zu beobachten.

Nach unten ist eine nur leichte Verschmälerung der Besetzungsgrade der Altersjahre feststellbar. Dies ist eine Folge des anhaltend hohen Zuzugs von jungen Familien. Diese Attraktivität für Familiengründungen führt zu einer Stabilisierung der lokalen Altersstruktur und wirkt einer Überalterung der Stadt Füssen in den kommenden Jahren entgegen.



Altersstruktur Stadt Füssen, 2019

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Füssen; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



# Stadt Füssen geprägt durch positive Wanderungssalden

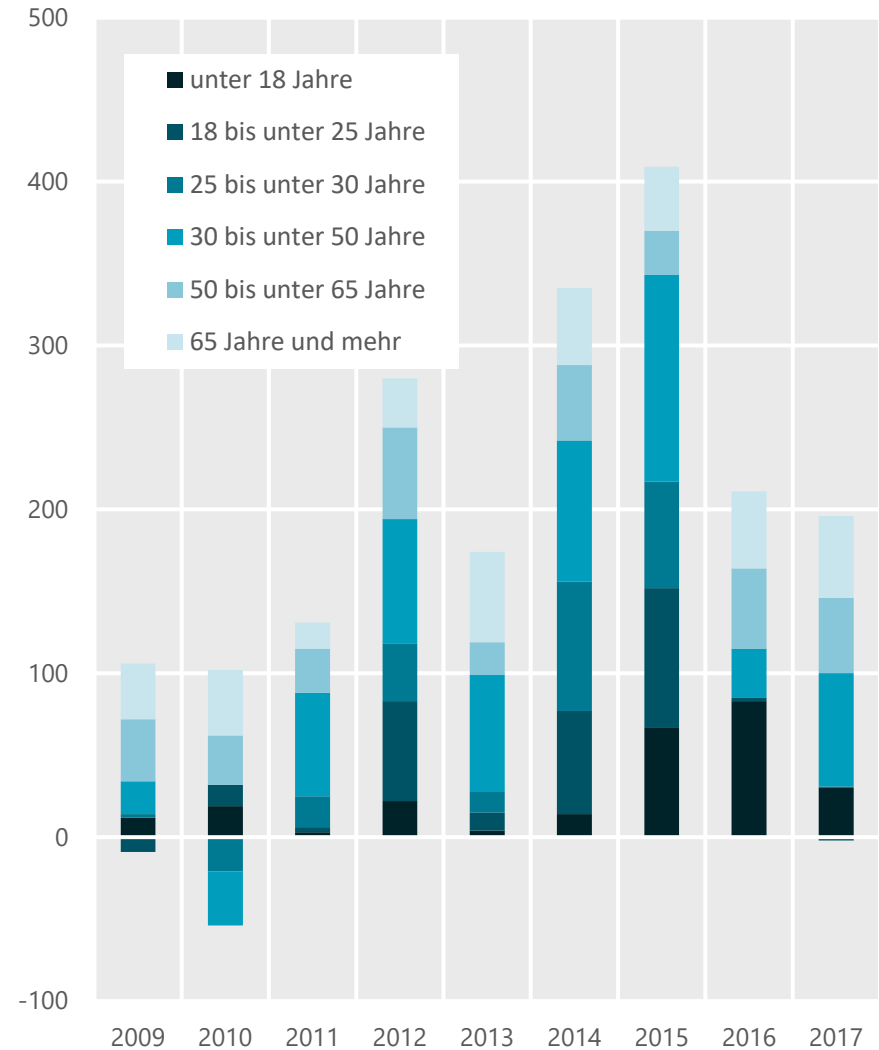
Die Bevölkerungsentwicklung im der Stadt Füssen ist **maßgeblich durch Wanderungen geprägt**. Die Stadt profitiert nach wie vor von Wanderungsüberschüssen, insbesondere in den Jahren 2012, 2014 und 2015. Im Jahr 2018 lag der Wanderungsgewinn bei nur noch 99 Personen.

Der Hauptgrund für den starken Anstieg der Wanderungsüberschüsse ist in der Flüchtlingszuwanderung zu suchen, die vor allem das Jahr 2015 geprägt hat.

Mit dem **Rückgang der Flüchtlingszuwanderung** sind auch die Wanderungsgewinne in den letzten Jahren abgeschmolzen.

Die Wanderungsüberschüsse werden vor allem durch Zuzüge von **Personen in der Familienphase** (30- bis unter 50-Jährige) getragen, häufig begleitet durch minderjährige Kinder. Aber auch für Ruhesitzwanderern (ab 50 Jahren) hat die Stadt eine hohe Attraktivität.

Ein **negativer Wanderungssaldo** ist durchgehend bei den **jungen Erwachsenen** im Alter von 18 bis unter 25 Jahren und teilweise bei den 25- bis unter 30 Jährigen zu beobachten. Grund für diesen Fortzug ist die Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums in den größeren Städten.



Wanderungssaldo Stadt Füssen, 2009 – 2017, absolut

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR

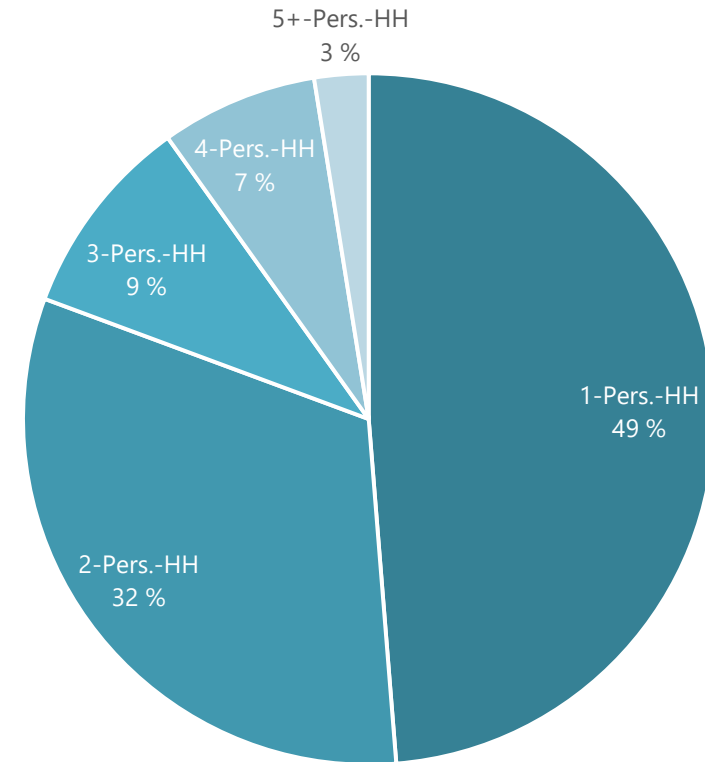


## Kleine Haushalte dominieren die Wohnungsnachfrage

Die **Zahl der Einwohner und ihre Altersstruktur** haben erhebliche **Auswirkungen auf** die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der **Haushalte**. Mit der Alterung der Bevölkerung nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ab. Grund dafür ist die Verkleinerung der Haushalte, bspw. durch Auszug erwachsener Kinder aus dem Elternhaus oder durch das Versterben eines Partners in Seniorenhaushalten. Folglich können selbst in Kommunen mit **rückläufiger Einwohnerzahl** die **Haushaltszahlen steigen**. Treiber sind dabei vor allem die kleinen Haushalte.

Im Jahr 2019 gab es rund **9.400 Haushalte** in der Stadt Füssen. **Kleine Haushalte** mit nur ein oder zwei Personen machen dabei über **80 %** der Haushaltszahl aus. Größere Haushalte, insbesondere Haushalte mit fünf und mehr Personen sind dagegen vergleichsweise selten. Ein Grund für diesen sehr hohen Anteil kleiner Haushalte sind dabei auch die touristisch- und arbeitsmarktmotivierten Nebenwohnsitze, in denen häufig nur ein oder zwei Personen gemeldet sind.

Bereits im kurzen Zeitraum seit 2015 sind einige Veränderungen in der Haushaltsstruktur der Stadt Füssen zu beobachten. Die **Haushaltszahl hat um rund zwei Prozent zugelegt**. Erwartungsgemäß wurde diese Entwicklung insbesondere von den kleinen Haushalten getragen, während die größeren Haushalte in ihrem Bestand nur leichte Schwankungen aufweisen.



Haushalte nach Haushaltsgröße in der Stadt Füssen, 2019

Quelle: CIMA-Haushaltsprognose für die Stadt Füssen



## Günstige Bevölkerungsentwicklung schafft gute Voraussetzungen für stabile Wohnungsnachfrage

Die demographische Entwicklung von Füssen ist durch ein **überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum** geprägt. Dies ist insbesondere eine Folge von **Wanderungsgewinnen**. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass Zuzugsüberschüsse nicht nur in einzelnen Altersgruppen erzielt werden können, sondern sowohl bei **Personen im (Vor-)Ruhestand** als auch bei **Personen im Familiengründungsalter** sowie ihren Kindern zu beobachten sind. Lediglich bei den jungen Erwachsenen ist Füssen ein weniger beliebter Zuzugsort, was auf für Städte dieser Größenordnung jedoch nicht ungewöhnlich ist.

In der Folge profitiert die Stadt von einer relativ **stabilen Altersstruktur**. Die Merkmale des demographischen Wandels – Alterung der Bevölkerung sowie Rückgang der Bevölkerungszahl – sind in Füssen weniger ausgeprägt als in anderen Landesteilen.

Aufgrund der hohen Attraktivität für Familien konnte auch die Zahl der größeren Haushalte in Füssen stabilisiert werden, während viele andere Städte und Gemeinden hier mit deutlichen Rückgängen zu kämpfen haben.

Dennoch ist die Haushaltsstruktur der Stadt stark durch **kleine Haushalte** geprägt. Dies ist für eine touristisch geprägte Stadt jedoch mit hohem Anteil an **Nebenwohnsitzen** jedoch nicht ungewöhnlich.

Die bisherige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung führt zu einer anhaltend stabilen Wohnungsnachfrage in allen Segmenten. Allerdings stellen gerade die Nebenwohnsitze eine gewisse Herausforderung für die Wohnungsnachfrage dar. Nicht nur die dauerhaft vor Ort lebende Bevölkerung muss mit Wohnraum versorgt werden, sondern auch relativ viele Menschen, die sich teilweise nur für wenige Monate im Jahr zu Erholungs- oder Erwerbszwecken vor Ort aufhalten.



## Entwicklung des künftigen Wohnraumbedarfs







## Bevölkerung in der Stadt Füssen wächst und wird jünger

In den kommenden Jahren kann die Stadt Füssen mit einer steigenden Einwohnerzahl rechnen. **Bis 2035 wird die Einwohnerzahl langsam aber konstant um rund 10,3 % ansteigen.** Das entspricht einem Gewinn von knapp 1.615 Personen.

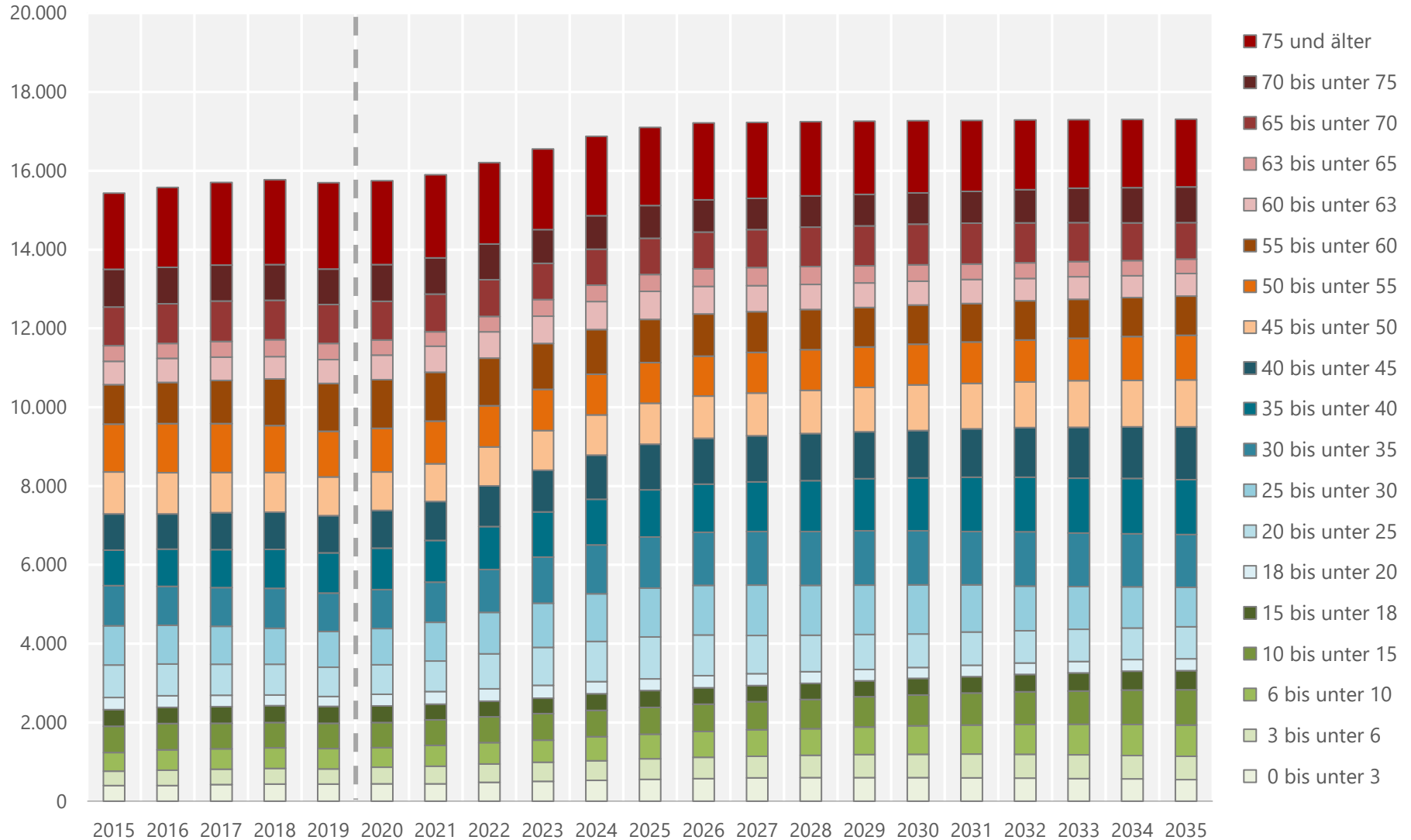
Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre wird insbesondere durch die neuen Wohnbauflächen an der Sonnenstraße, Hiebelerstraße, Tiroler Straße und in Waidach bestimmt. Diese erlauben einen erheblichen Zuzug in die Stadt. In den Folgejahren wird die Bevölkerungszahl zwar weiter steigen, die Wachstumsrate fällt dann jedoch deutlich geringer aus. Grund ist der Rückgang an geeigneten Wohnbauflächen. Zwar gibt es noch **Flächenreserven für insgesamt ca. 1.000 Wohneinheiten**, aber für diese Flächen liegen noch keine konkreten Planungen vor, die Flächen sollen erst nach Bedarf entwickelt werden oder seitens der Eigentümer gibt es noch keine Entscheidung über die Zukunft der Flächen. Daher fanden diese Flächenreserven in der Prognose keine Berücksichtigung. Je nach dem Zeitpunkt der Umsetzung können diese Flächen die Bevölkerungsentwicklung weiter beeinflussen.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird auch in der Altersstruktur der Stadt Füssen deutliche Spuren hinterlassen. Durch den vermehrten **Zuzug junger Familien** begleitet von minderjährigen Kindern bzw. zusätzliche Geburten wird sich Füssen entgegen dem allgemeinen Trend zunehmend verjüngen. Die Altersgruppe der unter 18-Jährigen (+37,7 %) und die der 18- bis unter 30-Jährigen (+11,3 %) wird in den nächsten Jahren ein starkes Wachstum erfahren. Parallel dazu wird auch die Anzahl der Personen in der Familiengründungsphase im Alter zwischen 30 bis unter 45 Jahre in der Stadt Füssen ansteigen (+38,3 %). Zusätzlich wird der Verjüngungsprozess durch einen **Rückgang von Personen im höheren Alter** angetrieben. Besonders deutlich wird dies bei der Altersgruppe der Hochbetagten (75 Jahre und älter), hier ist bis 2035 mit einem Rückgang von 467 Personen zu rechnen (-21,3 %).



# Bevölkerungsentwicklung

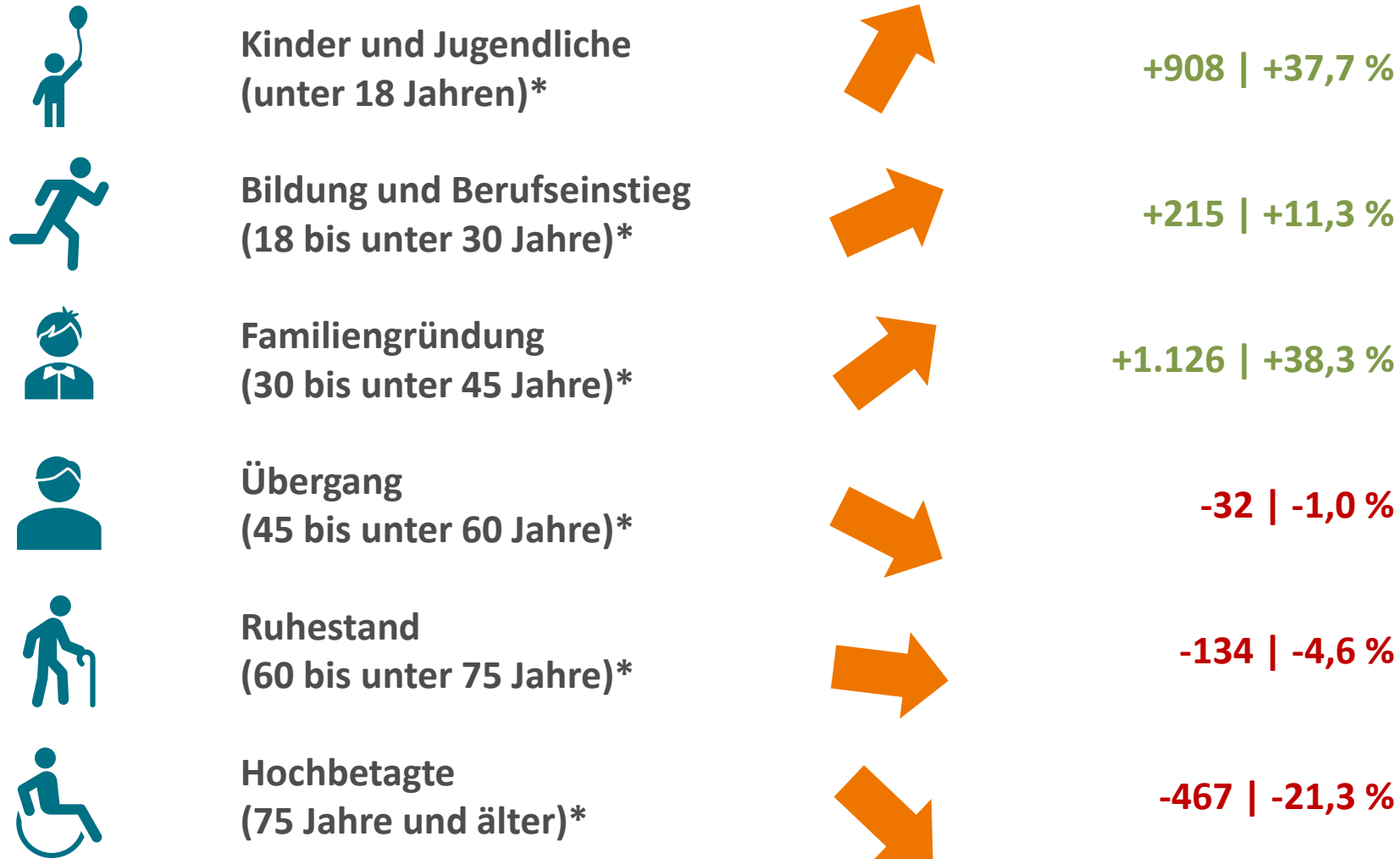
## Stadt Füssen 2015 – 2035, nach Altersklassen, absolut



Quelle: : Einwohnermeldestatistik Stadt Füssen; CIMA-Bevölkerungsprognose für die Stadt Füssen, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



## Wie verändert sich die Altersstruktur in Füssen bis zum Jahr 2035 ?



\* Vereinfachend sind hier ganze Jahrgänge dargestellt.

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für die Stadt Füssen



## Trends der Wohnungsnachfrage nach Lebensphasen

Mit der Veränderung der Haushaltszahl und der Haushaltsstruktur geht auch eine **Veränderung der Nachfragestrukturen** von Wohnraum einher. Bei der Interpretation der Wohnungsnachfrage muss daher die Altersstruktur der Haushalte berücksichtigt werden.

In der **Lebensphase Bildung und Berufseinstieg** wohnen junge Erwachsene (18 bis unter 30 Jahre) zunächst entweder allein oder sie teilen sich eine **Mietwohnung**. Im Fokus stehen vor allem **kleine, kostengünstige und zentrale Wohnungen**, die eine gute Erreichbarkeit zu Ausbildungsstätte oder Studienplätzen garantieren. Ist die Ausbildungsphase vorüber und der Einstieg in den Job geschafft, werden allerdings auch vermehrt hochwertigere Wohnungen nachgefragt. Auch in dieser Phase dominieren Ein- und Zweipersonenhaushalte. Gefragt sind Wohnungen im Geschosswohnungsbau – gerne in einem urbanen Umfeld. Aber auch **Eigenheime gewinnen an Attraktivität**, sofern sie eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplatzzentren erlauben. Diese Nachfragegruppe wird in den kommenden Jahren in Füssen deutlich an Bedeutung gewinnen.

In der **Familiengründungsphase** rücken durch die höhere Kaufkraft und die steigende Zahl an Haushaltsmitgliedern **größere Wohnungen** mit drei bis fünf Zimmern in den Fokus. Dabei werden sowohl Wohnungen im **Eigenheim** als auch in **Mehrfamilienhäusern** nachgefragt, die entweder zum Kauf oder zur Miete angeboten werden. Für diese Lebensphase sind die höchsten Zuwächse in Füssen zu erwarten.

In der **Lebensphase Ruhestand und Hochbetagte** werden grundsätzlich **kleinere Wohnungen** zur Miete oder zum Eigentumserwerb für höchstens zwei Personen nachgefragt. Im Hinblick auf das steigende Alter sollten Wohnungen sich möglichst in integrierter Lage befinden und eine altersgerechte bzw. barrierefreie Ausstattung aufweisen. Die Nachfrage dieser Altersgruppe wird in Füssen perspektivisch jedoch abnehmen.



## Bevölkerungswachstum lässt auch die Haushaltszahl in Füssen deutlich steigen

Die Zahl der Einwohner und ihre Altersstruktur haben erhebliche Auswirkungen auf die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte. Die Ausweisung neuer Baugebiete und der damit zu erwartende Zuzug in die Stadt Füssen wird dabei nicht nur in der Bevölkerungs- sondern auch in der Haushaltsentwicklung erhebliche Spuren hinterlassen.

**Bis Mitte der 2020er Jahre** wird die Zahl der Haushalte **deutlich zunehmen**. Erwartet wird ein Zuwachs von insgesamt rund elf Prozent. Da es sich bei den geplanten Neubauprojekten sowohl um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch – in geringerem Umfang – um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt, wird diese Entwicklung von allen Haushaltsgrößen getragen.

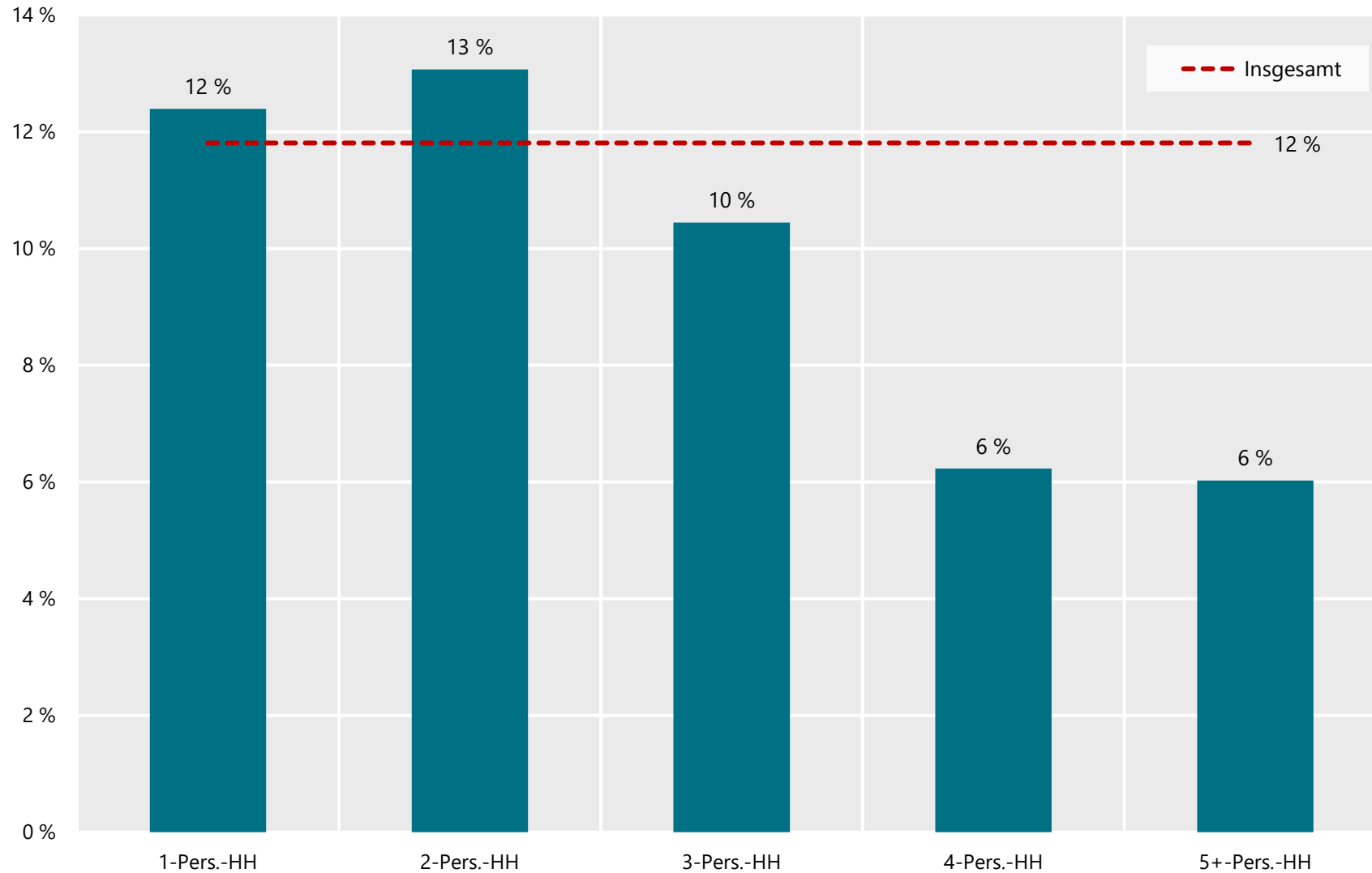
Sofern perspektivisch keine neuen Flächen für den Wohnungsbau geschaffen werden, ist jedoch davon auszugehen, dass das Haushaltswachstum mittel- bis langfristig eher einen Stabilisierungspfad einschlagen wird. Die weitere Haushaltsentwicklung ist dann im Wesentlichen durch die veränderte Altersstruktur geprägt. Daher ist ab der zweiten Hälfte der 2020er-Jahre eine deutliche Abschwächung der Zuwächse zu erwarten.

Auch der weiterhin stattfindende Generationenwechsel im Wohnungsbestand kann das hohe Wachstumsniveau nicht aufrecht erhalten. Treiber des Haushaltswachstums sind daher mittel- bis langfristig wieder die kleinen Haushalte. Ihre Zahl nimmt aufgrund der voranschreitenden Alterung weiter zu. Bei den Dreipersonenhaushalten ist im weiteren Zeitverlauf von einer weitestgehend stabilen Entwicklung auszugehen, während die Zahl der größeren Familienhaushalte leicht zu sinken beginnt.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte in Füssen von gut 9.400 im Jahr 2019 auf rund 10.500 im Jahr 2035 steigen wird. Das entspricht einem **Plus von zwölf Prozent**. Mit zwölf Prozent bei den Ein-, 13 % bei den Zwei- sowie zehn Prozent bei den Dreipersonenhaushalten fällt das Plus hier sehr deutlich aus. Die jeweils plus sechs Prozent bei den Haushalten mit vier sowie fünf und mehr Personen nehmen sich dagegen vergleichsweise moderat aus.



## Privathaushalte in der Stadt Füssen 2019-2035





## Kurzfristig deutliche Bedarfszuwächse bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Die zeitlich differenzierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung spiegelt sich auch in der perspektivischen Entwicklung der Wohnungsbedarfe in der Stadt Füssen wider. Aus diesem Grund wird die Bedarfssituation zu drei verschiedenen Zeitpunkten (2025, 2030 und 2035) betrachtet.

Insbesondere in den Jahren bis 2025 ist die Fertigstellung einer **Vielzahl von Wohnungsbauprojekten** geplant. Die dadurch generierte zusätzliche Wohnraumnachfrage durch Zuzüge von Haushalten ist in der Bedarfsprognose bereits berücksichtigt. Dargestellt wird also nur die **über das ohnehin geplante Bauvolumen hinausgehende Nachfrage**.

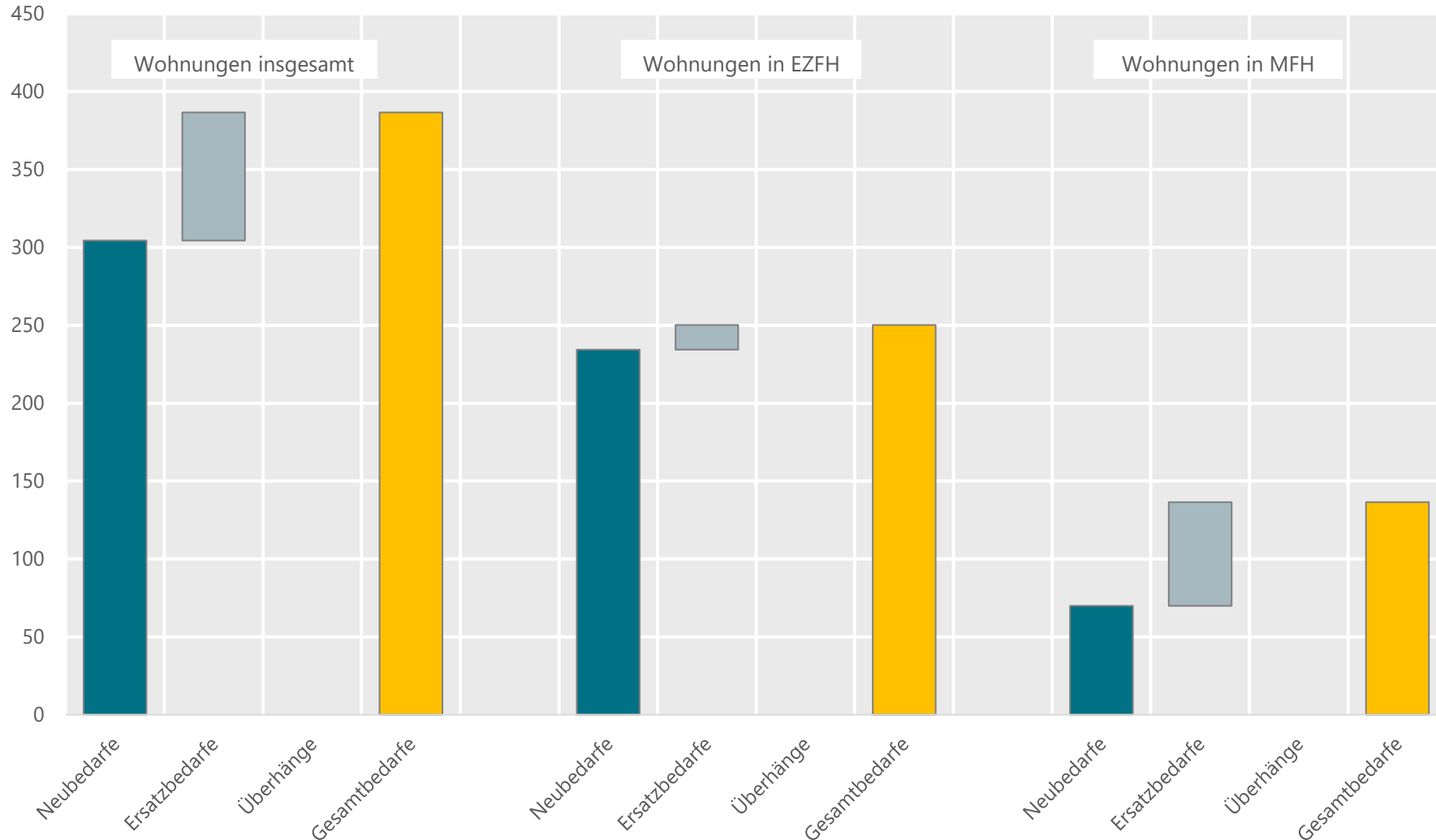
Hier zeigt sich, dass trotz der hohen Bautätigkeit das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren nicht ausreichen wird, um die Nachfrage vollständig zu befriedigen. Insgesamt fehlen bis 2025 weitere 387 Wohnungen in der Stadt. Ein Großteil davon entfällt auf **Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** (250). Dies ist der starken Entwicklung bei der Altersgruppe im Familiengründungsalter geschuldet. Allerdings fragen nicht nur Familien Eigenheime nach. Gerade in ländlichen Regionen wohnen auch kleinere Paarhaushalte häufig in diesem Segment.

Aber auch in **Mehrfamilienhäusern** besteht ein hoher zusätzlicher Bedarf (136). Knapp die Hälfte davon entfällt auf **Ersatzbedarfe** für bestehende Wohnungen. Die andere Hälfte der Gesamtbedarfe ist auf demographisch bedingte Neubedarfe zurückzuführen. Ersatzbedarfe basieren auf dem zu erwartenden Wohnungsabgang, weil bei älteren Wohnungen beispielsweise eine Sanierung nicht rentabel ist bzw. der Wohnungszuschnitt oder die Lage nicht marktgängig sind. Aufgrund der zu erwartenden Nachfrageorientierung entsprechend die ersatzweise zu realisierenden Neubauten den aktuellen Bedarfen.

Wohnungsüberhänge sind weder in Jahren bis 2025 noch in den Jahren danach zu erwarten.



# Wohnungsbedarfe in der Stadt Füssen 2019-2025







## Mittel- und langfristig deutlich geringere Wohnungsbedarfe

Bereits in den Jahren **2025 bis 2030** ist mit einem **deutlichen Rückgang der Gesamtbedarfe** zu rechnen. Insgesamt werden in diesem Zeitraum noch 123 neue Wohnungen in Füssen benötigt.

Da insbesondere die **starke Nachfrage nach Familienwohnraum zurückgeht**, entfallen nur noch rund ein Drittel der Gesamtbedarfe auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser (36). Knapp zwei Drittel der Gesamtbedarfe in diesem Segment sind auf demographisch bedingte Zusatznachfrage durch Familien zurückzuführen.

Ein **Großteil der Gesamtbedarfe** entstammt in dieser Phase dagegen dem **Mehrfamilienhaussegment** (87). Hintergrund ist die mittel- und langfristig anhaltende Zunahme von kleinen Haushalten. Knapp zwei Drittel der Gesamtbedarfe in diesem Segment sind durch Ersatzbedarfe begründet.

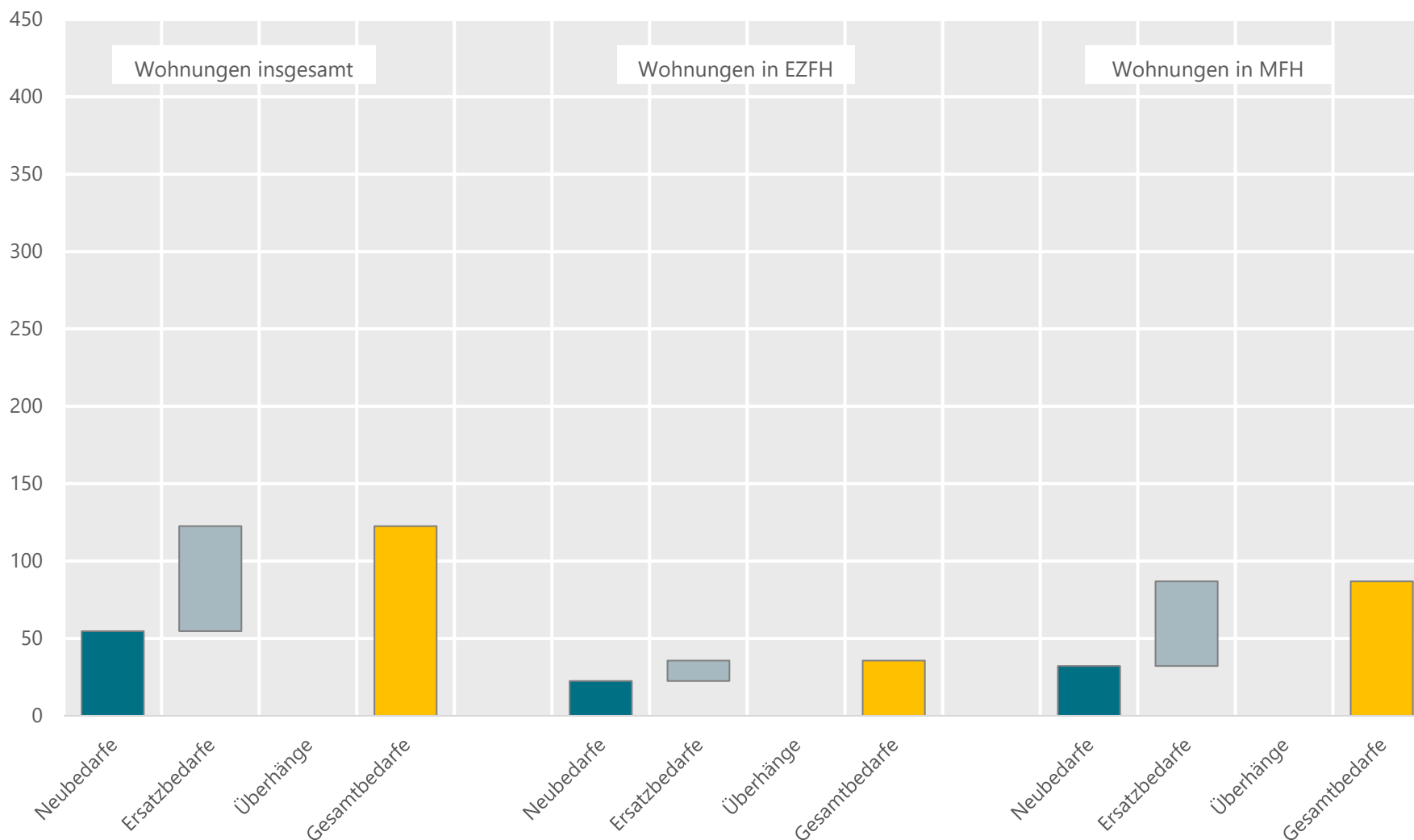
Eine ähnliche Situation ist auch für die Jahre **2030 bis 2035** zu erwarten. Der Gesamtbedarf an neuen Wohnungen in Füssen beläuft sich dann nur noch auf 97 Einheiten.

Da die Zahl der größeren Familienhaushalte perspektivisch rückläufig sein wird, wird auch der zusätzliche **Bedarf an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern nur noch gering** ausfallen (16). Ein Großteil der langfristig bestehenden Gesamtbedarfe ist zudem auf Ersatzbedarfe zurückzuführen.

Über **80 % des Gesamtbedarfs** entfallen dagegen auf Wohnungen **in Mehrfamilienhäusern** (81). Der Anteil der Ersatzbedarfe liegt dabei mit voraussichtlich gut zwei Drittel nochmal leicht höher als im vorherigen Zeitraum.

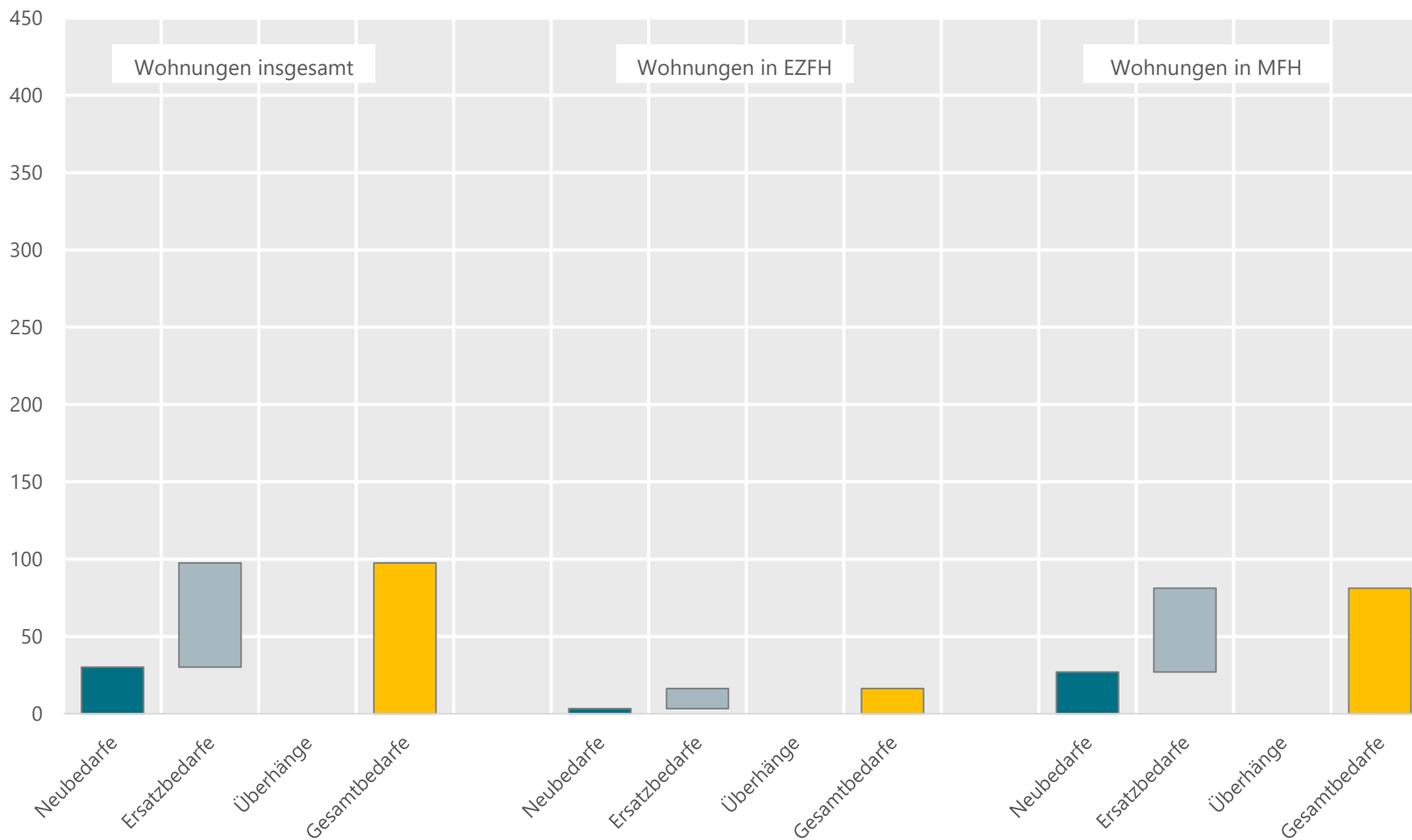


## Wohnungsbedarfe in der Stadt Füssen 2025-2030





## Wohnungsbedarfe in der Stadt Füssen 2030-2035





## Aktuell hoher Druck im Wohnungsmarkt wird perspektivisch abnehmen

Die geplanten Wohnungsbauvorhaben werden einen massiven Einfluss auf die demographische Entwicklung in Füssen haben. Diese werden zudem durch die bereits bestehende Altersstruktur verstärkt. Die Folge sind eine höhere Einwohnerzahl und eine deutlich verjüngte Bevölkerung. Dadurch wird der demographische Wandel in Füssen zumindest kurzfristig überlagert.

Diese Entwicklung hinterlässt auch in der Wohnungsnachfrage Spuren. Bereits heute ist die Wohnraumnachfrage hoch. Daran wird sich auch in naher Zukunft nichts ändern, da es **deutlich mehr Haushalte** geben wird, **die Wohnraum benötigen**. Die Zuwächse fallen bezogen auf die verschiedenen Haushaltsgrößen zwar unterschiedlich aus, eine nachhaltige Veränderung der Haushaltszusammensetzung ist damit allerdings nicht verbunden. Kleine Haushalte werden auch zukünftig einen Großteil der Wohnungsnachfrage in Füssen ausmachen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die **geplanten Wohnungsbauprojekte** einen wichtigen **Beitrag zur Wohnungsver-sorgung** in der Stadt leisten werden. Eine Herausforderung besteht allerdings darin, dass sich die **Zunahme der Wohnungsbedarfe nicht linear** vollzieht. Gerade in den kommenden Jahren sind die Bedarfe sehr hoch. Dies gilt insbesondere für die Ein- und Zweifamilienhäuser. Mittel- bis langfristig fallen die Bedarfe sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dagegen moderat aus. Da bereits absehbar ist, dass die hohen kurzfristigen Bedarfe bei Eigenheimen nicht befriedigt werden können, ist mit Ausgleichsbewegungen zu rechnen. Haushalte, die ihre primären Wohnraumpräferenzen nicht erfüllen können, entscheiden sich für Alternativen. Dies kann bei Familien etwa eine große Wohnung im Geschosswohnungsbau statt eines Einfamilienhauses sein, bei jungen Erwachsenen z.B. eine WG statt einer eigenen Wohnung.



# Handlungsempfehlungen





## Wohnungsmarktentwicklung nach dem Prinzip „Innen vor Außen“

Die kombinierte Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose für Füssen zeigt, dass die Stadt auch in den kommenden 15 Jahren mit positiven Wohnraumbedarfen rechnen muss. Als besonders prägendes Element zeigt sich dabei die Verjüngung der Bevölkerung durch Zuzug und Gründung von Familien. Die hohe Bauaktivität in den kommenden Jahren führt daher nicht nur zu einem deutlichen Bevölkerungszuwachs, sondern in der Folge auch zu einer erheblichen Zunahme der Haushalte und folglich auch des Wohnraumbedarfs. Dennoch ist der demographische Wandel ein Thema, das auch die Stadt Füssen betrifft. Zwar wird in der Prognose der Wendepunkt in der Entwicklung nicht erreicht. Allerdings ist absehbar, dass das **starke Wachstum der kommenden Jahre nicht dauerhaft** anhalten wird.

Folglich gehört Füssen zu jenen Kommunen, die aktuell noch eine stark wachsende Wohnungsnachfrage verzeichnen, sich mittel- bis **langfristig** aber **auf eine Stabilisierung einstellen** müssen. Eine Entwicklung der planungsrechtlich bisher noch nicht gesicherten Wohnbauflächen kann den Zeitpunkt der Stabilisierung zwar verschieben, bestehende Restriktionen machen eine vollständige Realisierung aber unwahrscheinlich.

Aufgrund der langen Nutzungsdauer von Wohnimmobilien erscheint es daher jetzt schon geboten, sich auf einen konsolidierten Übergang in die Stabilisierungsphase vorzubereiten. Hierfür empfiehlt es sich, den **Fokus** frühzeitig **auf eine starke innerörtliche Entwicklung** zu legen.



## Bedarfsgerechtes Wohnen für alle ermöglichen

Familien mit ihren vergleichsweise langfristigen Entscheidungen können Wohnstandorte nachhaltig stärken. Dabei darf nicht vergessen werden, dass familiengerechtes Wohnen sehr unterschiedliche Ausprägungen haben kann, vom Eigenheim bis hin zu großen Etagenwohnungen. Dennoch darf der Wachstumstrends bei Familien nicht überdecken, dass auch viele ältere Personen in Füssen Wohnraum benötigen und die kleinen Haushalte weiterhin das Gros der Wohnraumnachfrage ausmachen.

Die wachsenden Bedarfe erfordern eine Anpassung und Ergänzung des Wohnungsangebots. Darin besteht eine Chance zur Qualifizierung des Wohnungsbestandes zur städtebaulichen Entwicklung. Die Schaffung altersgerechter Angebote kann dabei den Ausgangspunkt von Umzugsketten bilden, bei denen Bestandsobjekte etwa im Eigenheimsegment früher frei werden und so für die Eigentumsbildung jüngerer Haushalte zur Verfügung stehen.

Der **Fokus bei Wohnungsneubau** sollte dabei **auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau** liegen, die für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar sind.

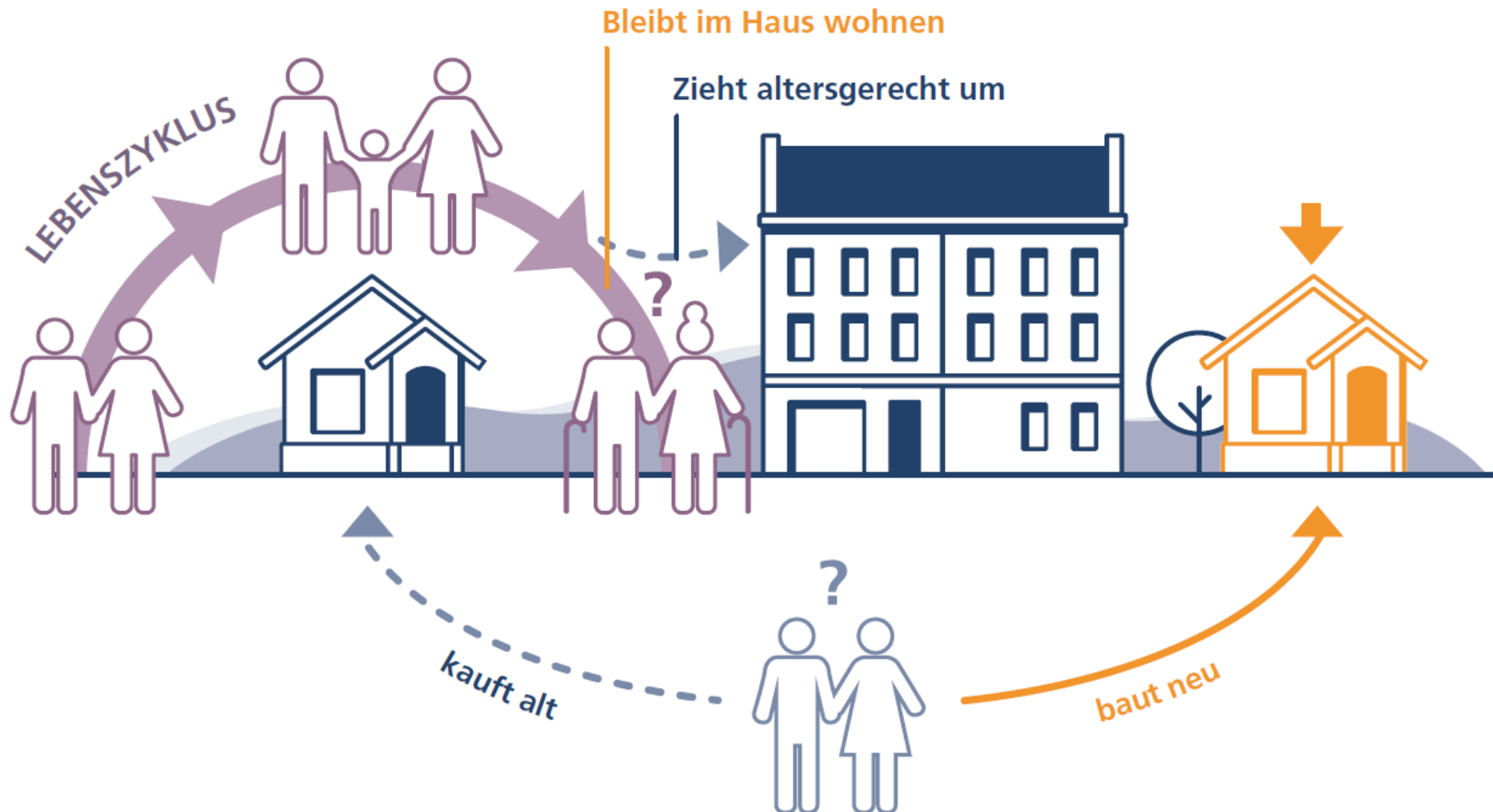
Dies kann neben flexiblen Grundrissen insbesondere die Reduzierung von Barrieren bedeuten. Davon profitieren nicht nur ältere Menschen, sondern z.B. auch junge Eltern mit Kinderwagen.

Gleichzeitig sollte aber auch das **Familienwohnen in der Stadt** eine ausreichende Grundlage erhalten. Familien sind Anker der Wohnungsmarktentwicklung, sofern sie vor Ort entsprechend zugeschnittene und bezahlbare Wohnungsangebote finden. Anreize hierfür lassen sich sowohl im Eigentum als auch in der Miete setzen. Wenn etwa neue, wohnortnahe, barrierearme und bezahlbare Wohnungen angeboten werden, kann dies auch den Generationenwechsel im Eigenheim forcieren.

Bei älteren, nicht mehr nachfragegerechten Objekten kommt verstärkt ein **qualitativ ergänzender Ersatzneubau** in Betracht. Dies gilt insbesondere für zentrale Lagen, die eine zukunftsfähige infrastrukturelle Anbindung aufweisen. Auf diese Weise lässt sich das Wohnungsangebot aufwerten und gleichzeitig die Entstehung struktureller Wohnungsleerstände vermeiden.



# Bedarfsgerechtes Wohnen für alle ermöglichen







## Bezahlbaren Wohnraum langfristig sichern – Gleichgewicht zwischen Tourismus und Wohnen erhalten

**Steigende Kaufpreise** zeigen, dass bezahlbares Wohnen ein Thema für die Stadt Füssen ist. Dies hat auch Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt. Den bei hoher Nachfrage können sich Vermieter ihre Mieter aussuchen. Einkommensschwächere Haushalte kommen dann bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum häufig nicht zum Zuge, weil z.B. Haushalte mit besserer Bonität bevorzugt werden.

Haushalte mit niedrigem Einkommen erhalten vor allem dann eine geeignete Wohnung, wenn sie mittels eines Wohnberechtigungs-scheins eine sozial gebundene Wohnung beziehen können. Die konstante Zahl an **Sozialbindungen** in Füssen ist dafür ein wichtiger Baustein, ob dies für die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ausreichend ist, erscheint jedoch fraglich.

In einer touristisch attraktiven Region können Eigentümer durch **Umwandlung von regulärem Mietwohnraum in Ferienwohnungen** o.ä. zur Kurzzeitmiete oftmals deutlich höhere Renditen erzielen. Diese Option hat durch den Erfolg von Portalen wie Airbnb noch an Bedeutung gewonnen.

Die aktuelle **Coronakrise könnte die Problematik weiter verschärfen**, sofern Urlaub in Deutschland dadurch weiter an Attraktivität gewinnt bzw. Reisende die Individualität einer Ferienwohnung gegenüber der klassischen Hotellerie mit ihren gemeinschaftlich genutzten Infrastrukturen bevorzugen.

Zu prüfen ist daher, ob das bezahlbare Wohnen durch **punktueller Ergänzung des Wohnungsangebots** für unterstützungsbedürftige Haushalte gestärkt werden kann. Der Akzent sollte dabei eher im Bestand und nur ergänzend im Neubau liegen.

Zudem ist darauf zu achten, dass bei neuen Wohnungsbau-projekten in hinreichendem Maße **Akteure** zum Zuge kommen, **die dem residenziellen Wohnungsmarkt** sowie der Bezahlbarkeit **verpflichtet sind**. Dies kann bspw. in einer Anpassung von Vergabekriterien bei öffentlichen Grundstücken bestehen, indem Flächen statt nach dem Höchstpreisverfahren nach der Konzeptqualität im Rahmen sozialgerechter Baulandmodelle vergeben werden.



## Baulandreserven mit Weitblick entwickeln, Flächenverbrauch vermeiden

Gerade in suburbanen und ländlichen Regionen, die stark auf die Wohnbedürfnisse von Familien orientiert sind, erfolgt Wohnungsneubau häufig im Randbereich. Die Folge ist ein hoher **Flächenverbrauch** und eine zunehmende **Zersiedelung**.

Zunehmend setzt sich jedoch die Erkenntnis durch, dass Boden ein knappes Gut ist. Denn die Ausweisung neuer Baugebiete steht in **Konkurrenz** zu anderen Nutzungen (z.B. Landwirtschaft, Gewerbe, Erholung, Naturschutz). Zudem sollte mit Blick auf die **kommunale Finanzsituation** eine übermäßige Flächenausweisung vermieden werden. Eine hohe Bedeutung kommt daher der **interkommunalen Abstimmung und Planung** bei der Bereitstellung von Flächen zur Wohnraumversorgung zu.

Für Kommunen mit kurzfristigem Wachstum aber langfristiger Stabilisierung ist eine **fundierte Planung von Baulandreserven** von essenzieller Bedeutung. Der weiterhin verbreitete Wunsch nach dem selbst genutzten Eigenheim im Neubau kann perspektivisch zu einem Leerstand älterer Objekte ähnlicher Bauart führen. Die damit verbundenen Wertverluste gefährden die individuelle Altersvorsorge mit der eigenen Immobilie.

Notwendig ist daher eine vorausschauende und bedarfsbezogene Flächenpolitik, verbunden mit Ansätzen einer besseren Wohnraumallokation, z.B. in Form eines forcierten Generationenwechsels in Eigenheimen.

Um eine Zersiedelung zu vermeiden, sollten daher **Flächenpotenziale im Innenbereich** – mit dem Vorteil guter infrastruktureller Anbindung und Erreichbarkeit – gezielt erschlossen werden.

**Fehlende bedarfsgerechte Wohnungen** sollten – wo immer es zum jeweiligen Siedlungskontext passt – **prioritär im Geschosswohnungsbau** realisiert werden. Vor allem kleine Haushalte, sowohl von Alleinerziehenden als auch von Senioren profitieren, wenn kleinere geeignete Wohnformate in der richtigen Mischung vor Ort realisiert werden. Hierfür bieten sich auch **Baulücken** in Gebieten mit hohem Eigenheimanteil an.

Zur Vermeidung von Eigenheimneubau kann der Erwerb von Bestandshäusern durch junge Haushalte unterstützt werden, z.B. durch die Förderung eines Gebäudegutachtens.



## Folgen für soziale und technische Infrastrukturen im Blick behalten

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bringt auch für die Infrastruktur große Herausforderungen mit sich. Dies betrifft technische Infrastrukturen und hier insbesondere die **leitungsgebundene Ver- und Entsorgung**. Diese müssen auf veränderte Anforderungen eingestellt werden. Eine **bestandsorientierte und flächensparende Wohnungspolitik** leistet dabei einen wichtigen Beitrag, um die Belastungen für die kommunalen Haushalte im Rahmen zu halten.

Im Zuge der positiven Bevölkerungsentwicklung ist auch bei den sozialen Infrastrukturen mit einer Erhöhung der Nachfrage zu rechnen. Die ist in der Regel lokal zu bedienen, sodass ein entsprechendes Angebot vor Ort vorgehalten werden muss. Insbesondere die Nachfrage nach **Betreuungs- und Bildungsangeboten für Kinder** wird zumindest temporär deutlich ansteigen. Um dieser steigenden Nachfrage gerecht zu werden, ist voraussichtlich in allen Bereichen ein Aufbau zusätzlicher Kapazitäten erforderlich. Besonders betroffen ist dabei die Betreuung der unter 3-Jährigen, wo aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit weiter steigenden Betreuungsbedarfen zu rechnen ist.

Da die Zahl der Hochbetagten in Füssen perspektivisch abnimmt, wird bei einer konstanten Quote an Pflegebedürftigkeit, die Nachfrage nach **Pflege- und Betreuungsplätzen** nicht weiter zunehmen. Da **altersgerechte, barrierearme Infrastruktur** vielerorts jedoch noch nicht hinreichend gegeben ist, wird dieses Thema auch weiterhin auf der Tagesordnung stehen. Zudem ist die **medizinische Versorgung als wichtiger Standortfaktor** anzusehen, denn sie hat maßgeblich Einfluss auf die Attraktivität einer Region und die damit verbundene Ansiedlungsbereitschaft von Menschen und Unternehmen.

Der **ÖPNV** ist ein wichtiger **Faktor der Erreichbarkeit** von anderen Infrastruktureinrichtungen. Gerade Kinder und Senioren sind auf den ÖPNV angewiesen. Vor dem Hintergrund der Klimawandeldiskussion spielt aber auch eine **attraktive Anschlussmobilität an den Schienenverkehr** für Berufspendler und Freizeitaktive eine wichtige Rolle. **Innovative Ideen**, z.B. zum Aufbau intermodaler Wegekettensysteme, lassen sich dabei auch mit knappen Finanzbudgets realisieren. Dabei kommt auch der **Digitalisierung** eine hohe Bedeutung zu, um die Nutzbarkeit der Angebote zu erleichtern.