

Wohnbauflächenbedarfsnachweis für die Stadt Wertheim

AUFRAGGEBER:

Stadt Wertheim

PROJEKTLITIGATION:

Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. / Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten / Dipl.-Immobilienwirt
(DIA) Fabian Heumann

Ludwigsburg , den 22.12.2023

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Hintergrund und Vorgehensweise	5
1. Einleitung	5
2. Vorgehensweise	6
II. Aktuelle Rahmenbedingungen	8
1. Auswirkungen von Corona auf Wohn(ort)präferenzen	8
2. Auswirkungen der Immobilienpreisentwicklung	9
3. Auswirkungen des Ukraine-Kriegs	10
4. Fazit	10
III. Die Stadt Wertheim	12
1. Strukturdaten der Stadt Wertheim	12
2. Siedlungsstruktur der Stadt Wertheim	13
3. Bewertung der Stadtteile hinsichtlich der Bedeutung für die Wohnbauentwicklung	15
4. Fazit	21
IV. Wohnbauflächenbedarf	22
1. Datenrundlagen	22
2. Flächenpotenzial	22
3. Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen ohne Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten	23
3.1 Zusatzbedarf gemäß „Hinweispapier“	23
3.1.1 Prognostizierte Einwohnerentwicklung	23
3.1.2 Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang	24
3.2 Zusatzbedarf gemäß Regionalplan	24

4. Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten	24
4.1 Berücksichtigung weiterer Bedarfskomponenten	24
4.1.1 Nachholbedarf	25
4.1.2 Ersatzbedarf	25
4.2 Berücksichtigung methodischer Besonderheiten	26
4.2.1 Bevölkerungsvorausberechnung und Wanderungen	26
4.2.2 Belegungsdichte	29
4.3 Berücksichtigung weiterer örtlicher Besonderheiten	30
4.3.1 Zu Wanderungen	30
4.3.2 Zu Belegungsdichte	33
4.4 Gegenüberstellung und Bewertung der Berechnungsmodelle	34
5. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs	36
5.1 Relativer zusätzlicher Flächenbedarf ohne Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten	36
5.2 Relativer zusätzlicher Flächenbedarf unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten	36
6. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs	37
6.1 Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf ohne Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten	37
6.2 Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten	37
7. Fazit	37
V. Zusammenfassung	39

I. Hintergrund und Vorgehensweise

1. Einleitung

Die Wohnungsnot in Deutschland erreicht mittlerweile einen besorgniserregenden Grad. Mit aktuell 84,4 Mio. € Einwohner hat Deutschland einen nie dagewesenen Bevölkerungsstand erreicht. Die früheren Prognosen, dass aufgrund der Überalterung der Bevölkerung ein Einwohnerschwund zu verzeichnen wäre, haben sich nicht erfüllt. Die Modelle der Prognostiker haben schlicht die Einwanderung nach Deutschland nicht abgemessen berücksichtigt.

Gleichzeitig befindet sich der Wohnungsbau in Deutschland jedoch in der Krise. Zuletzt ist der Wohnungsbau durch die gestiegenen Zinsen nahezu zum Erliegen gekommen. Bestehende Projekte werden z. T. noch fertiggestellt, neue Projekte jedoch abgesagt oder aufgeschoben. Eine Trendwende ist hier noch nicht absehbar.

Die Diskrepanz zwischen wachsender Bevölkerung und stark rückläufigem Wohnungsbau hat die Wohnungsnot in den letzten Monaten nochmals deutlich verschärft. Dies ist auch an oberster Stelle in der Politik angekommen. Am 12.11.2023 verkündete Bundeskanzler Olaf Scholz, dass ein Umdenken beim Wohnungsbau erforderlich sei. Es fehle an Bauland. Als Konsequenz forderte Bundeskanzler Olaf Scholz, dass komplette Stadtteile ähnlich wie in den 1970er errichtet werden müssten.

Die Stadt Wertheim hat dies in den 1970er Jahren durch den Bau der Wartbergsiedlung tatsächlich auch umgesetzt. Die Stadt Wertheim wäre auch heute bereit, vergleichbare Anstrengungen wieder auf sich zunehmen. Durch die günstige Lage von Wertheim an der A 3 in der Nähe zum extrem angespannten Wohnungsmarkt Würzburg sowie durch den eigenen starken Wirtschaftsstandort mit mehreren Weltmarktführern ist die Stadt Wertheim prädestiniert, die Wohnraumentwicklung offensiv anzugehen.

Auch das Land Baden-Württemberg hat die Behebung der Wohnungsnot auf die politische Agenda gesetzt. Seit 2020 gibt es mit dem Kompetenzzentrum Wohnen ein eigenes, gut ausgestattetes Förderprogramm. Ziel des Förderprogrammes ist es, Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg bei der Schaffung von neuem Wohnraum zu unterstützen. Im Rahmen der sog. „Wohnraumoffensive“ des Landes Baden-Württemberg sollen unterschiedlichste Aktivitäten der Städte und Gemeinden unterstützt werden, um kurz und mittelfristig zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Soweit die Theorie. Die Praxis sieht anders aus. Für jede zusätzliche Ausweisung von Wohngebieten bedarf es umfangreicher Nachweise. Das Land Baden-Württemberg hat hierzu ein sog. Hinweisblatt mit dem Titel „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ veröffentlicht. Verkürzt gesagt dürfen demnach nur zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden, wenn auf Basis der Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes Einwohnerzuwächse zu erwarten sind. Diese Bevölkerungsprognose ist nicht nur im Fall von Wertheim jedoch längst nicht mehr aktuell, beziehungsweise berücksichtigt den angespannten Wohnungsmarkt und die Zuwanderung nicht hinreichend. Ein überproportionales Wachstum einzelner Städte oder Gemeinden ist nicht vorgesehen.

Somit zeigt sich eine Diskrepanz zwischen der formalen Berechnung (Bedarfsnachweis) des sog. „Hinweispapiers“ und dem tatsächlichen Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Baden-Württemberg. Letztendlich scheitern dann auch die politischen Forderungen nach Schaffung neuen Wohnraums an den selbst auferlegten bürokratischen Hürden. Die Potenziale der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg können so nicht ausgeschöpft werden.

Um dieses Dilemma aufzulösen, hat die Stadt Wertheim eine Untersuchung dazu beauftragt, welche tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten in Wertheim vorhanden sind. Dazu wurde eine detaillierte Analyse der derzeitigen Wohnraumsituation, der Flächenreserven und der möglichen Entwicklungspotenziale durchgeführt. Dabei wurden die formalen Anforderungen des „Bauflächenbedarfsnachweises“ berücksichtigt, aber um die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten ergänzt.

2. Vorgehensweise

Die Stadt Wertheim hat sich der „Wohnraumoffensive“ des Landes Baden-Württemberg angeschlossen, um den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf unter besonderer Berücksichtigung der spezifischen Rahmenbedingungen in Wertheim abzuschätzen und schließlich die Grundlagen für ein nachhaltiges Wachstum zu schaffen.

Seit geraumer Zeit richtet sich ein hoher Nachfragedruck auf die Stadt Wertheim, sodass Anfragen nach Bauland nicht mehr bedient werden können. Durch die Lage Wertheims zwischen den Großstädten Würzburg und Frankfurt kann selbst aus diesen Städten eine Nachfrage festgestellt werden, die durch die strukturellen Veränderungen der Corona-Pandemie und durch die angespannte Wohnungsmarktentwicklung getrieben wird. Die latente Wohnraumnachfrage, die auf Wertheim als Ausweichstandort, als Pendlerstandort und als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort gerichtet ist, hat in der Stadtverwaltung zu der Überzeugung geführt, dass die Stadt Wertheim einen Wachstumspfad beschreiten kann, der sich in der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung nicht widerspiegelt.

Die zentrale Voraussetzung für ein Wachstum ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die Siedlungsstruktur und Lage Wertheims macht es dabei erforderlich, mehrere Besonderheiten bei der zugrunde liegenden Berechnung zum Wohnbauflächenbedarf zu berücksichtigen. Als Mittelzentrum nimmt Wertheim in der Region Heilbronn-Franken eine Sonderstellung ein. Kein anderes Mittelzentrum hat eine niedrigere Siedlungsdichte, kein anderes Mittelzentrum besteht aus so vielen Stadtteilen und Ortschaften. Die Unterschiede zwischen den Lagenqualitäten reichen vom unmittelbar an die A 3 angebundenen Teilort bis zum ländlich geprägten, verkehrlich abgelegenen Teilort in Höhenlage.

Um diesen Besonderheiten – neben einigen weiteren – Rechnung zu tragen, hat die Stadt Wertheim große Anstrengungen unternommen, und eine detaillierte Analyse erarbeiten lassen. Ergebnis ist ein modifiziertes Berechnungsmodell, dass die örtlichen Besonderheiten rechnerisch und argumentativ einfließen lässt.

Der resultierende Wohnbauflächenbedarf bildet die Grundlage für die zukünftige, wachstumsorientierte kommunale Wohnflächenpolitik. Wie möchte die Stadt Wertheim also mit dieser

Grundlage, d. h. mit neuen Wohnbauflächen umgehen? Die Antwort ist ein differenziertes Vorgehen, das die regionalplanerischen und städtebaulichen Erfordernisse in Einklang bringt:

1. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit mit hoch verdichteter Wohnbebauung in Wohnungsbauschwerpunkten: Repräsentatives Beispiel ist hier die Bestenheimer Höhe, die eine Wohndichte von bis zu 90 EW/ha erreicht.
2. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit mit verdichteter Wohnbebauung in lagegünstigen Stadtteilen: Repräsentatives Beispiel ist hier die geplante Konversion der „Schweizer Stuben“ zu einem verdichteten und gleichzeitig durchgrünten Wohnquartier, dass sich in die bestehende Siedlungs- und Grünstruktur einpasst (Wohndichte ca. 60 EW/ha).
3. Und schließlich eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung in ländlich geprägten Ortschaften, die sich an den städtebaulichen Gegebenheiten mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbau orientiert.

Mit dem Wachstumsziel möchte die Stadt Wertheim einen Beitrag leisten, der historischen Wohnraumknappheit als Entlastungsstandort durch eine verstärkte Siedlungsentwicklung, aber auch durch eine adäquate Eigenentwicklung entgegenzuwirken. Die Stadt Wertheim möchte damit auch ihrer Verantwortung als zentraler Akteur für eine ausreichende und damit bezahlbare Wohnraumversorgung gerecht werden.

Die Untersuchung wurde im Rahmen der Wohnraumoffensive durch das Förderprogramm „Kompetenzzentrum Wohnen BW (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen)¹“ erarbeitet und durch das Regierungspräsidium und den Regionalverband Heilbronn-Franken in Abstimmungsterminen begleitet.² Hieraus wurde schließlich ein Untersuchungsrahmen abgeleitet und präzisiert, der fünf Teile umfasst:

- Auswirkungen aktueller Rahmenbedingungen auf die Wohnungsmarktentwicklung
- Spezifika der Siedlungsstruktur der Stadt Wertheim
- Wohnbauflächenbedarfsnachweis ohne Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten
- Wohnbauflächenbedarfsnachweis unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten
- Gegenüberstellung der Modellrechnungen zum Wohnbauflächenbedarf.

Der Fokus der Untersuchung liegt auf der Herausarbeitung von Besonderheiten in der Stadt Wertheim, die Einfluss auf den zukünftigen Bedarf nach Wohnraum haben können. Dies sieht der Wohnbauflächenbedarfsnachweis im Rahmen der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ (sog. „Hinweispapier“) explizit vor. Ziel ist eine möglichst bedarfsgerechte, an den lokalen Rahmenbedingungen orientierte Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs.

Da Wertheim durch eine hohe Weltmarktführerdichte geprägt ist und zu vermuten ist, dass die Entwicklung der Betriebe eine signifikante Bedeutung für die Wohnraumnachfrage in Wertheim besitzt, wurde ergänzend eine Befragung unter Betrieben mit Sitz in Wertheim durchgeführt. Die Ergebnisse fließen bei der Begründung von zu berücksichtigenden Besonderheiten ein.

¹ Im Rahmen des Förderprogramms werden modulare Beratungsleistungen gefördert. Die vorliegende Analyse ist Teil des Grundlagenmoduls, das insbesondere vorhandene Potenziale und Bedarfe in den Blick nimmt.

² Online-Veranstaltung am 16.02.2022: Teilgenommen haben Vertreter des Regierungspräsidiums Stuttgart, des Regionalverbands Heilbronn-Franken, der Stadt Wertheim, Projektleiter der GMA.

Veranstaltung am 24.11.2022 und 21.03.2023: Teilgenommen haben Vertreter des Regionalverbands Heilbronn-Franken, der Stadt Wertheim, Projektleiter der GMA.

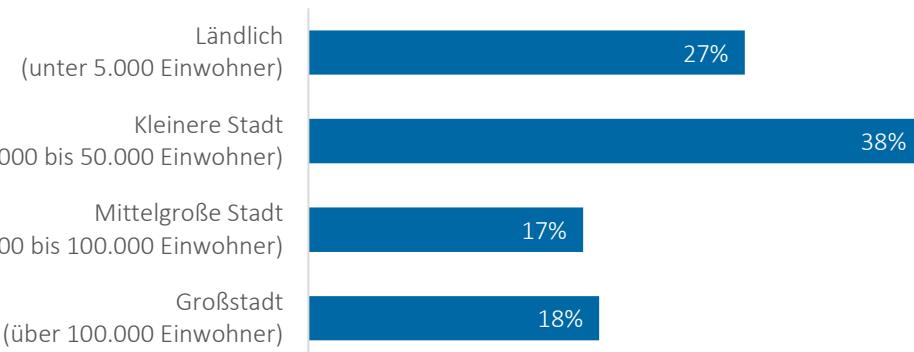
II. Aktuelle Rahmenbedingungen

1. Auswirkungen von Corona auf Wohn(ort)präferenzen

Die Corona-Pandemie führte im Verlauf in Deutschland und weltweit zu mehreren „Lock-downs“ mit Ausgangsbeschränkungen. Unter diesen Rahmenbedingungen konnten in verschiedenen Lebensbereichen verschobene oder neue Präferenzen festgestellt werden – bspw. in der Arbeitswelt (verändertes Arbeitsverhalten durch Einführung bzw. Etablierung von Homeoffice) oder im Einzelhandel (verändertes Einkaufsverhalten durch verstärktes Online-shopping insbesondere in Nonfood-Branchen). Auch im Bereich Wohnen konnten neue Tendenzen hinsichtlich Standortpräferenzen oder dem Wunsch nach Eigentum beobachtet werden. Hierzu hat die GMA im Auftrag der Wüstenrot Bausparkasse AG eine bundesweite repräsentative Umfrage bei gut 2.000 Bundesbürgern durchgeführt.³ Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst:

- Die Corona-Pandemie bringt ein steigendes Interesse an Wohneigentum mit sich. Eine große Mehrheit von 80 % der Mieter unter 45 Jahren trägt sich mit dem Gedanken, Wohneigentum zu erwerben.
- Kleinstädte wie bspw. Wertheim werden dabei bevorzugt. Befragte, die Wohneigentum erwerben möchten, streben am häufigsten einen Standort in einer kleineren Stadt bis 50.000 Einwohner an.

Abbildung 1: Bevorzugter Wohnstandort für geplantes Wohneigentum



- Begründet wurden diese Standortpräferenzen insbesondere mit dem Wunsch nach Ruhe und Abstand zu den nächsten Nachbarn, gefolgt von den Motiven viel Grün, viel Natur, wenig Verkehr und geringe Schadstoffbelastung.
- Den Befragten, die Wohneigentum anstreben, sind bei Standort- und Objektauswahl und bei der Möglichkeit der Mehrfachnennung eine Reihe von Aspekten besonders wichtig. Mehr als jeder Zweite von ihnen gab an: „Ich brauche Platz um mich herum“. Hohe Präferenz genießen auch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten. Für immerhin jede sechste befragte Person ist ein gesonderter Raum für Homeoffice sehr erstrebenswert.

³ Bundesweite repräsentative Onlinepanelbefragung unter 905 Hauseigentümern und 1.155 Mietern, Steuerung der Stichprobe nach Einwohnerproportion der Bundesländer sowie Altersgruppen, Erhebungszeitraum: 29.10.-12.11.2021

█ Eine große Mehrheit von über 90 % der Hauseigentümer schätzt es seit Aufkommen der Corona-Pandemie ganz besonders, ein eigenes Haus zu haben. Drei von vier Befragten stimmen dieser Aussage sogar „voll und ganz“ zu. Eine ebenso deutliche Mehrheit würde sich heute, wenn sie die Wahl hätte, wieder für Wohneigentum entscheiden.

2. Auswirkungen der Immobilienpreisentwicklung

Beim Wanderungsverhalten ist inzwischen eine Verschiebung in Richtung Großstädtaumland und ländlicher Raum zu beobachten. Ersichtlich wird dies am Binnenwanderungssaldo, das seit etwa 2014 eine Trendumkehr zeigt, d. h. es ziehen mehr Menschen aus Großstädten fort als zu. Dies ist in den gestiegenen Immobilienpreisen in Großstädten begründet, die eine Ausweichbewegung induzieren.⁴ Akzeptiert werden Pkw- oder ÖPNV-Reisezeiten von bis zu 40 Minuten, ohne dass dies mit einer negativen Bewertung der Wohnoption verknüpft ist.⁵ Die durchschnittliche Pkw-Fahrzeit von Wertheim nach Würzburg beträgt rd. 35-40 Min. Insbesondere Familien und eigentumsbildende Haushalte wandern aus Großstädten ab. Dadurch werden im Umland der Metropolen und im ländlichen Raum inzwischen höhere Preisseigerungsraten (ausgehend von einem im Vergleich niedrigeren Niveau) festgestellt als in Großstädten.

Eine Studie des Instituts für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS) an der Universität Stuttgart stellt in diesem Zusammenhang fest, dass ein komparativer Wettbewerbsvorteil ländlicher Räume in den deutlich geringeren Wohnkostenbelastungen der privaten Haushalte liegt: „Die jüngste Preisinflation auf den Miet- und Eigentumswohnungsmärkten der Verdichtungskerne und ihres engeren Umlands hat eine neue Suburbanisierung entfacht, von der nicht nur die Randzonen, sondern auch verkehrsgünstig gelegene Gemeinden im Ländlichen Raum profitieren.“⁶

Die Wohnungsknappheit führt dabei auch zu neuen Ansätzen in der Stadt-Umland-Kooperation, wie das Beispiel Würzburg als faktisches Oberzentrum der Stadt Wertheim zeigt. Da die Stadt Würzburg den Bedarf alleine nicht decken kann, wird aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts ein „Handlungskonzept Wohnen“ in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Landkreis Würzburg erarbeitet.⁷

⁴ vgl. Institut der Deutschen Wirtschaft: Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit; 2019.

Die Wanderungsstatistik der ausländischen Zuwanderer ist durch die häufigen Umzüge der Flüchtlinge nach einer Erstanmeldung i. d. R. stark überzeichnet, deswegen werden Binnenwanderungen betrachtet.

⁵ vgl. Institut der Deutschen Wirtschaft: Haus oder Wohnung? Stadt oder Land?; 2021.

⁶ Quelle: Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS): Entwicklung der ländlichen Räume in Baden-Württemberg. Forschungsvorhaben im Auftrag des Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg; 2020.

⁷ Quelle: Tageszeitung Fränkische Nachrichten: Wohnungsmarkt endet nicht an Stadtgrenze; Januar 2022. Wertheim grenzt unmittelbar an den Landkreis Würzburg.

3. Auswirkungen des Ukraine-Kriegs

Die neusten Entwicklungen insbesondere durch den Ukraine-Krieg können in den vorliegenden Daten noch nicht einfließen. Zum Zeitpunkt der Festlegung der Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Baden-Württemberg war der Ukraine-Krieg noch nicht absehbar, weshalb dessen Auswirkungen nicht berücksichtigt werden konnten.

Im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg kann jedoch festgestellt werden, dass der Wanderungsgewinn in Deutschland insgesamt und damit auch in den Regionen und Kommunen deutlich stärker ausfällt, als sich dies in der vorliegenden Vorausberechnung widerspiegelt.

Für das Jahr 2022 wird laut Pestel-Institut mit einer Rekord-Zuwanderung von rd. 1,5 Mio. Menschen in Deutschland gerechnet. Dies ist mehr als im bisherigen Rekord-Flüchtlingsjahr 2015. „Die starke Zuwanderung aus der Ukraine wurde begleitet von einem Wiederaufleben auch der Zuwanderungen aus anderen Krisengebieten wie Afghanistan, dem Irak, Syrien und inzwischen wohl auch dem Iran. Kurzfristige Rückwanderungen sind nicht zu erwarten. Erste Befragungen haben ergeben, dass zum aktuellen Stand etwa 30 Prozent der Flüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland bleiben wollen und die Erfahrungen aus den Bürgerkriegen im ehemaligen Jugoslawien haben gezeigt, dass zwischen dem Hauptzug und der verstärkten Rückkehr in die Heimat etwa sechs Jahre lagen. Viele der Flüchtlinge sind aber auch dauerhaft in Deutschland geblieben. Auf eine ähnliche Entwicklung muss sich Deutschland auch bei den Flüchtlingen aus der Ukraine einstellen.“⁸

In der Konsequenz wird für das Jahresende 2022 ein Defizit von rd. 700.000 Wohnungen in Deutschland errechnet. Das ist das größte Wohnungsdefizit seit mehr als 20 Jahren.

4. Fazit

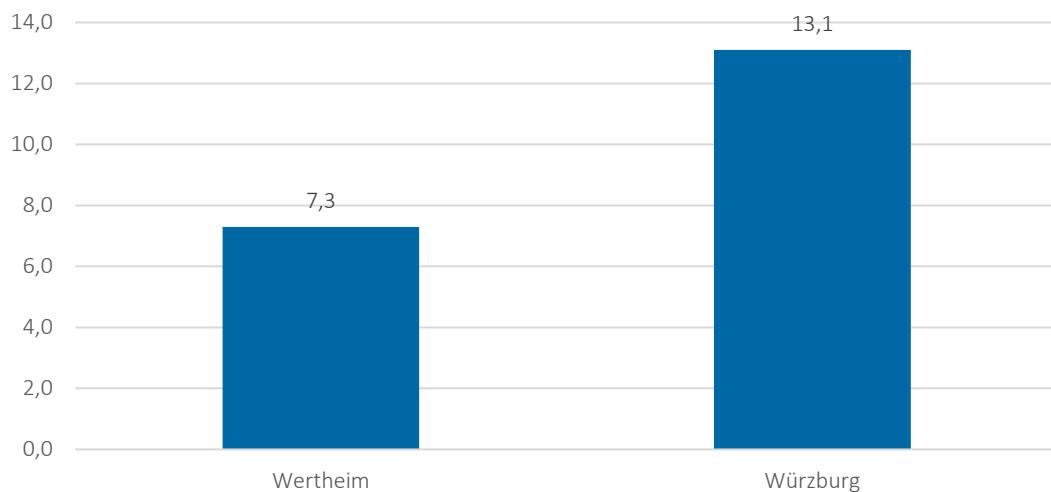
Laut der Studie des Instituts für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS) an der Universität Stuttgart entwickelten sich Mittelstädte in den vergangenen Jahren zunehmend als Zugpferde einer positiven Entwicklung im Ländlichen Raum. Mit einer breiten Infrastrukturausstattung können sie Auffang- und Ankerfunktionen für ihr regionales Umfeld ausüben und in weniger dynamischen Regionen stabilisierend wirken, in dem sie eine stärkere Abwanderung der Bevölkerung verhindern.⁹

Die aktuellen Entwicklungen zeigen mit Bezug auf Wertheim, dass **mittelgroße Städte** – insbesondere in Pendeldistanz zu Großstädten – **als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen**. Dort sind Immobilienpreise v. a. für Familien oder eigentumsbildende Haushalte noch erschwinglich, gleichzeitig wird ein attraktives Wohnumfeld und eine ausreichende Infrastruktur geboten.

⁸ Quelle: Pestel Institut gGmbH Hannover, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. Kiel: Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte; 2023

⁹ Quelle: Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS): Entwicklung der Ländlichen Räume in Baden-Württemberg. Forschungsvorhaben im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg; 2020.

Abbildung 2: Erschwinglichkeit Hauskauf 2021 im Vergleich - Vielfaches des verfügbaren Jahreshaushaltseinkommens



Quelle: GMA-Berechnung auf Grundlage von Daten der GfK (verfügbares Einkommen) und Immowelt (Kaufpreise); Dargestellt ist das Verhältnis des Kaufpreises einer Immobilie zum Jahreseinkommen eines Haushalts; da die typische Nachfragegruppe von Häusern zum Kauf Familien mit Kindern sind, wurden für die Berechnung des Haushaltseinkommens 1,75 Pro-Kopf-Einkommen angesetzt; die Kaufpreise bilden Häuser mit 150 qm Wohnfläche und durchschnittlichem Wohnwert ab (Angebotspreise).

Dies zeigt sich bspw. bei den Anfragen zu Baugrundstücken:

- Das Baugebiet „Talbuckel/Talgraben“ in Dertingen wurde 2022 vollständig erschlossen.
Die 13 Bauplätze für Einfamilienhäuser wurden innerhalb von 5 Monaten verkauft.

Aufgrund des Ukraine-Kriegs ist schließlich von **deutlich höheren dauerhaften Wanderungsgewinnen** auszugehen, als dies in der Bevölkerungsvorausberechnung in Ansatz gebracht wurde. Gegenüber dem 4. Quartal 2021 hat sich die ausländische Bevölkerung in Wertheim zum 3. Quartal 2022 bereits um 17,3 % erhöht (Land Baden-Württemberg: + 9,1 %).¹⁰

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; GMA-Berechnung

III. Die Stadt Wertheim

1. Strukturdaten der Stadt Wertheim

Die Stadt Wertheim befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan auf der **Entwicklungsachse (Marktheidenfeld) – Wertheim – Freudenberg – (Miltenberg)**. Wertheim ist der Raumkategorie „**Ländlicher Raum im engeren Sinn**“ zugeordnet sowie als **Mittelzentrum** in der Region Heilbronn-Franken ausgewiesen.

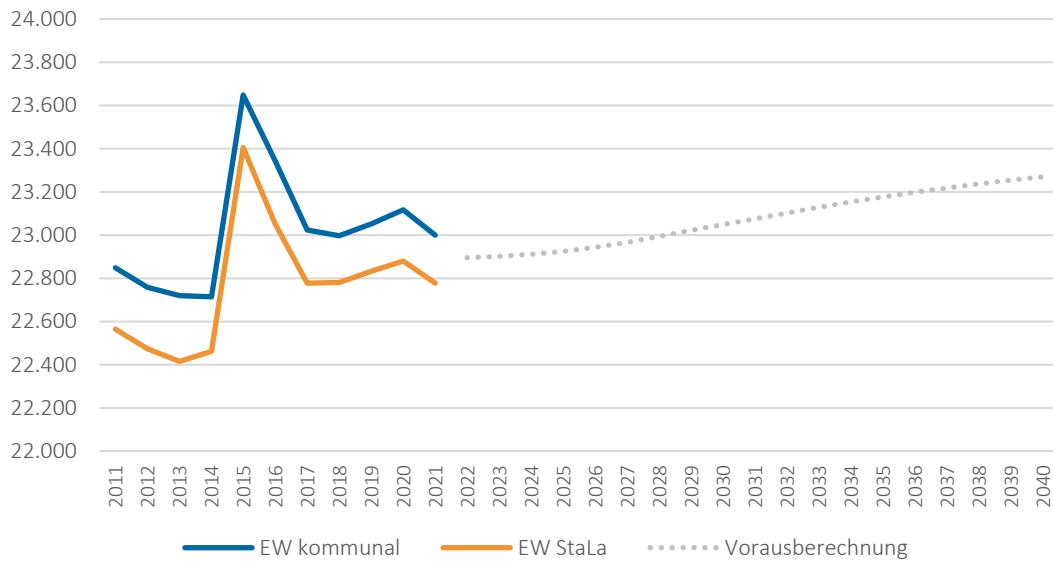
Gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken ist Wertheim mit dem Kernort und der Ortschaft Bettingen als **Siedlungsbereich** ausgewiesen, in dem sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll. Ein **Schwerpunkt für Wohnungsbau** ist für Wertheim im Kernort und im Stadtteil Reinhardshof ausgewiesen.

Die **Belegungsdichte** hat sich in Wertheim in den Jahren 2011 bis 2021 auf 2,0 Einwohner / Wohneinheit stabilisiert. Sie liegt damit auf dem Niveau des Landkreises Main-Tauber-Kreis. Aufgrund des Sondereffekts der Flüchtlingsaufnahme in der Landeserstaufnahmeeinrichtung Reinhardshof ab dem Jahr 2015 ist sie nochmals kurz angestiegen, um dann wieder kontinuierlich zu sinken (vgl. Abb. 8).

Die **Einwohnerzahl** beläuft sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes zum 31.12.2021 auf 22.777, nach kommunalen Angaben beläuft sich die Einwohnerzahl auf 23.000. Die **vergangene Einwohnerentwicklung** ist positiv. Von 2011 bis 2021 hat die Einwohnerzahl in Wertheim um ca. 0,9 % zugenommen. Sie liegt damit leicht unter der durchschnittlichen Entwicklung des Landkreises Main-Tauber-Kreis (ca. 1,9 %). Auf Basis kommunaler Einwohnerzahlen zeigt sich eine vergleichbare Entwicklung. Es wird dabei deutlich, dass die Entwicklung stark durch die Aufnahme von Flüchtlingen im Jahr 2015 überzeichnet ist (vgl. Abb. 2).

Die **Vorausberechnung** des Statistischen Landesamtes geht von einer Bevölkerung im Jahr 2040 von 23.269 aus, was einer positiven Entwicklung entspricht (rd. 2,2 % ggüber 2021).

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung von Wertheim 2011 – 2021 und Vorausberechnung bis 2040



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Wertheim (Stand: jeweils zum 31.12.), GMA-Bearbeitung

Der Bestand an **Wohngebäuden** hat in Wertheim nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2011 bis 2021 von 5.572 auf 5.866 (ca. 5,3 %) zugenommen. Die Anzahl der **Wohnungen** (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) ist in diesem Zeitraum von 11.091 auf 11.554 gestiegen (ca. 4,2 %). Die Zunahme lag damit im Durchschnitt bzw. leicht unter dem Niveau des gesamten Landkreises; im Landkreis Main-Tauber-Kreis hat der Bestand an Wohngebäuden von 2011 bis 2021 um ca. 5,1 % und der Bestand an Wohnungen um ca. 5,3 % zugenommen.

Die **Siedlungsentwicklung** Wertheims kann unter Bezugnahme auf Flächeneinsatz und Effizienz der Flächennutzung mit ähnlich strukturierten Gemeinden verglichen werden. Es ist festzustellen, dass die Stadt Wertheim im Vergleich zu anderen Gemeinden der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ eine höhere Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke aufweist, die in den letzten 10 Jahren im Vergleich stärker gewachsen ist. Das bedeutet, dass die Siedlungsflächeninanspruchnahme im Vergleich überdurchschnittlich ist. Zu berücksichtigen ist hier jedoch die Funktion als Mittelzentrum und die starke Wirtschaft mit entsprechenden Gewerbeflächenbedarfen. Hinsichtlich der Flächennutzung besteht eine im Vergleich höhere Wohndichte, die in den letzten 10 Jahren leicht gesunken ist.

Tabelle 1: Indikatoren der Siedlungsentwicklung von Wertheim im Vergleich

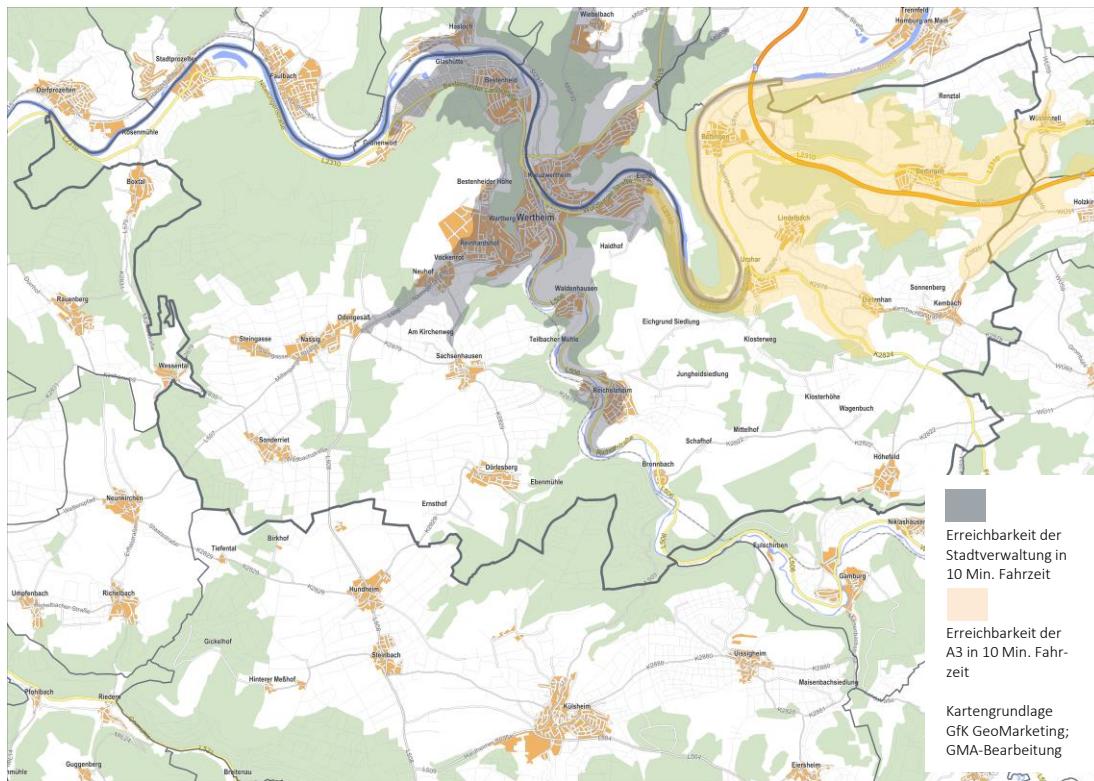
Indikator	Wertheim	Ländlicher Raum i. e. S. über 10.000 EW
Flächeneinsatz		
Siedlungsfläche je EW	465 m ²	400 m ²
Veränderung der Siedlungsfläche je EW (2021 zu 2011)	+ 242,5 m ²	+ 204,0 m ²
Effizienz der Flächennutzung		
Wohnflächendichte	2.701 m ² / ha Wohnbaufl.	2.570 m ² / ha Wohnbaufl.
Veränderung der Wohnflächendichte (2011 = 100)	93	96

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2020), GMA-Bearbeitung

2. Siedlungsstruktur der Stadt Wertheim

Das Stadtgebiet Wertheim ist durch eine **disperse Siedlungsstruktur** mit insgesamt 22 Ortschaften und Stadtteilen gekennzeichnet und wird im Nordosten von der Autobahn A 3 durchkreuzt. Im weiteren Stadtgebiet verlaufen die Landesstraßen L 2310, 506 507, 508, 509. Damit besteht eine gute Anbindung an das großräumige und regionale Straßennetz. Weiterhin bestehen ÖPNV-Verbindungen mit regionaler Anbindung über das Bahnnetz (RB, RE 87) und lokaler Vernetzung über das Busnetz.

Abbildung 4: Siedlungsstruktur von Wertheim und Erreichbarkeiten



Ein großer Teil der Stadtteile und Ortschaften in Wertheim ist weiter als 10 Min. Fahrzeit vom Stadtzentrum entfernt und/oder weiter als 10 Min. Fahrzeit von der Anschlussstelle der A 3 entfernt. Als dezentral können vor diesem Hintergrund v. a. die Ortschaften Dörlesberg, Grünenwört, Höhefeld, Mondfeld, Nassig, Sachsenhausen und Sonderriet gelten. Dies verdeutlicht die insgesamt stark zergliederte Struktur der Gesamtstadt.

Im Vergleich der Mittelzentren der Region Heilbronn-Franken sticht dabei die Stadt Wertheim mit der dispersesten Siedlungsstruktur und geringsten Siedlungsdichte hervor und nimmt damit eine **Sonderstellung** ein.

Tabelle 2: Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte von Wertheim im Vergleich

Mittelzentrum	EW 2021	Stadtteile	Siedlungsdichte EW/km ²
Wertheim	22.777	22	1.194
Bad Mergentheim	24.247	14	1.432
Crailsheim	34.862	9	1.720
Künzelsau	15.637	12	1.413
Neckarsulm	26.292	4	2.727
Öhringen	25.049	10	1.799
Schwäbisch Hall	41.141	17	1.820
Tauberbischofsheim	13.238	7	1.213

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2021), GMA-Bearbeitung

Die disperse Siedlungsstruktur der Stadt Wertheim bedeutet eine starke Unterschiedlichkeit der einzelnen Stadtteile und Ortschaften hinsichtlich der Bedeutung für die Wohnbauentwicklung.

3. Bewertung der Stadtteile hinsichtlich der Bedeutung für die Wohnbauentwicklung

Um die unterschiedlichen Voraussetzungen der Stadtteile und Ortschaften in Wertheim für eine sinnvolle zukünftige Wohnbauentwicklung zu veranschaulichen, werden die Stadtteile und Ortschaften im Folgenden differenziert anhand von wesentlichen Merkmalen betrachtet und in sog. „Aktivitätszonen“ eingeordnet. Dies soll verdeutlichen, dass nur einzelne Stadtteile bzw. Ortschaften in Wertheim eine mittelzentrale Bedeutung bzw. eine Bedeutung für die zukünftige, insbesondere dichtere Wohnbauentwicklung haben.

Hierzu werden Steckbriefe für alle Stadtteile bzw. Ortschaften dargestellt (siehe folgende Abb. 5) und zudem das dort vorhandene Flächenpotenzial für Wohnbebauung beziffert.¹¹

In die „**Aktivitätszonen**“ **1 und 2** werden folgende Stadtteile bzw. Ortschaften eingeordnet. Diese sollten für die zukünftige Wohnbebauung aufgrund ihrer Lage und infrastrukturellen Eignung vorrangig entwickelt werden (**verstärkte Siedlungstätigkeit**):

- **Bestenheider Höhe:** Hier sind noch rd. 17,3 ha für Wohnbebauung verfügbar. Damit stellt diese Fläche das größte Wohnbauflächenpotenzial in Wertheim dar. Entwickelt werden sollen dichtere Wohnformen mit einer Wohndichte von bis zu 90 EW/ha für insgesamt rd. 1.800 Einwohner.
- **Kernstadt:** Die Kernstadt gehört zu den einwohnerstärksten Stadtteilen mit überdurchschnittlicher Wohndichte und bildet das infrastrukturelle Zentrum. Dort stehen rd. 0,9 ha für Wohnbebauung zur Verfügung. Laut Empfehlung der Wohnungsmarktuntersuchung soll die Kernstadt stärker als bislang als "Aushängeschild" des Wohnungsmarktes positioniert werden.¹²
- **Bestenheid:** Der Stadtteil gehört ebenfalls zu den einwohnerstärksten Stadtteilen mit überdurchschnittlicher Wohndichte und ist aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung ein nachgefragter Wohnstandort. Dort stehen rd. 0,7 ha für Wohnbebauung zur Verfügung.
- **Bettingen:** Die Ortschaft zeichnet sich durch die günstigste Anbindung zur A 3 aus und grenzt an das Gewerbegebiet „Almosenberg“ mit u. a. dem FOC „Wertheim Village“. Mit den ehemaligen „Schweizer Stuben“ besteht im Siedlungskern eine größere Brachfläche, die für eine Wohnnutzung neu geordnet und entwickelt werden könnte.

In die „**Aktivitätszonen**“ **3 und 4** wurden Stadtteile und Ortschaften eingeordnet, die Einschränkungen für eine weitere Wohnbauentwicklung aufweisen und somit für insbesondere dichtere oder größere Wohnbauentwicklungen nicht entwickelt werden können bzw. nicht vorrangig entwickelt werden sollten (**beschränkt auf Eigenentwicklung**):

¹¹ Das ausgewiesene Flächenpotenzial berücksichtigt alle Baulücken in Bebauungsplänen, Reserven gem. Flächennutzungsplan und noch nicht umgesetzte Bebauungspläne; Baulücken im Privateigentum werden zu 30 % angerechnet.

¹² Wohnungsmarktuntersuchung für die Stadt Wertheim; empirica; 2017

- **Reinhardshof, Wartberg; Dietenhan, Höhefeld, Lindelbach, Mondfeld, Sachsenhausen, Waldenhausen:** In diesen Stadtteilen und Ortschaften bestehen keine Flächenpotenziale oder nur private Baulücken, deren Aktivierbarkeit naturgemäß unsicher ist. Die Ortschaften sind zudem durch eine infrastrukturell ländliche Prägung und geringe Wohndichten gekennzeichnet.
- **Vockenrot, Eichel/Hofgarten; Dertingen, Dörlesberg, Grünenwört, Kembach, Nassig, Reicholzheim, Sonderriet, Urphar:** Diese Stadtteile und Ortschaften sind durch eine infrastrukturell ländliche Prägung und geringe Wohndichten gekennzeichnet, sodass eine größere und dichtere Wohnbebauung dort nicht zielführend ist. In Eichel/Hofgarten bestehen aufgrund der topographischen Situation zudem Einschränkungen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen.

Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf Bestenheimer Höhe



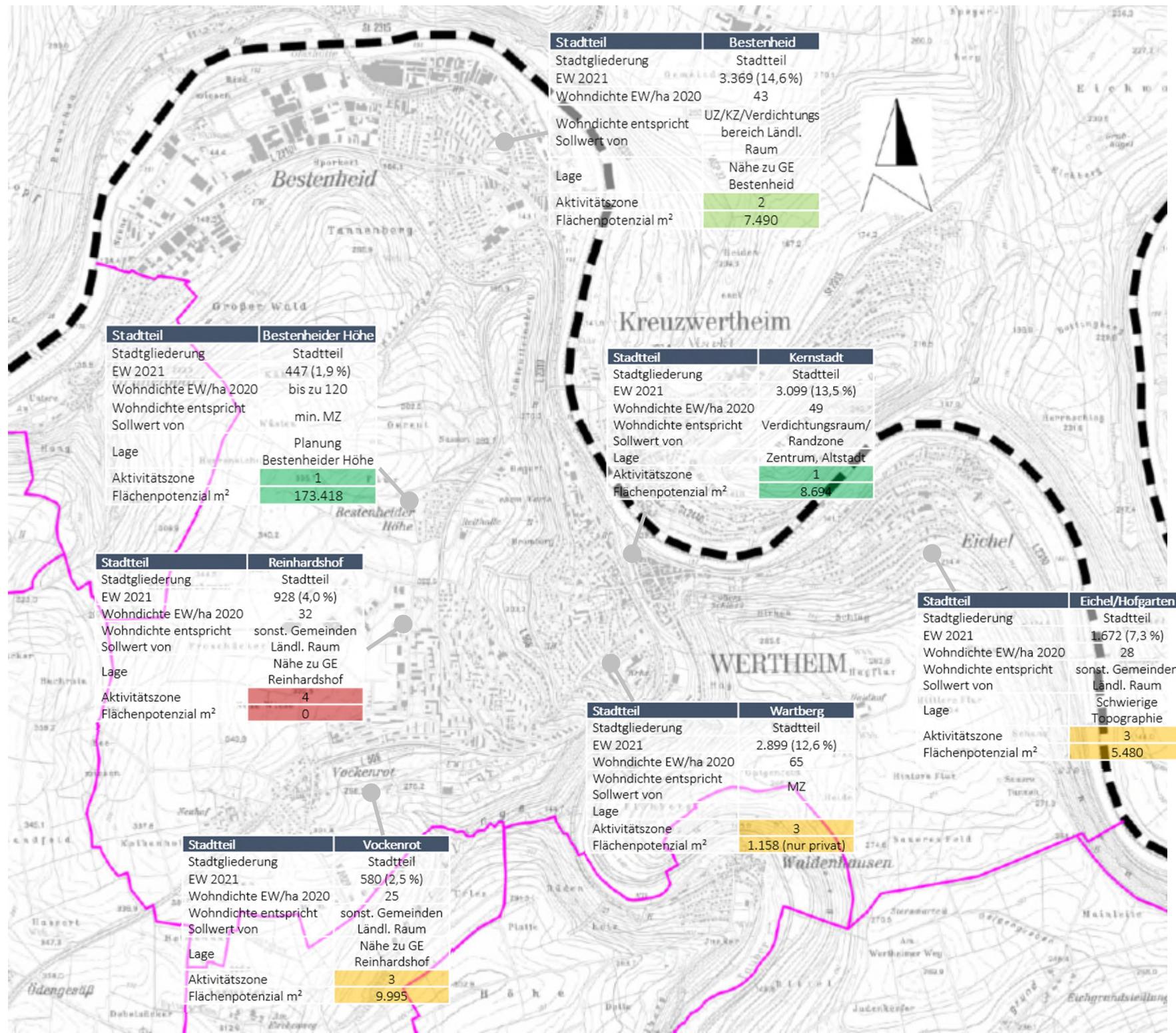
Quelle: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf Schweizer Stuben in Bettingen



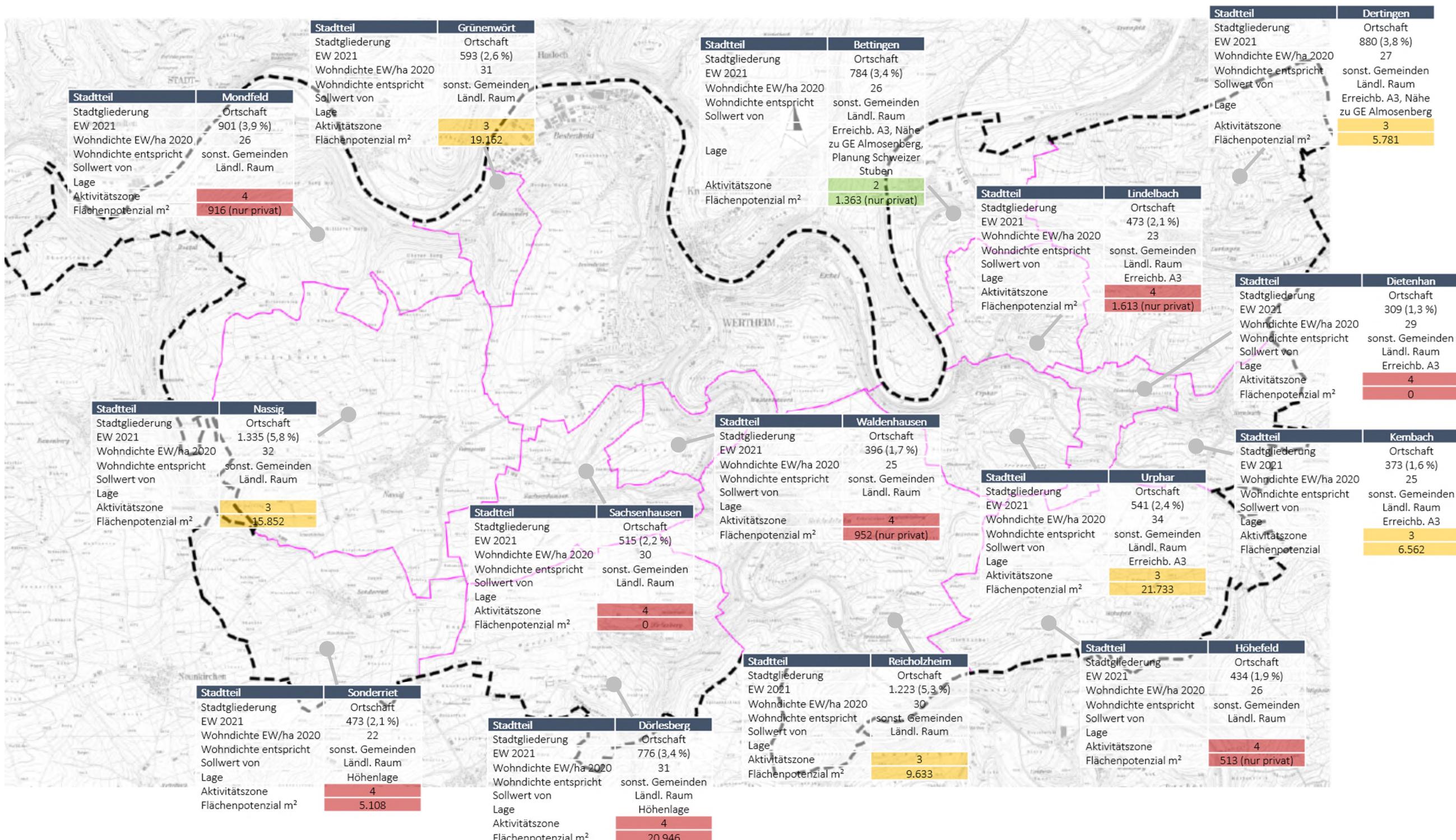
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt Raabe, Schulz, Heidkamp Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Abbildung 7: Steckbriefe der Stadtteile und Ortschaften und Einordnung in „Aktivitätszonen“



Kartengrundlage: Stadt Wertheim; GMA-Bearbeitung

Abbildung 7: Steckbriefe der Stadtteile und Ortschaften und Einordnung in „Aktivitätszonen“



Kartengrundlage: Stadt Wertheim; GMA-Bearbeitung

4. Fazit

Die Stadt Wertheim weist von allen Mittelzentren der Region Heilbronn-Franken die disperseste Siedlungsstruktur auf. Eine Vielzahl von Stadtteilen bzw. Ortschaften ist ländlich geprägt mit nur wenigen Einwohnern und ist hinsichtlich Erreichbarkeiten nur schlecht an das Zentrum oder größere Verkehrsinfrastruktur angebunden. Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die mittelzentrale Funktion der Stadt Wertheim mit entsprechender infrastruktureller Ausstattung faktisch auf nur einzelne Stadtteile und Ortschaften. Es bestehen deutliche **teilräumliche Unterschiede**.

Um dies zu verdeutlichen, wurden „Aktivitätszonen“ gebildet, die in Hinblick auf die zukünftig anzustrebende dichtere Wohnbebauung (die aktuelle durchschnittliche Wohndichte beträgt rd. 35 EW/ha, anzustreben sind 60 EW/ha für neue Wohnbauentwicklungen) eine differenzierte Bewertung der Stadtteile und Ortschaften zulassen. Während einzelne Stadtteile bzw. Ortschaften vorrangig für eine Wohnbebauung in Betracht gezogen werden sollten, sind insbesondere die ländlich geprägten Ortschaften nur für eine beschränkte Eigenentwicklung geeignet.

Bewertet man vor dem Hintergrund dieser Einstufung die vorhandenen Flächenpotenziale, kommt man für die Stadt Wertheim zu dem Schluss, dass das **Flächenpotenzial**, das insgesamt rechnerisch zur Verfügung steht, für eine sinnvolle zukünftige Inwertsetzung **nicht optimal verteilt** ist. Würde man das Flächenpotenzial, das in den „Aktivitätszonen“ 1 und 2 verfügbar ist, als effektiv für Wohnbebauung verfügbare Fläche ansetzen, ergibt sich folgendes nutzbares Flächenpotenzial:

- Baulücken/nicht genutzte Wohn- und Mischflächen in Bebauungsplänen (Privateigentum)
3,8 ha
- Baulücken/nicht genutzte Wohn- und Mischflächen in Bebauungsplänen (Kommunaleigentum)
1,8 ha
- Noch nicht beplante Wohn- und Mischflächen (Reserven) gem. Flächennutzungsplan
0,6 ha
- Noch nicht umgesetzte Bebauungspläne (Bestenheider Höhe 2. Abschnitt)
15,6 ha

Werden innerhalb des Prognosezeitraums 30 % der Baulücken im Privateigentum als aktivierbar angesetzt, ergibt sich für die „**Aktivitätszonen**“ 1 und 2 (**verstärkte Siedlungstätigkeit**) als vorrangig zu entwickelnde Gebiete ein **Flächenpotenzial** bis 2040 von **rd. 19,1 ha**.

IV. Wohnbauflächenbedarf

1. Datenrundlagen

Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat die Bauleitpläne – Flächennutzungsplan und Bebauungsplan – aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Flächennutzungsplan wird entsprechend für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Das Wirtschaftsministerium und die vier Regierungspräsidien haben in diesem Zusammenhang landesweit einheitliche Vorgaben für die Prüfung des Bedarfs von Wohn- und Gewerbebauflächen in Bauleitplänen entwickelt. Zusammengefasst wurden die Vorgaben im sog. „Hinweispapier“.¹³ Sofern die Regionalpläne keine abweichenden Vorgaben enthalten, werden die Vorgaben des „Hinweispapiers“ bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Baulandausweisungen v. a. in Flächennutzungsplänen angewandt.

Um eine Grundlage für die Wohnbauflächenentwicklung zu schaffen, wird die Bedarfsberechnung auf Basis dieses „Hinweispapiers“ (unter Berücksichtigung von Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken) durchgeführt. Als Planungszeitraum wird der Zeitraum bis zum Jahr 2040 angesetzt. Verwendung finden folgende Quellen:

- Die bestehenden Flächenpotenziale basieren auf noch verfügbaren Flächenreserven im Flächennutzungsplan, noch nicht umgesetzten Bebauungsplan-Potenzialen sowie laufenden Erhebungen der Stadt Wertheim zu Innenentwicklungspotenzialen.
- Es findet die aktuell verfügbare regionalisierte Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Basis: 2020) Verwendung.
- Für die Herausarbeitung örtlicher Besonderheiten wird auf amtliche Statistiken des Statistischen Landesamtes sowie kommunale Statistiken der Stadt Wertheim zurückgegriffen. Verwendung finden zudem Daten des Regionalverbands Heilbronn-Franken sowie eine Wohnungsmarktuntersuchung von empirica für die Stadt Wertheim. Ergänzend wurde durch die GMA eine Befragung von Betrieben in Wertheim zu Mitarbeiterstrukturen und Wohnraumbedarfen durchgeführt.

2. Flächenpotenzial

Als Flächenpotenzial sind grundsätzlich nicht beplante Wohn- und Mischflächen im Flächennutzungsplan (Reserven), nicht bebaute/nicht genutzte Wohn- und Mischflächen in Bebauungsplänen sowie sonstige Innenentwicklungspotenziale zu berücksichtigen, sofern diese aktivierbar sind.

Für die Stadt Wertheim können folgende Flächenpotenziale identifiziert werden:

¹³ Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB

- Baulücken/nicht genutzte Wohn- und Mischflächen in Bebauungsplänen (Privateigentum)
11,6 ha
- Baulücken/nicht genutzte Wohn- und Mischflächen in Bebauungsplänen (Kommunaleigentum)
3,2 ha
- Noch nicht beplante Wohn- und Mischflächen (Reserven) gem. Flächennutzungsplan
5,2 ha
- Noch nicht umgesetzte Bebauungspläne (darunter Bestenheider Höhe 2. Abschnitt)
19,7 ha

Die Aktivierbarkeit von Baulücken im Privateigentum ist abhängig von der Umsetzungsbereitschaft der Eigentümer. Innerhalb des Prognosezeitraums werden 30 % der Flächen als aktivierbar angesetzt.¹⁴

Insgesamt wird von einem vorhandenen und aktivierbaren Flächenpotenzial in Wertheim bis 2040 von **31,6 ha** ausgegangen.

3. Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen ohne Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten

Der **quantitative Zusatzbedarf** an Wohnbauflächen ergibt sich bei der Ermittlung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Wirtschaftsministeriums („Hinweispapier“) aus der angenommenen Bevölkerungsentwicklung und einem Belegungsdichterückgang sowie der geplanten Wohndichte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) zwecks Umrechnung in Flächen.

Der Orientierungswert für Wohndichten in Mittelzentren beträgt gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken **60 EW / ha**.¹⁵ Grundsätzlich sind die Wohndichtewerte bei neuen Wohnbauflächen auf gesamtstädtischer Ebene zu erfüllen. In Teilbereichen kann jedoch von den Soll-Dichtewerten abgewichen werden.

Als **Zeithorizont** für die Bedarfsermittlung ist das Jahr **2022 bis 2040 (19 Jahre)** angesetzt. Für die Ausgangseinwohnerzahl wird auf die kommunale Statistik zurückgegriffen, die zukünftige Bevölkerungsentwicklung beruht auf Angaben des Statistischen Landesamts.

3.1 Zusatzbedarf gemäß „Hinweispapier“

3.1.1 Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert in der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung die Einwohnerentwicklung für Wertheim. In der Hauptvariante wird für Wertheim bis 2040 ein Wachstum der Einwohnerzahlen um 269 EW auf 23.269 EW prognostiziert. Da die tatsächliche Bevölkerungszahl von 2021 nach kommunaler Statistik höher als der Prognosewert 2021 des Statistischen Landesamtes ist (22.892 EW), wird die Differenz von

¹⁴ vgl. Ermittlung und Begründung der Wohnbauflächenbedarfe; Fachtagung Stuttgart Juli 2017

¹⁵ Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Ziel)

108 EW hinzugerechnet. Damit ergibt sich ein **Einwohnerwachstum bis 2040 um 377 EW**. Das gleiche Ergebnis ergibt sich, wenn die Differenz aus dem prognostizierten Wert von 2040 und dem Prognosewert von 2021 laut Bevölkerungsvorausberechnung berechnet wird.

Gemäß „Hinweispapier“ bezieht diese Prognose Wanderungsgewinne mit ein (Gemeinde im Siedlungsbereich).¹⁶

3.1.2 Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang

Gemäß der o. g. Hinweise für die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Wirtschaftsministeriums resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus demographischen Prozessen der Singularisierung und eines zunehmenden Wohnflächenbedarfs durch Komfortansprüche. Zur Berechnung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte wird ein fiktiver Einwohnerzuwachs von 0,3 % p. a. im Planungszeitraum angesetzt. Ausgehend von 23.000 Einwohnern ergibt sich danach ein **Einwohnerpotenzial von 1.311 EW** bis 2040. Dies entspricht einer Absenkung der Belegungsdichte auf rd. 1,9 EW / WE.

Insgesamt ergibt sich damit ein rechnerischer **Einwohnerzuwachs von insgesamt 1.688 Einwohnern bis 2040**.

3.2 Zusatzbedarf gemäß Regionalplan

Für die Region Heilbronn-Franken wird gemäß den Grundsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung von einem durchschnittlichen Bedarfswert für die Eigenentwicklung von 0,7 % p. a. bezogen auf die Einwohnerzahl ausgegangen.¹⁷ Da die Eigenentwicklung aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Wesentlichen durch den Faktor Belegungsdichterückgang bestimmt wird, wird dieser nicht nochmals gesondert berücksichtigt. Auf dieser Grundlage ergibt sich ausgehend von einer Einwohnerzahl von 23.000 ein Zusatzbedarf von ca. **3.059 Einwohnern** in 19 Jahren. Wanderungsgewinne sind darin nicht berücksichtigt. Die Berechnung gemäß Regionalplan dient lediglich der Einordnung und dem Vergleich der Ergebnisse gemäß „Hinweispapier“.

4. Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten

4.1 Berücksichtigung weiterer Bedarfskomponenten

Neben dem demographisch bedingten quantitativen Zusatzbedarf wird der Wohnraumbedarf auch durch einen ggf. vorhandenen **Nachholbedarf** (durch Nachfrageüberhang) sowie einen **quantitativen Ersatzbedarf** (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung zu einer Nichtwohnnutzung, Unbewohnbarkeit durch unterlassene Instandhaltung) bestimmt, wenn man unterstellt, dass dieser im Neubau befriedigt wird. Schließlich bestehen auch qualitative Anforderungen, die Wohnungsneubau erforderlich machen. Beispielsweise gibt es eine wachsende

¹⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2020 (obere Variante).

¹⁷ Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, S. 44

Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen sowie eine Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden kann (es erfolgt dann Neubau trotz Leerstand). Dies kann durch den **qualitativen Ersatzbedarf** (qualitative Zusatznachfrage) berücksichtigt werden.

4.1.1 Nachholbedarf

In den Jahren 2013 bis 2017 überstieg die statistisch ermittelte durchschnittliche Haushaltsgröße die Belegungsdichte, sodass es rechnerisch mehr Wohnungen als Haushalte gab.¹⁸ Trotz statistischer Ungenauigkeiten ist dies ein Hinweis darauf, dass in Wertheim **kein signifikanter Nachholbedarf** besteht, soweit die Haushaltsgröße seit 2017 nicht deutlich gesunken ist. Die Wohnraumversorgungsquote, d. h. die Anzahl der Wohnungen je Haushalt, dürfte damit eine ausreichend große Fluktuationsreserve ermöglichen. Sie wurde im Rahmen der Erstellung der Gebietskulisse zu angespannten Wohnungsmärkten für Wertheim mit ca. 102,7 % im Jahr 2018 berechnet.¹⁹

4.1.2 Ersatzbedarf

Die Höhe des **quantitativen Ersatzbedarfs** kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst.

Nach dem „Hinweispapier“ des Ministeriums wird in diesem Zusammenhang auf die Gebäude der 50er Jahre mit potenziell höchstem Ersatzbedarf abgestellt. Laut Zensus 2011 sind Wohnungen in Gebäuden dieses Alters in Wertheim überdurchschnittlich vertreten (ca. 15,9 % gegenüber ca. 12,1 % in Deutschland und ca. 11,7 % in Baden-Württemberg).²⁰ Es ist daher von einem ggf. erhöhten Ersatzbedarf auszugehen.

Schließlich ist ein **qualitativer Ersatzbedarf** bzw. eine qualitative Zusatznachfrage zu erwarten, z. B. mit Blick auf altersgerechte Wohnungen. Diesen Effekt hat empirica in einer Wohnungsmarktuntersuchung für die Stadt Wertheim beziffert.²¹ Da die Bevölkerungsvorausberechnung keinen signifikanten Zuwachs an Haushalten ergab, handelt es sich um qualitative Zusatznachfrage (Ersatzbedarf).

Inwiefern ein Ersatzbedarf auch flächenwirksam wird, ist nicht genau abzuschätzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere in einem knappen Angebotsmarkt Ersatzbedarf an derselben Stelle realisiert wird, sodass der **Ersatzbedarf insgesamt nur untergeordnet flächenwirksam** werden würde.

¹⁸ Ist die Belegungsdichte höher als die durchschnittliche Haushaltsgröße, steht rein rechnerisch nicht jedem Haushalt eine eigene Wohnung zur Verfügung; ist sie hingegen geringer, gibt es rechnerisch mehr Wohnungen als Haushalte.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; die durchschnittliche Haushaltsgröße wurde auf Gemeindeebene nur in den Jahren 2013 bis 2017 ermittelt und betrug ca. 2,2-2,3.

¹⁹ Eine Fluktuationsreserve von 2,5 bis 3 % (entspricht 1.025 bis 1.030 Wohnungen je 1.000 Haushalte) ist nötig, um Umzüge, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder Umbauten zu ermöglichen.

²⁰ Quelle: Zensus 2011

²¹ Wohnungsmarktuntersuchung für die Stadt Wertheim; empirica; 2017

4.2 Berücksichtigung methodischer Besonderheiten

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich bei der Ermittlung anhand des „Hinweispapiers“ aus der angenommenen Bevölkerungsentwicklung. Basis hierfür ist die Hauptvariante der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes. Für Gemeinden im Siedlungsbereich werden Wanderungen bei der Vorausberechnung berücksichtigt. Ein weiterer Parameter ist die Berücksichtigung eines allgemeinen Belegungsdichterückgangs. Somit sind folgende Parameter für den Bedarf einer Gemeinde von entscheidender Bedeutung:

- vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung, ggf. inkl. vorausberechneter Wanderungen
- zukünftige Belegungsdichte.

Im Folgenden wird auf diese Parameter mit Bezug auf die Stadt Wertheim eingegangen.

4.2.1 Bevölkerungsvorausberechnung und Wanderungen

Bei der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes handelt es sich um eine Fortschreibung der vergangenen Entwicklung unter bestimmten Annahmen und nicht um eine Prognose. Die Bevölkerungsvorausberechnung wird für das Land Baden-Württemberg berechnet und dann als regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis auf Gemeindeebene umgerechnet. Dabei wird die Vorausberechnung nicht für jede einzelne Gemeinde gerechnet, sondern für Gemeindecluster mit ähnlicher Struktur.

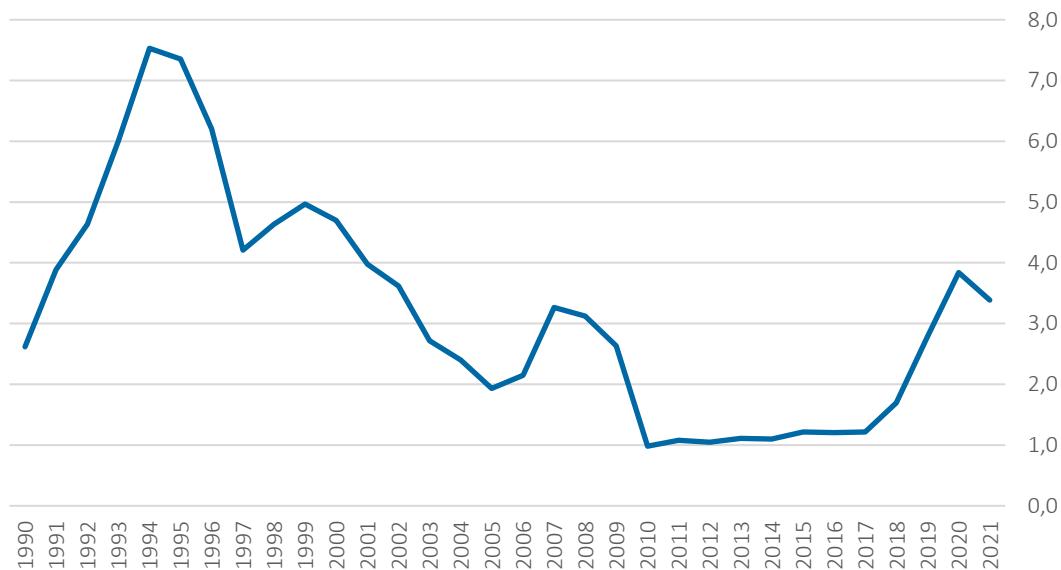
Die Schätzung von Wanderungen hat dabei eine andere Komplexität als die Schätzung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Letztere ist über wenige i. d. R. allgemeingültige Kennzahlen (v. a. Geburtenrate, Lebenserwartung) wesentlich genauer zu bestimmen. Für das Wanderungsverhalten spielen dagegen individuelle kommunale Faktoren eine große Rolle. Diese lässt das Statistische Landesamt in seiner Wanderungsvorausberechnung nicht einfließen, da es die zukünftigen Handlungen bzw. spezifischen Entwicklungen der Kommune nicht kennt.

Die Wanderungsentwicklung der Vergangenheit wird **zum einen** stark von der **Ausweisung von Wohngebieten** geprägt. Werden Wohngebiete ausgewiesen, ergibt sich eine Zuwanderung; gibt es keine Bauplätze, ergibt sich eine Stagnation oder Abwanderung. Gemeinden, die in der Vergangenheit eher zurückhaltend Wohngebiete ausgewiesen haben, werden in der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes daher tendenziell „benachteiligt“.

Mit Blick auf Wertheim ist vor diesem Hintergrund festzustellen, dass die Stadt eine eher zurückhaltende Angebotspolitik verfolgte, und so zusätzliche Bewohner nur in geringem Maße anziehen konnte. Dies steht im Zusammenhang mit dem erheblichen Volumen an Wohnraum, das nach dem Abzug des US-Militärs in den 90er Jahren zusätzlich am Wertheimer Wohnungsmarkt zur Verfügung stand. So sind in den Jahren 1997 bis 1999 rund 230 Geschosswohnungen vor allem an Selbstnutzer verkauft worden. Hinzu kamen ca. 500 bis zum Jahr 1992 vom US-Militär angemietete Wohnungen, die in den folgenden Jahren in den Wertheimer Wohnungsmarkt gesickert sind.²² Erst seit 2017 werden wieder steigende Baufertigstellungszahlen erreicht, jedoch unter dem Niveau der 1990er Jahre.

²² vgl. Wohnungsmarktuntersuchung für die Stadt Wertheim; empirica; 2017

Abbildung 8: Baufertigstellungen je 1.000 EW in Wertheim 1990 – 2021



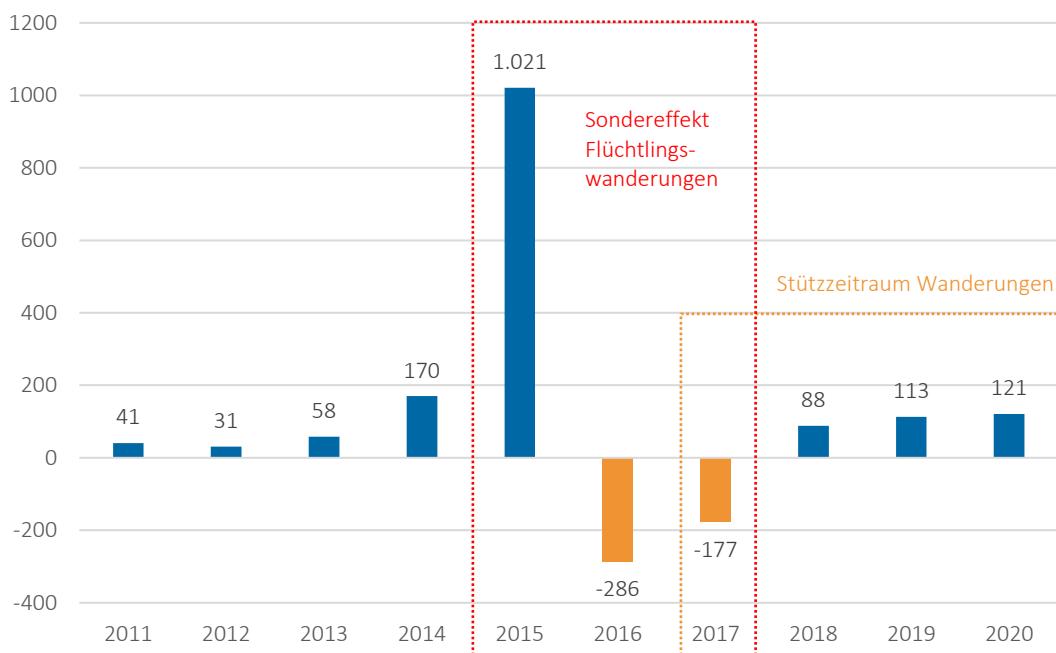
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, (Stand: jeweils zum 31.12.), gleitender Durchschnitt aus je 3 Jahren, GMA-Bearbeitung

Zum anderen wird die Wanderungsentwicklung von **Sondereffekten** beeinflusst. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung zieht als Stützzeitraum die Jahre 2017 bis 2020 heran. Sondereffekte sind in diesem Zeitraum insbesondere die Corona-Pandemie sowie Effekte der sehr hohen Flüchtlingswanderung aus dem Nahen Osten, die als Binnenwanderung auch noch in den Folgejahren nach 2015 spürbar waren. Der dämpfende Effekt der Corona-Pandemie wurde durch die Zugrundelegung der oberen Variante in der Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigt. Der Zunahmeeffekt durch Ukraineflüchtlinge ab 2022 konnte nicht mehr in der Vorausberechnung berücksichtigt werden.

Mit Blick auf die Stadt Wertheim sind v. a. die Effekte der Flüchtlingswanderungen von 2015 zu berücksichtigen. Dies sind „unfreiwillige“ Wanderungen, die dadurch entstanden, dass Schutzsuchende zunächst in den verschiedenen Landeserstaufnahmestellen (LEA) registriert, anschließend aber auf unterschiedliche Gemeinden in ganz Baden-Württemberg verteilt wurden. Für Wertheim ist ein Sondereffekt durch eine Landeserstaufnahmestelle (LEA Reinhardshof) zu berücksichtigen. Der für die Wanderungsvorausberechnung zugrunde gelegte Stützzeitraum bezieht sich auch auf 2017, in denen der hohe Flüchtlingszuzug im Jahr 2015 noch abgebaut wurde. Diese „unfreiwilligen“ Wanderungen sagen nichts darüber aus, wie viel Zu- oder Abwanderungen es in den kommenden Jahren geben wird, sondern verzerren die Vorausrechnungsergebnisse. Schutzsuchende als solche können in der Wanderungsstatistik nicht eindeutig identifiziert werden.²³

²³ vgl. Methodik der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung mit Basis 2020; <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/Methode.jsp>

Abbildung 9: Wanderungssaldo von Wertheim 2011 – 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, (Stand: jeweils zum 31.12.), GMA-Bearbeitung

Vor diesem Hintergrund sind negative verzerrende Effekte nicht gänzlich auszuschließen, so dass eine dämpfende Wirkung in die Vorausberechnung einfließt, die das zukünftige Wanderungsgeschehen weniger positiv ausfallen lässt. Dies lässt sich daran erkennen, dass der Wanderungssaldo noch 2017 auch in absoluter Höhe deutlich überdurchschnittlich negativ ist. Alternativ wird daher der durch Flüchtlingswanderungen stark überzeichnete Zeitraum ausgeklammert und der Stützzeitraum auf 2018 bis 2020 verkürzt. Angesetzt wird ein durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo.

Während die Vorausberechnung mit rd. 94 Einwohnern p. a. durch Wanderungsgewinn rechnet²⁴, beläuft sich der Einwohnerzuwachs beim alternativen Ansatz auf rd. 107 Einwohner p. a. Rechnet man nun die Vorausberechnung mit Wanderungen auf Basis eines Wanderungsgewinns von 107 Einwohnern p. a., ergibt sich im Prognosejahr 2040 eine Einwohnerzahl von 23.549 (anstatt 23.269). Der prognostizierte Einwohnerzuwachs würde sich dann auf **657 EW** belaufen (anstatt 377 EW).

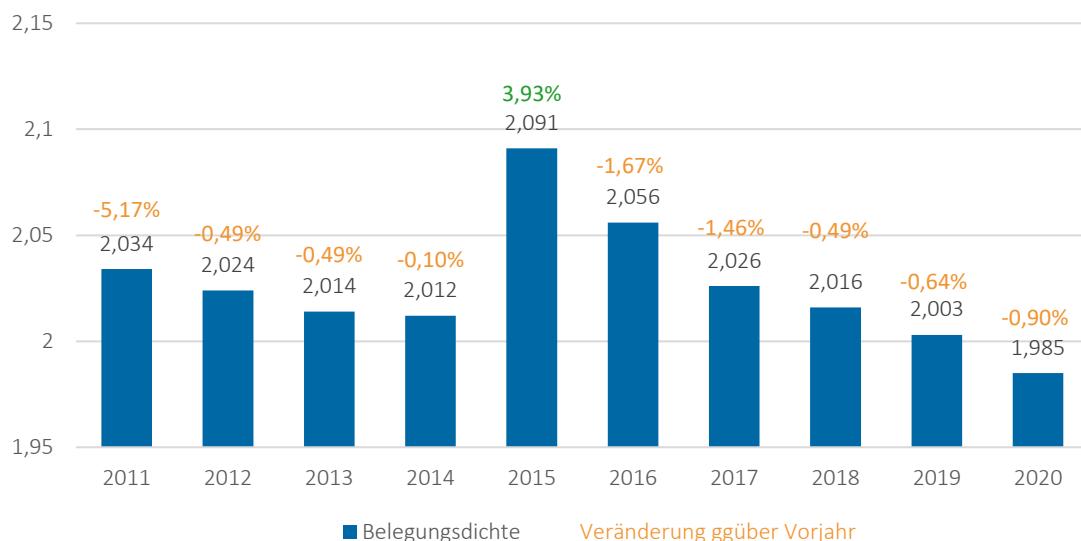
Potenzielle Wanderungsgewinne aufgrund des Ukraine-Kriegs bleiben unberücksichtigt. Es ist jedoch von einem **zusätzlichen Bevölkerungseffekt** auszugehen, der bisher nicht genau beifert werden kann.

²⁴ Differenz aus Vorausberechnung mit und Vorausberechnung ohne Wanderungen.

4.2.2 Belegungsdichte

Über den Belegungsdichterückgang wird im Rahmen des Wohnbauflächenbedarfsnachweises die Verkleinerung der Haushalte, ausgelöst durch Singularisierung und höhere Komfortansprüche berücksichtigt. Der Rückgang wird normativ mit 0,3 % p. a. angesetzt.²⁵ Wie in Kap. 4.1.1 berechnet, sinkt damit die Belegungsdichte von rd. 2,0 auf rd. 1,9 in 19 Jahren.

Abbildung 10: Entwicklung der Belegungsdichte in Wertheim 2011 - 2020



Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken, GMA-Bearbeitung

Wie die Entwicklung der Belegungsdichte für die Stadt Wertheim zeigt, ist auch diese durch den kurzzeitigen Zuzug von Flüchtlingen beeinflusst. Die Belegungsdichte ist demnach seit 2011 zunächst kontinuierlich gesunken, dann stark angestiegen und erreicht erst wieder 2018, nach negativen Wanderungsbewegungen, das vorherige Niveau und sinkt dann wieder weiter ab.

Betrachtet man die langfristige Entwicklung seit 2011 ist festzustellen, dass die Belegungsdichte in Wertheim gegenüber dem jeweiligen Vorjahr um mehr als 0,3 % abgesunken ist (mit Ausnahme der Jahre 2014 und 2015). Werden die Veränderungsraten seit 2011 gemittelt (geometrisches Mittel), ergibt sich eine jährliche durchschnittliche Verringerung der Belegungsdichte um rd. 0,8 %. Werden die durch die Flüchtlingsaufnahme verzerrten Jahre 2015 bis 2017 ausgeklammert, ergibt sich sogar eine jährliche durchschnittliche Verringerung der Belegungsdichte um rd. 1,1 %.

Um nun den Belegungsdichterückgang auf Basis tatsächlicher Belegungsdichteentwicklungen in Wertheim aufzuzeigen, kann ausgehend von einem Rückgang von -0,8 % p. a. die Belegungsdichte bis ins Jahr 2040 extrapoliert werden. Auf dieser Basis ergäbe sich eine Belegungsdichte von rd. 1,7.

²⁵ Umgerechnet als fiktiver Einwohnerzuwachs mit 0,3 % p. a., was bei entsprechendem Haushaltszuwachs einem Belegungsdichterückgang um 0,3 % p. a. entspricht.

Ein Trend im Sinne einer im Zeitverlauf weniger stark zurückgehenden Belegungsdichte ist für Wertheim zwar nicht zu beobachten. Es ist dennoch davon auszugehen, dass die Belegungsdichte nicht unendlich weiter abnimmt, sondern irgendwann eine „natürliche“ Grenze erreicht wird (wenn bereits ein hoher Singularisierungsgrad und eine hohe Wohnfläche pro Kopf erreicht wurde). Geht man von einem degressiv verlaufenden Rückgang aus, entspricht dies ausgehend von -0,8 % p. a. über den Prognosezeitraum bis 2040 einem durchschnittlichen Belegungsdichterückgang von rd. 0,5 % p. a. (anstatt 0,3 % p. a.) und einer Belegungsdichte von rd. 1,8 (anstatt 1,9).

Dieser Wert erscheint als gemeindespezifischer Wert plausibel, da er zum einen aus der individuellen Entwicklung in Wertheim als Anhaltswert abgeleitet wurde. Zum anderen erscheint er auch nicht zu hoch, da die Regionalplanung von einem Bedarfswert von ca. 0,7 % p. a. bezogen auf die Eigenentwicklung ausgeht, die i. W. aus dem Belegungsdichterückgang bestimmt wird (vgl. Kap. 4.2). Auch der Belegungsdichterückgang in Baden-Württemberg zwischen 1950 und 2021 (als längste verfügbare Reihe) betrug durchschnittlich 0,7 % p. a.

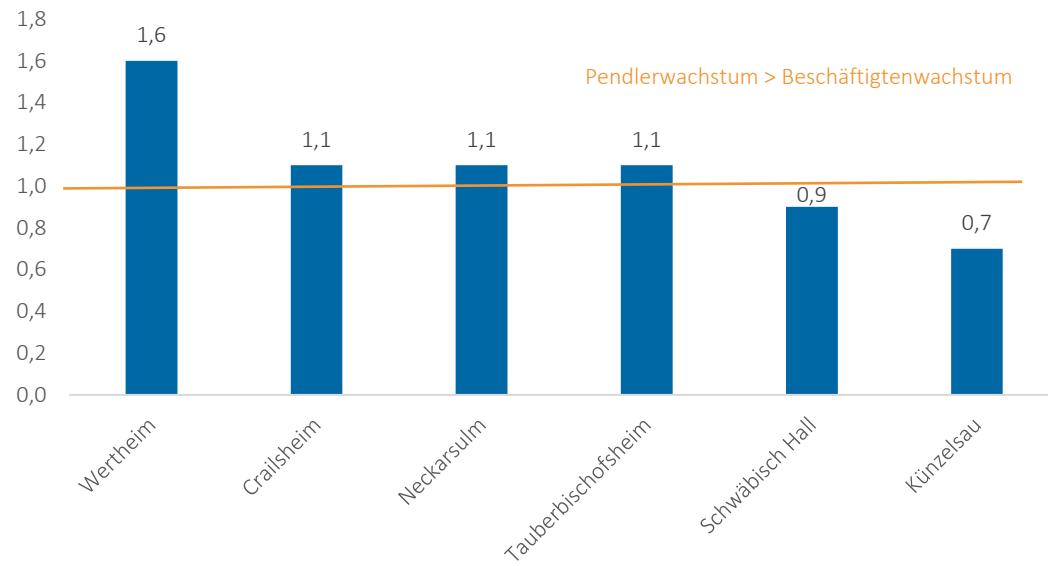
Rechnet man nun die Vorausberechnung mit einem Belegungsdichterückgang von 0,5 % p. a., ergibt sich ein fiktiver Einwohnerzuwachs bis 2040 von **2.185 EW** (anstatt 1.311 EW).

4.3 Berücksichtigung weiterer örtlicher Besonderheiten

4.3.1 Zu Wanderungen

Die Stadt Wertheim ist in der Region als besonders wirtschaftsstarker Standort etabliert. Mehrere Marktführer (10 Weltmarktführer und 2 Marktführer Deutschland) haben dort ihren Sitz. Entsprechend war auch die Beschäftigtenentwicklung in den letzten Jahren positiv. Gegenüber 2011 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rd. 17 % gewachsen (Land Baden-Württemberg: rd. 19 %). Auch der Pendlersaldo ist für Wertheim deutlich positiv und hat sich gegenüber 2011 um rd. 29 % erhöht. Das Verhältnis aus Pendler- und Beschäftigtenwachstum ist von allen Mittelzentren der Region in Wertheim mit Abstand am höchsten, d. h. der **Einpendlerüberschuss** ist dort deutlich stärker als die Beschäftigtenzahl gewachsen. Das Beschäftigtenwachstum ist in Wertheim also stark durch Einpendler induziert worden, nicht durch Beschäftigte am Wohnort. Betrachtet wird die durchschnittliche Entwicklung zwischen 2011 und 2021, um natürliche Schwankungen zu nivellieren.

Abbildung 11: Verhältnis von Pendlerwachstum zu Beschäftigtenwachstum 2011-2021* im Vergleich

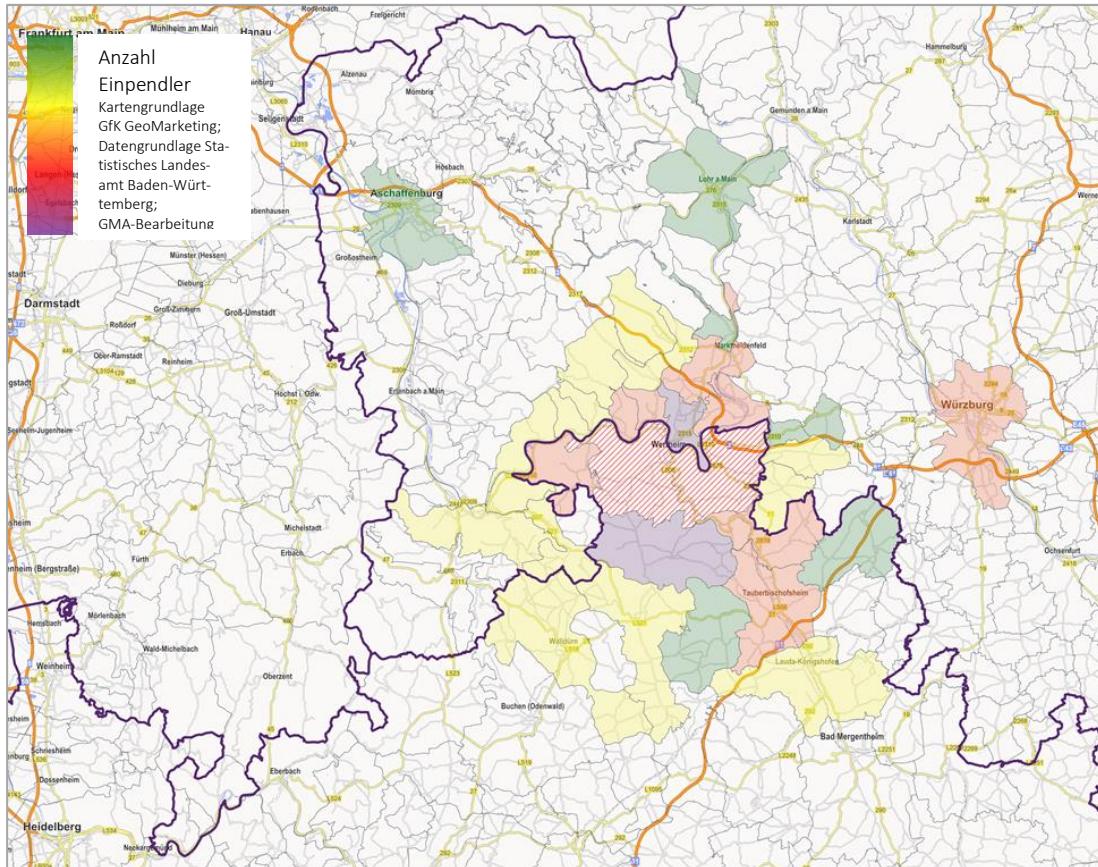


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; GMA-Berechnung

*In Öhringen und Bad Mergentheim ist das Pendlerwachstum negativ (Rückgang des Einpendlerüberschusses)

Die größten Einpendlergemeinden von Wertheim sind dabei die direkten Nachbargemeinden, aber auch das Oberzentrum Würzburg. Begünstigt wird dies durch die Autobahnbindung an die A 3, sodass sogar noch Einpendler aus Aschaffenburg registriert werden können.

Abbildung 12: Wichtigste Einpendlergemeinden von Wertheim



Zu Bedeutung und Einfluss der Beschäftigung auf die Wohnungsmarktentwicklung und –nachfrage in Wertheim wurde ergänzend eine **Betriebsbefragung** unter Wertheimer Betrieben durchgeführt. Teilgenommen haben 48 Betriebe mit mehr als 5.000 Vollzeitbeschäftigen. Die Befragung wurde zwischen KW 25 und KW 27 2022 als Onlinebefragung durchgeführt. Wesentliche Erkenntnisse sind in diesem Zusammenhang:

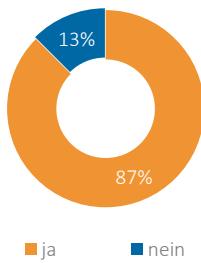
Thema Einpendler

- Der durchschnittliche Anteil von Einpendlern an der Belegschaft beträgt rd. 39 %.
- Die durchschnittliche Fahrzeit der auswärtigen Mitarbeiter beträgt bis zu rd. 44 Minuten.

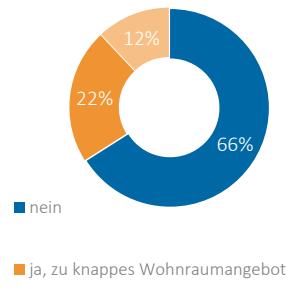
Thema Wohnraumangebot für Mitarbeiter

- Rd. 87 % der Betriebe schätzen, dass Sie zukünftig verstärkt Mitarbeiter von außerhalb der Region (d. h. außerhalb von Wertheim und den Nachbargemeinden) rekrutieren müssen.
- Jeder dritte Betrieb (rd. 34 %) haben Schwierigkeiten, Mitarbeiter zu binden oder zu gewinnen, weil in Wertheim kein ausreichendes oder adäquates Wohnraumangebot vorhanden ist.
- 3 von 4 Betrieben sehen die Wohnraumversorgung in Wertheim als relevant für die Betriebsentwicklung bzw. das betriebliche Wachstum an.

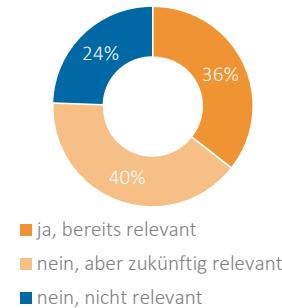
Schätzen Sie, dass Sie aufgrund eines Fachkräftemangels zukünftig verstärkt Mitarbeiter von außerhalb der Region (d. h. außerhalb von Wertheim und den Nachbargemeinden) rekrutieren müssen?



Haben Sie als Betrieb Schwierigkeiten Mitarbeiter zu binden oder zu gewinnen, weil in Wertheim kein ausreichendes oder adäquates Wohnraumangebot vorhanden ist?



Sehen Sie die Wohnraumversorgung in Wertheim als relevant für die Betriebsentwicklung bzw. das betriebliche Wachstum an?



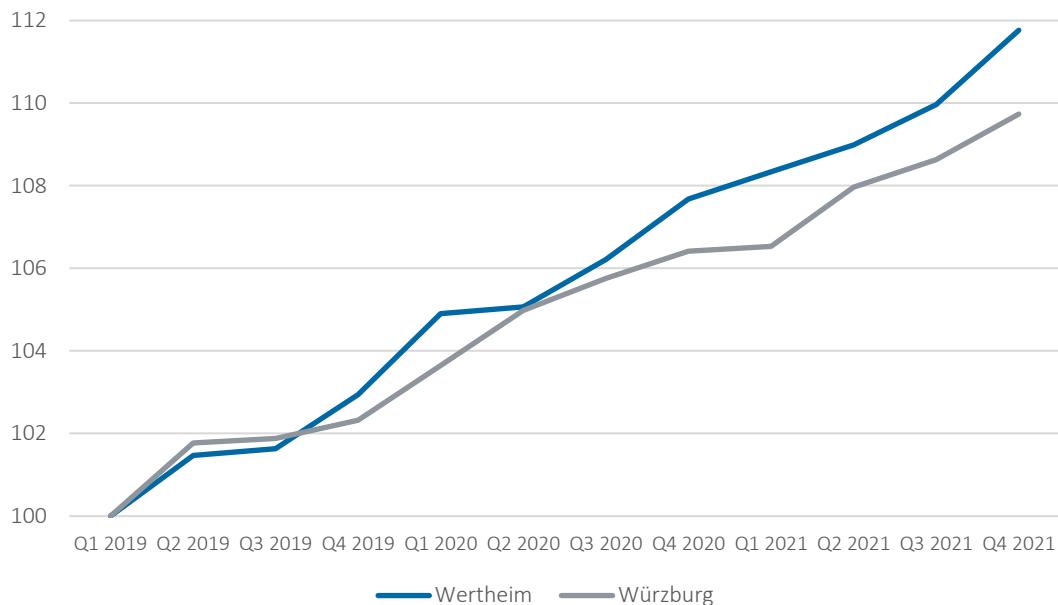
Zusammenfassend sprechen die positive Beschäftigtenentwicklung und der starke Pendlerüberschuss für eine **latente Wohnraumnachfrage** in Wertheim, die jedoch nicht realisiert werden kann. Die Ergebnisse der Betriebsbefragung bestätigen dies. Der Zusammenhang zwischen Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung ist vor allem dann eng, wenn das Wohnungsangebot höher ist als die Nachfrage, es den arbeitsplatzbedingt Zuwandernden also tendenziell leichter fällt, am Arbeitsort eine geeignete Wohnung zu finden.²⁶

²⁶

Quelle: Dr. Bernhard Payk: Rückbau Süd-West? Teil II: Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs in Baden-Württemberg auf die regionale Wohnraumversorgung; 2011

Der zunehmende Fokus eigentumsbildender Haushalte auf Ausweichstandorte bzw. Kleinstädte insbesondere in Pendeldistanz zu Großstädten (vgl. Kap. II) spricht für ein hohes Nachfragepotenzial mit entsprechenden Wanderungsgewinnen, die aufgrund fehlender Wohnbauflächen bisher nicht realisiert werden konnten. Die Nachfrage richtet sich in Wertheim dabei mehrheitlich auf Einfamilienhäuser, wobei aufgrund der Immobilienpreisentwicklung auch wieder Geschoßwohnungsbau in Wertheim aufgrund steigender Mietpreise wirtschaftlich wird.²⁷ So sind die Wohnungsmietpreise in Wertheim zuletzt stärker gestiegen als in Würzburg.

Abbildung 13: Indexierte Entwicklung der Wohnungsmietpreise (Basis: Q1 2019) im Vergleich



Quelle: Immobilienscout24, GMA-Berechnung

4.3.2 Zu Belegungsdichte

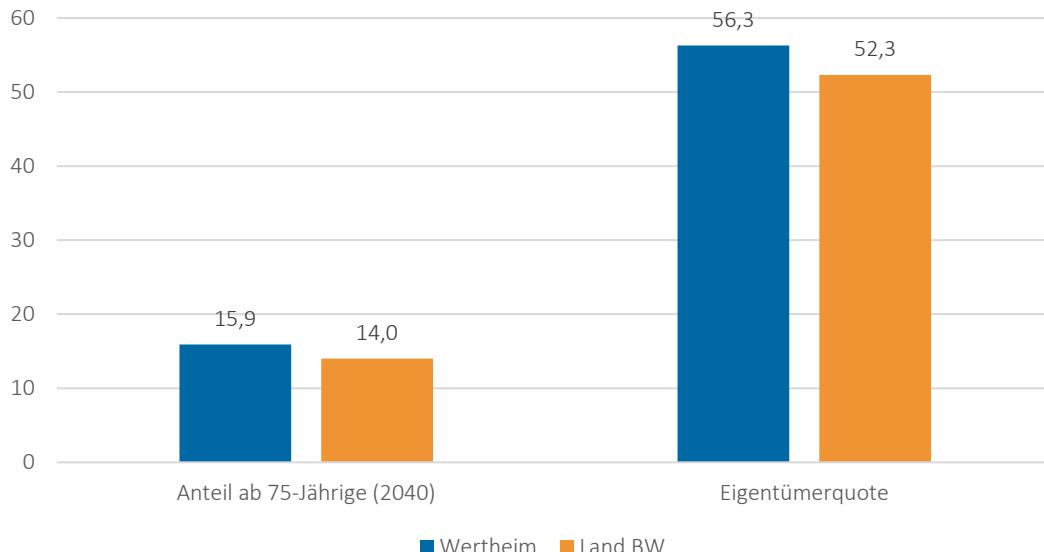
Wertheim wird im Prognosejahr 2040 eine ältere Bevölkerung haben als der Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg. Während in Wertheim der Anteil der ab 75-Jährigen ca. 15,9 % betragen wird, ist der Anteil im Landesschnitt mit ca. 14,0 % wesentlich geringer. Der demographisch bedingte Singularisierungstrend begünstigt damit einen weiteren Rückgang der Belegungsdichte. Der Grund dafür ist, dass Eltern nach Auszug der Kinder oft in der großen Familienwohnung bleiben. Vor allem Wohnungseigentümer sind wenig geneigt, nach der Familiенphase in eine kleinere Wohnung zu ziehen (**Remanenzeffekt**).²⁸ Vor diesem Hintergrund kommt für Wertheim hinzu, dass auch die **Eigentümerquote** mit rd. 56 % wesentlich höher ist

²⁷ Auskunft der Stadtentwicklungs-Gesellschaft Wertheim mbH vom 09.12.2021

²⁸ Die Wohnflächenbelegung junger Ein-Personenhaushalte ist hingegen seit 1978 – mit kleinen Schwankungen – nicht wesentlich gewachsen; Quelle: Umweltbundesamt (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-hausalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>)

als im Landesschnitt (rd. 52 %).²⁹ Dies spricht dafür, dass der normativ für alle baden-württembergischen Gemeinden unterstellte Belegungsdichterückgang für die Stadt Wertheim zu gering angesetzt ist.³⁰

Abbildung 14: Begünstigende Faktoren für Belegungsdichterückgang



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017 (Hauptvariante); Zensus 2011.

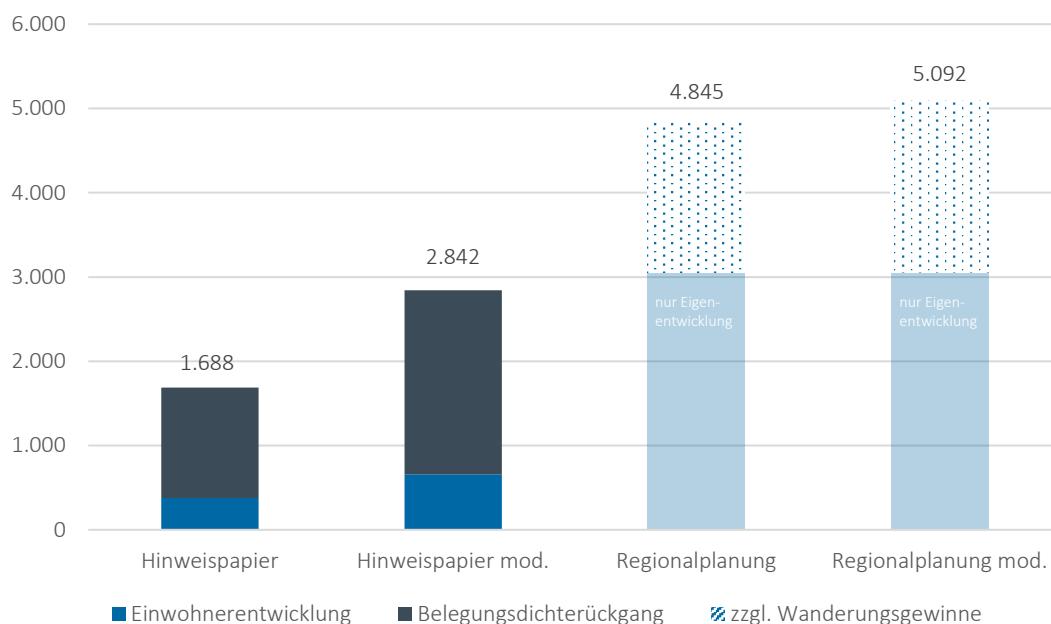
4.4 Gegenüberstellung und Bewertung der Berechnungsmodelle

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zu den Berechnungsansätzen kann der Bedarfsnachweis gemäß „Hinweispapier“ (sowie gemäß Regionalplanung) jeweils in einer normativen Version ohne Berücksichtigung individueller Parameter und in einer modifizierten Version unter Berücksichtigung individueller örtlicher Rahmenbedingungen gegenübergestellt werden.

²⁹ Quelle: Zensus 2011

³⁰ Zum Einfluss der konjunkturellen Entwicklung auf die Entwicklung der Belegungsdichte: Ein geringerer Rückgang der Belegungsdichte aufgrund einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ist langfristig nicht anzunehmen. Der Belegungsdichterückgang wird nicht primär durch (relativ kurzfristige) konjunkturelle Entwicklungen geprägt, sondern ist durch (sozio)demographische (langfristige) Entwicklungen strukturell bedingt. Dies zeigt sich auch dadurch, dass in Großstädten trotz höherer Wohnkostenbelastung die Belegungsdichte niedriger ist. Zu berücksichtigen ist zudem ein Prognosehorizont von 19 Jahren, sodass konjunkturelle Einflüsse zu vernachlässigen sind.

Abbildung 15: Zusätzliche Einwohner bis 2040 nach Bedarfkomponenten und Berechnungsmodellen



Quelle: GMA-Berechnung

Bei den Berechnungsmodellen werden kein Nachholbedarf (weil nicht nachweisbar) und kein Ersatzbedarf (weil voraussichtlich nur geringfügig flächenwirksam) als Bedarfkomponenten berücksichtigt.

Die Gegenüberstellung zeigt demnach einen in Summe höheren Bedarf bei den Berechnungsmodellen des Regionalplans als bei jenen auf Basis des „Hinweispapiers“ des Wirtschaftsministeriums. Dies liegt zunächst im Ansatz eines höheren Eigenbedarfs in Form eines Belegungsdichterückgangs begründet. Berücksichtigt man außerdem Wanderungsgewinne (+94 EW p. a. bzw. +107 EW p. a.), liegt der gesamte Einwohnerzuwachs gemäß Regionalplan um das rd. 3-fache über dem Wert des normativen Berechnungsmodells des „Hinweispapiers“.

Das modifizierte Berechnungsmodell des „Hinweispapiers“ berücksichtigt höhere Wanderungsgewinne und einen stärkeren Belegungsdichterückgang und liegt um das rd. 1,7-fache über dem Wert des normativen Berechnungsmodells.

Da das ursprüngliche Berechnungsmodell des „Hinweispapiers“ lediglich eine normative und allgemeine Annäherung an den tatsächlichen Bedarf ermöglicht, aber auch der Berechnungsansatz der Regionalplanung lediglich einen gemeindeübergreifenden Eigenbedarf normativ ansetzt, ist das **modifizierte Berechnungsmodell gemäß „Hinweispapier“ am ehesten geeignet**, den tatsächlichen Bedarf in der Zukunft unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten in Wertheim abzuschätzen.

Für eine realisierbare höhere Zuwanderung sprechen dabei die positive Beschäftigtenentwicklung mit einem starken Einpendlerüberschuss und das Potenzial, das sich aus den attraktiven lokalen Arbeitgebern und der Nähe zu Würzburg ergibt. Auch gehen die Betriebe laut Betriebsbefragung von einem zukünftig höheren Bedarf an Arbeitskräften von außerhalb der Region aus, wodurch eine zusätzliche Wohnraumnachfrage in Wertheim entstehen kann. Schließlich

ist eine geänderte Wohnstandortwahl zu beobachten, die sich zunehmend auf Kleinstädte wie Wertheim richtet.

Für einen stärkeren Belegungsdichterückgang spricht die zukünftige Altersstruktur in Verbindung mit einer hohen Eigentümerquote.

Für die Parameter Wanderungsgewinne und Belegungsdichterückgang sind zudem Besonderheiten für Wertheim zu berücksichtigen, die methodisch nicht in die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung einfließen können.

Tabelle 3: Parameter der Berechnungsmodelle gemäß „Hinweispapier“ im Vergleich

Parameter	Hinweispapier		Hinweispapier mod.	
Einwohnerzuwachs bis 2040	377 EW	20 EW p. a.	657 EW	35 EW p. a.
Belegungsdichterückgang bis 2040	auf 1,9 EW/Whg	0,3 % p. a.	auf 1,8 EW/Whg	0,5 % p. a.
Einwohnerzuwachs insgesamt bis 2040	1.688 EW	89 EW p. a.	2.842 EW	150 EW p. a.

Quelle: GMA-Berechnung

5. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

5.1 Relativer zusätzlicher Flächenbedarf ohne Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten

Auf Basis des Berechnungsmodells gemäß „Hinweispapier“ wurde ein rechnerischer Einwohnerzuwachs von insgesamt 1.688 Einwohnern bis 2040 ermittelt. Um den relativen zusätzlichen Flächenbedarf zu erhalten, muss dieser Zuwachs auf die angestrebte Einwohnerdichte bezogen werden.

Für die Stadt Wertheim wird eine Bruttowohndichte von 60 EW / ha gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken zugrunde gelegt. Der relative zusätzliche Flächenbedarf beträgt dann 28,1 ha Wohnbauflächenbedarf (relativ).

5.2 Relativer zusätzlicher Flächenbedarf unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten

Auf Basis des modifizierten Berechnungsmodells gemäß „Hinweispapier“ wurde ein rechnerischer **Einwohnerzuwachs von insgesamt 2.842 Einwohnern bis 2040** ermittelt. Um den relativen zusätzlichen Flächenbedarf zu erhalten, muss dieser Zuwachs auf die angestrebte Einwohnerdichte bezogen werden.

Für die Stadt Wertheim wird eine Bruttowohndichte von 60 EW / ha gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken zugrunde gelegt. Der relative zusätzliche Flächenbedarf beträgt somit **47,4 ha Wohnbauflächenbedarf (relativ)**.

6. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

6.1 Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf ohne Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten

Der absolute zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich durch Abzug der Flächenpotenziale in der Gemeinde (s. Kap. 3) vom ermittelten relativen Bedarf an Wohnbauflächen:

28,1 ha Bedarf abzüglich 31,6 ha Flächenpotenziale ergibt 0 ha Wohnbauflächenbedarf (absolut).

Würde man wie in Kap. III 4. beschrieben nur das Flächenpotenzial gegenrechnen, das in den „Aktivitätszonen“ 1 und 2 (verstärkte Siedlungstätigkeit) vorhanden ist und für eine verstärkte Wohnbauentwicklung verfügbar ist, verbliebe jedoch ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 9,0 ha.

6.2 Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten

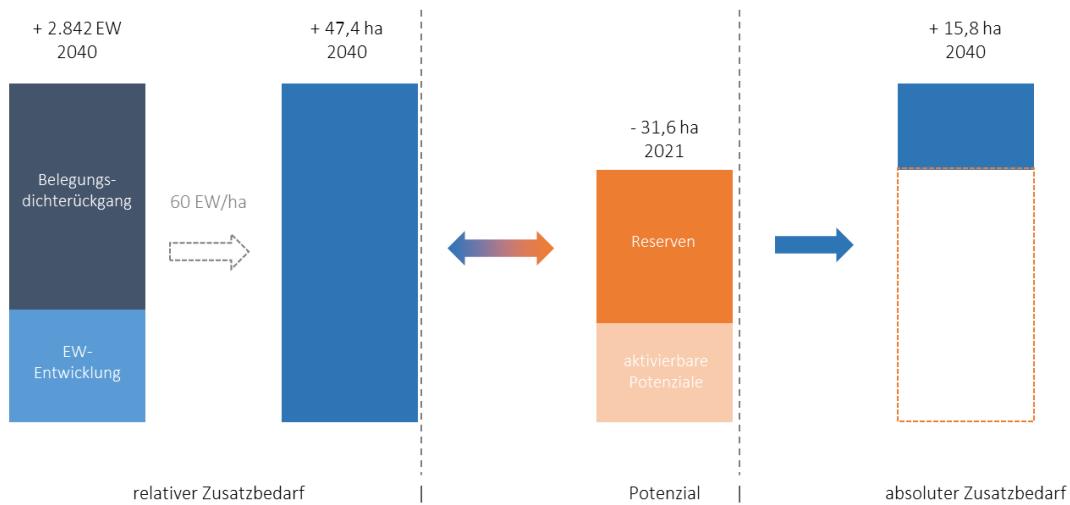
Der absolute zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich durch Abzug der Flächenpotenziale in der Gemeinde (s. Kap. 3) vom ermittelten relativen Bedarf an Wohnbauflächen:

47,4 ha Bedarf abzüglich 31,6 ha Flächenpotenziale ergibt **15,8 ha Wohnbauflächenbedarf (absolut)**.

7. Fazit

Unter Zugrundelegung des modifizierten Berechnungsmodells gemäß „Hinweispapier“ ergibt sich ein **zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 15,8 ha in 19 Jahren bis 2040**. Eine Modifizierung des normativen Rechenansatzes ist erforderlich, da die Stadt Wertheim mehrere Besonderheiten aufweist, die sich auf wesentliche Berechnungsparameter, v. a. den Belegungsdichterückgang und Wanderungsgewinne, auswirken. Im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes können die gemeindespezifischen Besonderheiten aus methodischen Gründen nicht einfließen. Es wurde gezeigt, dass wesentliche Rahmenbedingungen in Wertheim auf eine positivere Entwicklung der Zuwanderung und einen stärkeren Belegungsdichterückgang hindeuten, sodass das normative Berechnungsmodell um örtliche Besonderheiten ergänzt werden muss. Dies sieht das „Hinweispapier“ auch entsprechend vor. Schließlich ist mit Blick auf den Zusatzbedarf zu berücksichtigen, dass rechnerisch vorhandenes Flächenpotenzial in einzelnen Stadtteilen und Ortschaften aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur nicht sinnvoll für eine zukünftig dichtere Siedlungsentwicklung eingesetzt werden kann.

Abbildung 16: Berechnungsweg und absoluter zusätzlicher Flächenbedarf nach modifizierten Berechnungsmodell gemäß „Hinweispapier“



V. Zusammenfassung

Der Fokus dieser Untersuchung liegt auf der Herausarbeitung von Besonderheiten in der Stadt Wertheim, die Einfluss auf den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen haben können. Dies sieht der Wohnbauflächenbedarfsnachweis im Rahmen der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ (sog. „Hinweispapier“) explizit vor. Ziel ist eine möglichst bedarfsgerechte, an den lokalen Rahmenbedingungen orientierte Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs. Als Prognosehorizont wird der Zeitraum von 2022 bis 2040 betrachtet.

Da das Berechnungsmodell des „Hinweispapiers“ lediglich eine normative und allgemeine Annäherung an den tatsächlichen Bedarf in Wertheim ermöglicht, wurde entsprechend unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten ein modifiziertes Berechnungsmodell angewendet. Zur Einordnung der Ergebnisse wurde zudem nachrichtlich der Bedarf anhand der Vorgaben der Regionalplanung ermittelt.

Das modifizierte Berechnungsmodell des „Hinweispapiers“ berücksichtigt höhere Wandergewinne und einen stärkeren Belegungsdichterückgang und liegt um das rd. 1,7-fache über dem Wert des normativen Berechnungsmodells.

Tabelle 4: Berechnungsmodelle gemäß „Hinweispapier“ im Vergleich

Parameter	Hinweispapier		Hinweispapier mod.	
Einwohnerzuwachs bis 2040	377 EW	20 EW p. a.	657 EW	35 EW p. a.
Belegungsdichterückgang bis 2040	auf 1,9 EW/Whg	0,3 % p. a.	auf 1,8 EW/Whg	0,5 % p. a.
Einwohnerzuwachs insgesamt bis 2040	1.688 EW	89 EW p. a.	2.842 EW	150 EW p. a.
Wohnbauflächenbedarf (relativ)	28,1 ha		47,4 ha	
Flächenpotenzial*	31,6 ha		31,6 ha	
Wohnbauflächenbedarf (absolut)	0 ha		15,8 ha	

* 30 % Aktivierbarkeit privater Baulücken

Quelle: GMA-Berechnung

Für die Berechnung des modifizierten Modells wurden mehrere örtliche Besonderheiten untersucht, die nachfolgend tabellarisch zusammengefasst werden. **Allerdings sind mehrere Sachverhalte, die auf einen höheren Wohnbauflächenbedarf deuten, rechnerisch nicht eingeflossen, da diese im Rahmen des Berechnungsmodells nicht quantifizierbar sind.**

Tabelle 5: Örtliche Besonderheiten von Wertheim und rechnerische Berücksichtigung

Parameter örtlicher Besonderheiten		im modifizierten Modell rechnerisch berücksichtigt
	<p>Sachverhalt: Die Wanderungsentwicklung der Vergangenheit wird zum einen stark von der Ausweisung von Wohngebieten geprägt. Werden Wohngebiete ausgewiesen, ergibt sich eine Zuwanderung; gibt es keine Bauplätze, ergibt sich eine Stagnation oder Abwanderung. Gemeinden, die in der Vergangenheit eher zurückhaltend Wohngebiete ausgewiesen haben, werden in der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes daher tendenziell „benachteiligt“.</p> <p>Wertheim: Die Stadt verfolgte eine eher zurückhaltende Angebotspolitik (Baufertigstellungen) und konnte so zusätzliche Bewohner nur in geringem Maße anziehen.</p>	nein
Demographie: Wanderungs- saldo	<p>Sachverhalt: Zum anderen wird die Wanderungsentwicklung von Sondereffekten beeinflusst. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung zieht als Stützzeitraum die Jahre 2017 bis 2020 heran. Sondereffekte sind in diesem Zeitraum u. a. die sehr hohen Flüchtlingswanderungen aus dem Nahen Osten, die als Binnenwanderung auch noch in den Folgejahren nach 2015 spürbar waren.</p> <p>Wertheim: Der für die Wanderungsvorausberechnung zugrunde gelegte Stützzeitraum bezieht sich auch auf 2017, in denen der hohe Flüchtlingszuzug im Jahr 2015 noch abgebaut wurde.</p>	ja
	<p>Sachverhalt: Aufgrund des Ukraine-Kriegs ist von deutlich höheren und dauerhaften Wanderungsgewinnen auszugehen.</p> <p>Wertheim: Der zusätzliche Bevölkerungseffekt konnte in die Bevölkerungsvorausberechnung nicht einfließen.</p>	nein
Demographie: Belegungs- dichte	<p>Sachverhalt: Für alle baden-württembergischen Gemeinden wird normativ ein Belegungsdichterückgang von 0,3 % p. a. unterstellt.</p> <p>Wertheim: Betrachtet man die langfristige Entwicklung seit 2011 ist festzustellen, dass die Belegungsdichte in Wertheim gegenüber dem jeweiligen Vorjahr um mehr als 0,3 % abgesunken ist. Wertheim wird im Prognosejahr 2040 eine ältere Bevölkerung haben als der Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg. Während in Wertheim der Anteil der ab 75-Jährigen ca. 15,9 % betragen wird, ist der Anteil im Landesschnitt mit ca. 14,0 % wesentlich geringer. Der demographisch bedingte Singularisierungstrend begünstigt damit einen weiteren Rückgang der Belegungsdichte. Der Grund dafür ist, dass Eltern nach Auszug der Kinder oft in der großen Familienwohnung bleiben. Vor allem Wohnungseigentümer sind wenig geneigt, nach der Familienphase in eine kleinere Wohnung zu ziehen (Remanenzeffekt). Vor diesem Hintergrund kommt für Wertheim hinzu, dass auch die Eigentümerquote mit rd. 56 % wesentlich höher ist als im Landesschnitt (rd. 52 %).</p>	ja
Demographie: Haushaltsgrün- der, Eigen- tumsbildung	<p>Sachverhalt: Mittelstädte – insbesondere in Pendeldistanz zu Großstädten – konnten im Zuge veränderter Wohnpräferenzen durch die Corona-Pandemie sowie der Immobilienpreisentwicklung als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen. Dort sind Immobilienpreise v. a. für Familien oder eigentumsbildende Haushalte noch erschwinglich, gleichzeitig wird ein attraktives Wohnumfeld und eine ausreichende Infrastruktur geboten.</p> <p>Wertheim: Wertheim liegt in Pendeldistanz zu Würzburg und weist eine günstigere Erschwinglichkeit auf.</p>	nein

Pendler: Einpendlerüberschuss	<p>Sachverhalt: Der Zusammenhang zwischen Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung ist vor allem dann eng, wenn das Wohnungsangebot höher ist als die Nachfrage, es den Arbeitsplatzbedingt Zuwandernden also tendenziell leichter fällt, am Arbeitsort eine geeignete Wohnung zu finden.</p> <p>Wertheim: Die Stadt Wertheim ist in der Region als besonders wirtschaftsstarker Standort etabliert. Mehrere Marktführer (10 Weltmarktführer und 2 Marktführer Deutschland) haben dort ihren Sitz. Das Verhältnis aus Pendler- und Beschäftigtenwachstum ist von allen Mittelzentren der Region in Wertheim mit Abstand am höchsten, d. h. der Einpendlerüberschuss ist dort deutlich stärker als die Beschäftigtenzahl gewachsen (2011 - 2021). Das Beschäftigtenwachstum ist in Wertheim also stark durch Einpendler induziert worden, nicht durch Beschäftigte am Wohnort. Die positive Beschäftigtenentwicklung und der starke Pendlerüberschuss deuten auf eine latente Wohnraumnachfrage in Wertheim, die jedoch nicht realisiert werden kann. Auch gehen die Betriebe laut Betriebsbefragung von einem zukünftig höheren Bedarf an Arbeitskräften von außerhalb der Region aus, wodurch eine zusätzliche Wohnraumnachfrage in Wertheim entstehen kann.</p>	nein
Teilräumliche Unterschiede / Entwicklungspotenziale	<p>Sachverhalt: Starke teilräumliche Unterschiede erschweren eine gesamtstädtisch dichtere Wohnbauentwicklung</p> <p>Wertheim: Im Vergleich der Mittelzentren der Region Heilbronn-Franken sticht die Stadt Wertheim mit der dispersesten Siedlungsstruktur und geringsten Siedlungsdichte hervor und nimmt damit eine Sonderstellung ein. Nur einzelne Stadtteile bzw. Ortschaften in Wertheim haben eine mittelzentrale Bedeutung bzw. eine Bedeutung für die zukünftige, insbesondere dichtere Wohnbauentwicklung. Das Flächenpotenzial, das insgesamt rechnerisch in Wertheim zur Verfügung steht, ist daher für eine sinnvolle zukünftige Inwertsetzung nicht optimal räumlich verteilt.</p>	nachrichtlich
Sonstiges: Ersatzbedarf	<p>Sachverhalt: Die Bedarfskomponente eines Ersatzbedarfs wird im Berechnungsmodell des "Hinweispapiers" nicht explizit rechnerisch berücksichtigt.</p> <p>Wertheim: Laut Zensus 2011 sind Wohnungen in Gebäuden der 50er Jahre mit potenziell höchstem Ersatzbedarf in Wertheim überdurchschnittlich vertreten (ca. 15,9 % gegenüber ca. 12,1 % in Deutschland und ca. 11,7 % in Baden-Württemberg). Es ist daher von einem ggf. erhöhten Ersatzbedarf auszugehen. Schließlich ist auch ein qualitativer Ersatzbedarf bzw. eine qualitative Zusatznachfrage zu erwarten, z. B. mit Blick auf altersgerechte Wohnungen.</p>	nein

Verzeichnisse

Seite

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Indikatoren der Siedlungsentwicklung von Wertheim im Vergleich	13
Tabelle 2:	Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte von Wertheim im Vergleich	14
Tabelle 3:	Parameter der Berechnungsmodelle gemäß „Hinweispapier“ im Vergleich	36
Tabelle 4:	Berechnungsmodelle gemäß „Hinweispapier“ im Vergleich	39
Tabelle 5:	Örtliche Besonderheiten von Wertheim und rechnerische Berücksichtigung	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevorzugter Wohnstandort für geplantes Wohneigentum	8
Abbildung 2:	Erschwinglichkeit Hauskauf 2021 im Vergleich - Vielfaches des verfügbaren Jahreshaushaltseinkommens	11
Abbildung 3:	Einwohnerentwicklung von Wertheim 2011 – 2021 und Vorausberechnung bis 2040	12
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur von Wertheim und Erreichbarkeiten	14
Abbildung 5:	Städtebaulicher Entwurf Bestenheider Höhe	17
Abbildung 6:	Städtebaulicher Entwurf Schweizer Stuben in Bettingen	18
Abbildung 7:	Steckbriefe der Stadtteile und Ortschaften und Einordnung in „Aktivitätszonen“	19
Abbildung 8:	Baufertigstellungen je 1.000 EW in Wertheim 1990 – 2021	27
Abbildung 9:	Wanderungssaldo von Wertheim 2011 – 2020	28
Abbildung 10:	Entwicklung der Belegungsdichte in Wertheim 2011 - 2020	29
Abbildung 11:	Verhältnis von Pendlerwachstum zu Beschäftigtenwachstum 2011-2021* im Vergleich	31
Abbildung 12:	Wichtigste Einpendlergemeinden von Wertheim	31
Abbildung 13:	Indexierte Entwicklung der Wohnungsmietpreise (Basis: Q1 2019) im Vergleich	33
Abbildung 14:	Begünstigende Faktoren für Belegungsdichterückgang	34
Abbildung 15:	Zusätzliche Einwohner bis 2040 nach Bedarfskomponenten und Berechnungsmodellen	35
Abbildung 16:	Berechnungsweg und absoluter zusätzlicher Flächenbedarf nach modifizierten Berechnungsmodell gemäß „Hinweispapier“	38