

# Wohnungsmarktanalyse Stadt Donaueschingen

**Auftraggeber:**

**Stadt Donaueschingen**

**Ansprechpartner:**

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Dr. Reiner Braun, Thomas Abraham

Projektnummer:  
2014059

Datum:  
13.01 2015

Büro:  
Berlin und Bonn

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Hintergrund.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Sozioökonomische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>2</b>
2.1	Wirtschaftsentwicklung und -struktur.....	2
2.2	Pendelbeziehungen .....	3
2.3	Arbeitslosigkeit und Kaufkraft .....	5
<b>3.</b>	<b>Wohnungsmarkt Donaueschingen: Status quo.....</b>	<b>7</b>
3.1	Eckpunkte der Wohnraumnachfrage .....	7
3.2	Ausgewählte Nachfragegruppen .....	13
3.3	Wohnungsangebot.....	17
3.4	Immobilienpreise.....	20
<b>4.</b>	<b>Zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes .....</b>	<b>21</b>
4.1	Bandbreite der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Donaueschingen.....	21
4.2	Wohnbaupotenziale in Donaueschingen.....	22
4.3	„Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognose .....	23
<b>5.</b>	<b>Neubauprojekte in Donaueschingen und dem Umland .....</b>	<b>26</b>
5.1	Neubauprojekte in Donaueschingen.....	26
5.2	Neubauprojekte im ländlichen Umland von Donaueschingen .....	31
5.3	Aktuelle und zukünftige Neubauprojekte in Villingen.....	33
<b>6.</b>	<b>Fazit und Empfehlungen.....</b>	<b>35</b>
6.1	Fazit .....	35
6.2	Empfehlungen .....	37
6.3	Referenzprojekt für eine Quartiersentwicklung für Jung und Alt.....	43
<b>7.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>49</b>
7.1	Methodik der empirica-Prognosen .....	49
7.2	Weitere statistische Auswertungen.....	53

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE (AM ARBEITSORT) IN DONAUESCHINGEN UND DER REGION, 2000-2012	2
ABBILDUNG 2:	EINPENDLER NACH DONAUESCHINGEN NACH QUELLGEBIETEN, 2013	3
ABBILDUNG 3:	AUSPENDLER AUS DONAUESCHINGEN NACH ZIELGEBIETEN, 2013	4
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DES PENDLERÜBERSCHUSSES IN DONAUESCHINGEN UND DEM SCHWARZWALD-BAAR-KREIS, 2003-2013	4
ABBILDUNG 5:	ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSIGKEIT IN DONAUESCHINGEN IM VERGLEICH, 2005-2013	5
ABBILDUNG 6:	KAUFKRAFTINDEX DER KOMMUNEN IN DER WIRTSCHAFTSREGION SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG, 2012	6
ABBILDUNG 7:	KAUFKRAFTINDEX IN DONAUESCHINGEN UND DER REGION	7
ABBILDUNG 8:	ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL IN DONAUESCHINGEN IM VERGLEICH, 2000-2013	8
ABBILDUNG 9:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN STADTTTEILEN VON DONAUESCHINGEN IN %, 2007-2013	9
ABBILDUNG 10:	EINWOHNERBALDEN IN DONAUESCHINGEN, 2001-2012	10
ABBILDUNG 11:	WANDERUNGSSALDO NACH ALTERSGRUPPEN/ZIELGRUPPEN, 2000-2012	10
ABBILDUNG 12:	WANDERUNGSSALDO NACH ZIEL-/HERKUNFTSTREGION, SUMME, 2010-2012	11
ABBILDUNG 13:	ALTERSSTRUKTUR IN DONAUESCHINGEN IM VERGLEICH, 2005 UND 2012	12
ABBILDUNG 14:	HAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖÖE, 2011	13
ABBILDUNG 15:	HAUSHALTE NACH HAUSHALTSTYP, 2011	13
ABBILDUNG 16:	STANDORT- UND OBJEKTPRÄFERENZEN VON FAMILIEN	14
ABBILDUNG 17:	STANDORT- UND OBJEKTPRÄFERENZEN VON ÄLTEREN HAUSHALTEN	16
ABBILDUNG 18:	WOHNUNGEN NACH EIGENTUMSFORM DES GEBÄUDES IM VERGLEICH	17
ABBILDUNG 19:	WOHNUNGEN NACH BAUALTERSKLASSEN IM VERGLEICH	18
ABBILDUNG 20:	BAUFERTIGSTELLUNGEN IN DER STADT DONAUESCHINGEN: NEUBAU – ANZAHL WOHNUNGEN IN EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER (EZFH) UND MEHRFAMILIENHÄUSER (MFH), 2001-2012	19
ABBILDUNG 21:	BAUFERTIGSTELLUNGEN JE 1.000 EINWOHNER INSGESAMT IM REGIONALEN VERGLEICH, 2000-2012	19
ABBILDUNG 22:	BAUFERTIGSTELLUNGEN IN DER STADT DONAUESCHINGEN UND DER REGION: NEUBAU – ANZAHL WOHNUNGEN IN EZFH UND MFH, SUMME, 2001-2012	20
ABBILDUNG 23:	EINFAMILIENHÄUSER ZUM KAUF IN DONAUESCHINGEN, 2012-2014(Q3)	20
ABBILDUNG 24:	EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DONAUESCHINGEN, 2012-2014(Q3)	21

---

ABBILDUNG 25:	MIETWOHNUNGEN IN DONAUESCHINGEN, 2012-2014(Q3)	21
ABBILDUNG 26:	POTENZIALBETRACHTUNG DER NEUBAUNACHFRAGE IN DONAUESCHINGEN	22
ABBILDUNG 27:	POTENZIAL AN WOHNEINHEITEN IN BAULÜCKEN	23
ABBILDUNG 28:	FNP-WOHNBAUFLÄCHEN DONAUESCHINGEN	23
ABBILDUNG 29:	NEUBAU IN DONAUESCHINGEN, BÜHLSTRASSE	26
ABBILDUNG 30:	NEUBAU IN DONAUESCHINGEN, SCHÜTZENBERG	27
ABBILDUNG 31:	NEUBAU IN DONAUESCHINGEN, ALTE WOLTERDINGER STRASSE	28
ABBILDUNG 32:	SANIERUNG UND NEUBAU IN DONAUESCHINGEN, LEHRERAKADEMIE	30
ABBILDUNG 33:	TYPISCHE INDIVIDUELLE EINFAMILIENHÄUSER IN NEUBAUGEBIETEN IM UMLAND VON DONAUESCHINGEN	31
ABBILDUNG 34:	TYPISCHE EINFAMILIENHÄUSER IM UMLAND VON DONAUESCHINGEN, GESTALTUNG VOR DEM HAUS	32
ABBILDUNG 35:	TYPISCHES EINFAMILIENHÄUSER IM UMLAND VON DONAUESCHINGEN, ABGRENZUNG DER GRUNDSTÜCKE	32
ABBILDUNG 36:	NEUBAUGEBIET VILLINGEN, WELVERT-KASERNE	33
ABBILDUNG 37:	KONVERSIONSAREAL IN DONAUESCHINGEN	38
ABBILDUNG 38:	NÖRDLICHER BEREICH DES KONVERSIONSAREALS IN DONAUESCHINGEN	39
ABBILDUNG 39:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	49
ABBILDUNG 40:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN STADTTTEILEN UND STADTVIERTELN VON DONAUESCHINGEN	53
ABBILDUNG 41:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN STADTVIERTELN DER KERNSTADT VON DONAUESCHINGEN IN %, 2007-2013	54
ABBILDUNG 42:	EINWOHNERSTRUKTUR IN DEN STADTTTEILEN UND STADTVIERTELN VON DONAUESCHINGEN	54
ABBILDUNG 43:	ANTEIL DER KINDER UND JUGENDLICHEN (UNTER 18 JAHRE) IN DEN STADTTTEILEN VON DONAUESCHINGEN, 2013	55
ABBILDUNG 44:	ANTEIL DER KINDER UND JUGENDLICHEN (UNTER 18 JAHRE) IN DEN STADTVIERTELN DER KERNSTADT VON DONAUESCHINGEN, 2013	55
ABBILDUNG 45:	ANTEIL DER 65-JÄHRIGEN UND ÄLTEREN IN DEN STADTTTEILEN VON DONAUESCHINGEN, 2013	56
ABBILDUNG 46:	ANTEIL DER 65-JÄHRIGEN UND ÄLTEREN IN DEN STADTVIERTELN DER KERNSTADT VON DONAUESCHINGEN, 2013	56
ABBILDUNG 47:	AUSLÄNDERANTEIL IN DEN STADTTTEILEN VON DONAUESCHINGEN, 2013	57
ABBILDUNG 48:	AUSLÄNDERANTEIL IN DEN STADTTVIERTELN DER KERNSTADT VON DONAUESCHINGEN, 2013	57

---





## 1. Hintergrund

Angesichts der anstehenden Auflösung des 110. Infanterieregiments der in Donaueschingen ansässigen deutsch-französischen Brigade beabsichtigt die Stadt Donaueschingen eine 14 ha große Konversionsfläche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu erwerben und in einem Dialog mit den Bürgern zu entwickeln. Das wesentliche Potenzial des Areals für eine Wohnbauentwicklung ergibt sich aus der günstigen Lage am nördlichen Rand der Innenstadt und der vorhandenen städtebaulichen Einbindung. In diesem Kontext besteht auch die Chance, die auf dem Grundstück liegenden Denkmalschutzobjekte (z.B. das Offizierskasino) in Wert zu setzen. Eine erste Zukunftswerkstatt zur Konversionsfläche wurde am 12. Juli 2014 durchgeführt. Ein städtebaulicher Wettbewerb ist im Anschluss an einen Rahmenplan angedacht sowie eine zweite Zukunftswerkstatt.

Die Größe des Areals im Kontext der Donaueschinger Stadtentwicklung erfordert eine fundierte Analyse des lokalen und regionalen Wohnungsmarktes. Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es daher, die für die Entwicklung der Konversionsfläche erforderliche Nachfrage nach Wohnraum sowohl in der Stadt Donaueschingen als auch im Umland darzustellen. Um eine möglichst risikofreie und für die Stadtentwicklung verträgliche Lösung zu finden, ist es erforderlich, den Wohnungsmarkt in einer möglichst großen Breite (d.h. unterschiedliche Segmente) und zugleich für konkrete Empfehlungen erforderlichen Tiefe zu analysieren. Dies betrifft etwa die Frage, welche Zielgruppen welche Wohnungsangebote nachfragen.

Die Stadt Donaueschingen liegt in der Wirtschaftsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg (Landkreise Schwarzwald-Baar, Tuttlingen und Rottweil). Diese Region ist nicht nur gekennzeichnet durch intensive Pendelverflechtungen der Beschäftigten (vgl. hierzu Kapitel 2.2), sondern ist zugleich identisch mit dem gleichnamigen IHK-Bezirk. Vor diesem Hintergrund bildet die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg neben der Stadt Donaueschingen und dem Schwarzwald-Baar-Kreis die räumliche Analyseebene des vorliegenden Gutachtens.

Empirische Grundlage der Wohnungsmarktuntersuchung Donaueschingen ist ein Methodenmix bestehend aus der Sichtung von Materialien, statistischen Auswertungen amtlicher und nicht amtlicher Datenquellen, Berechnungen zur zukünftigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Stadt und Region, Vor-Ort-Begehungen sowie Expertengesprächen mit Wohnungsmarktakteuren. Der vorliegende Bericht gliedert sich wie folgt:

- Analyse der sozioökonomischen Ausgangsbedingungen im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 2)
- Untersuchung des Status quo des Wohnungsmarktes in Donaueschingen und in der Region (vgl. Kapitel 3)
- Ermittlung einer Bandbreite der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum in Donaueschingen und der in der Stadt verfügbaren Wohnbaulandpotenziale (vgl. Kapitel 4)
- Darstellung der Neubauprojekte in Donaueschingen und dem Umland (vgl. Kapitel 5)

- Fazit und Handlungsempfehlungen zur weiteren Entwicklung der Konversionsfläche am Rand der Donaueschinger Innenstadt (vgl. Kapitel 6)

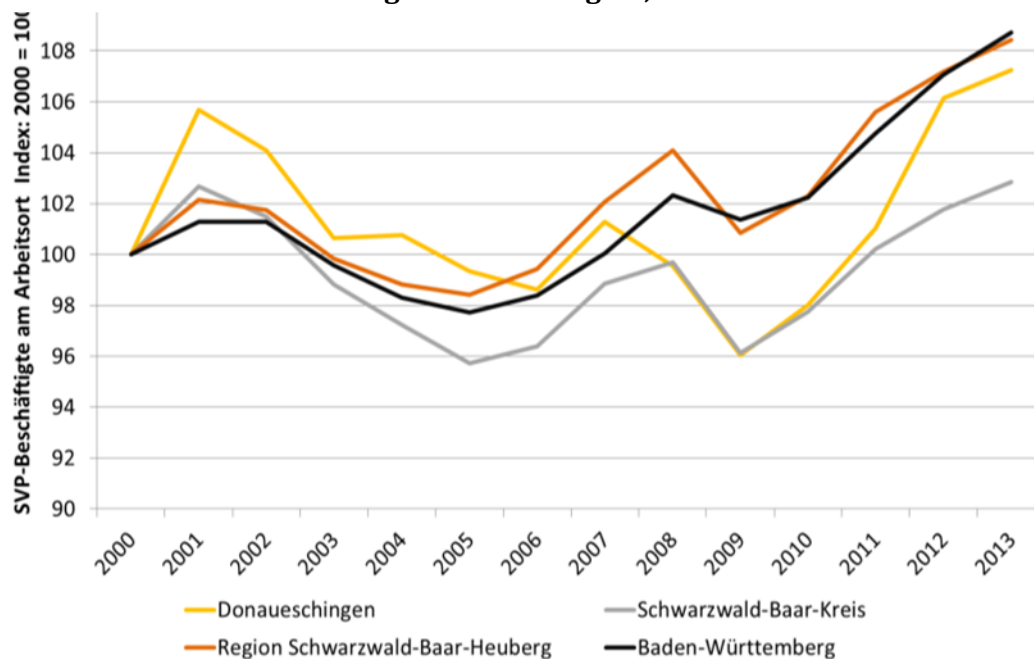
## 2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

### 2.1 Wirtschaftsentwicklung und -struktur

Die Wirtschaftsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg liegt im Hinblick auf Beschäftigtenbesatz (385 Beschäftigte je 1.000 Einwohner) und Beschäftigtenentwicklung in den letzten Jahren im landesweiten Vergleich auf mittlerem Niveau. Im Vergleich mit der Region und mit dem Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis schneidet Donaueschingen (9.500 Beschäftigte) beim Beschäftigtenbesatz besser ab (450 Beschäftigte je 1.000 Einwohner) und seit 2009 auch in der Beschäftigtenentwicklung.

**Donaueschingen entwickelt sich seit 2009 besser als die Region und als der Kreis**

**Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in Donaueschingen und der Region, 2000-2012**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Auch wenn die Donaueschinger Wirtschaft in hohem Maße vom produzierenden Gewerbe geprägt ist (40 % aller Beschäftigten sind dort beschäftigt), arbeiten im Vergleich zur Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und zum Schwarzwald Baar-Kreis anteilig mehr Personen in Donaueschingen in der Dienstleistungswirtschaft. Überdurchschnittliche Anteile hat Donaueschingen im Gesundheits- und Sozialwesen, im Gastgewerbe, bei Verkehr und Lagerei sowie im Handel und bei Instandhaltung/Reparatur von Kfz.

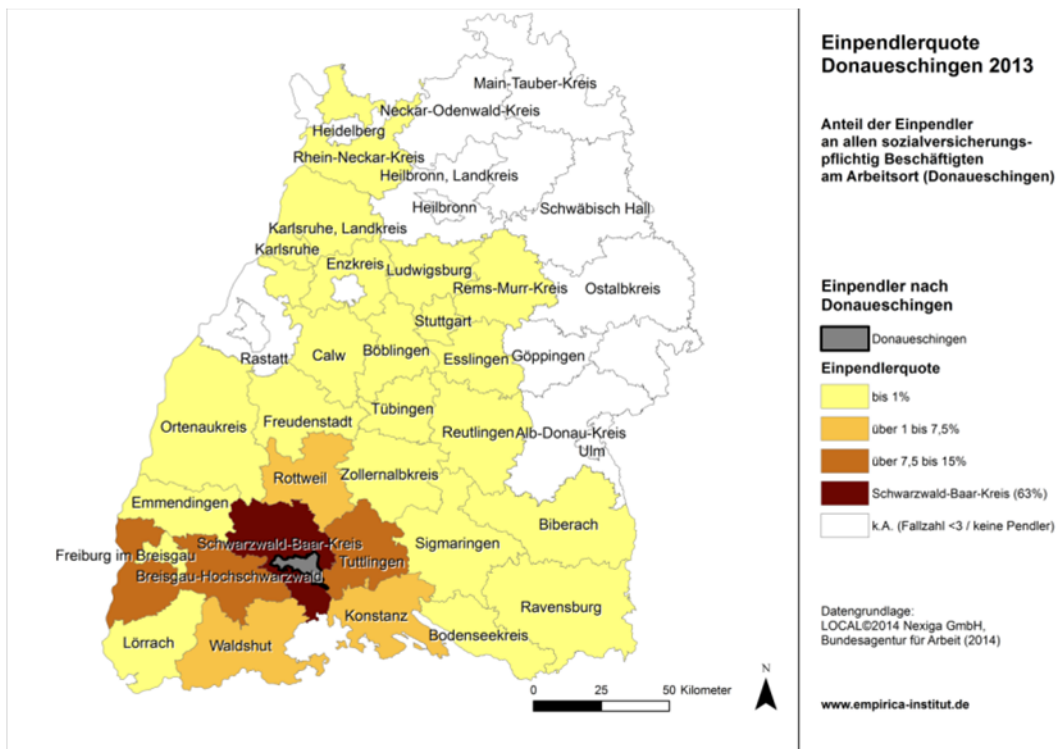
**Produzierendes Gewerbe ein wichtiges Standbein**

## 2.2 Pendelbeziehungen

Als wichtiger Arbeitsplatzstandort im Kreis und in der Region hat Donaueschingen Pendlerüberschüsse, vor allem mit Kommunen im restlichen Kreisgebiet (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 3). Ausnahme ist die Kreisstadt Villingen-Schwenningen: Dorthin fahren mehr Donaueschinger zum Arbeiten als umgekehrt. Darüber hinaus sind die Pendelbeziehungen mit dem benachbarten Landkreis Tuttlingen intensiv. Im wirtschaftlichen Aufschwung seit 2009 sind die Pendlerüberschüsse Donaueschingens gestiegen – ein Trend, den es auch im Schwarzwald-Baar-Kreis gibt (vgl. Abbildung 4).

Steigende Pendlerüberschüsse mit dem Kreis und der Region

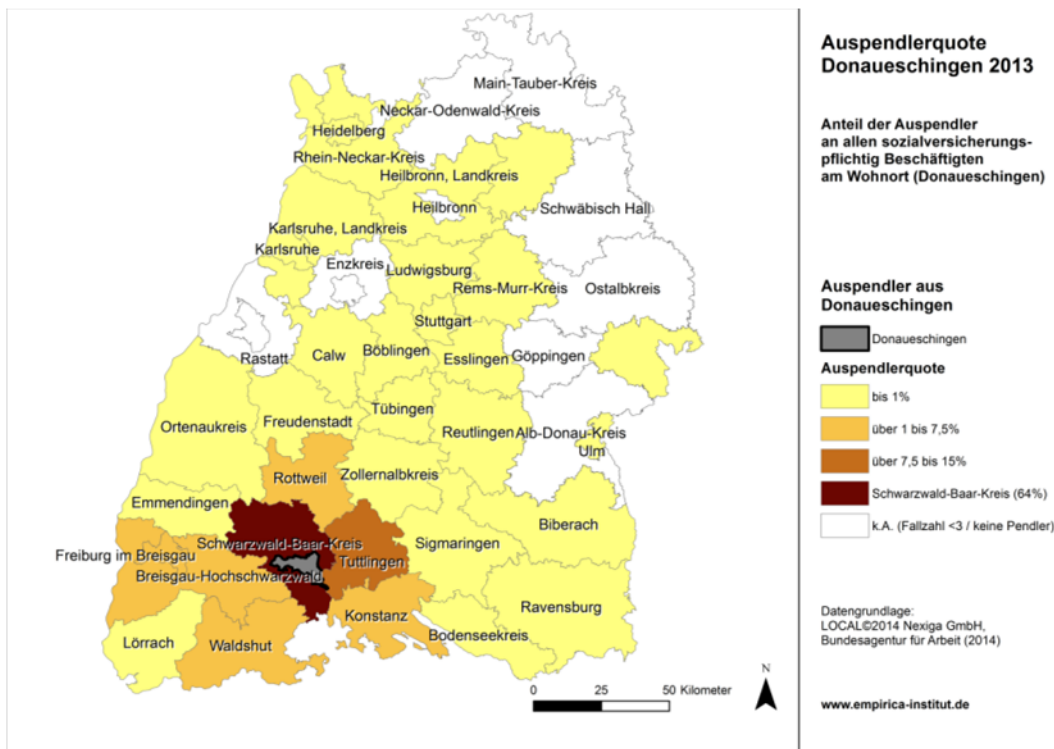
**Abbildung 2: Einpendler nach Donaueschingen nach Quellgebieten, 2013**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

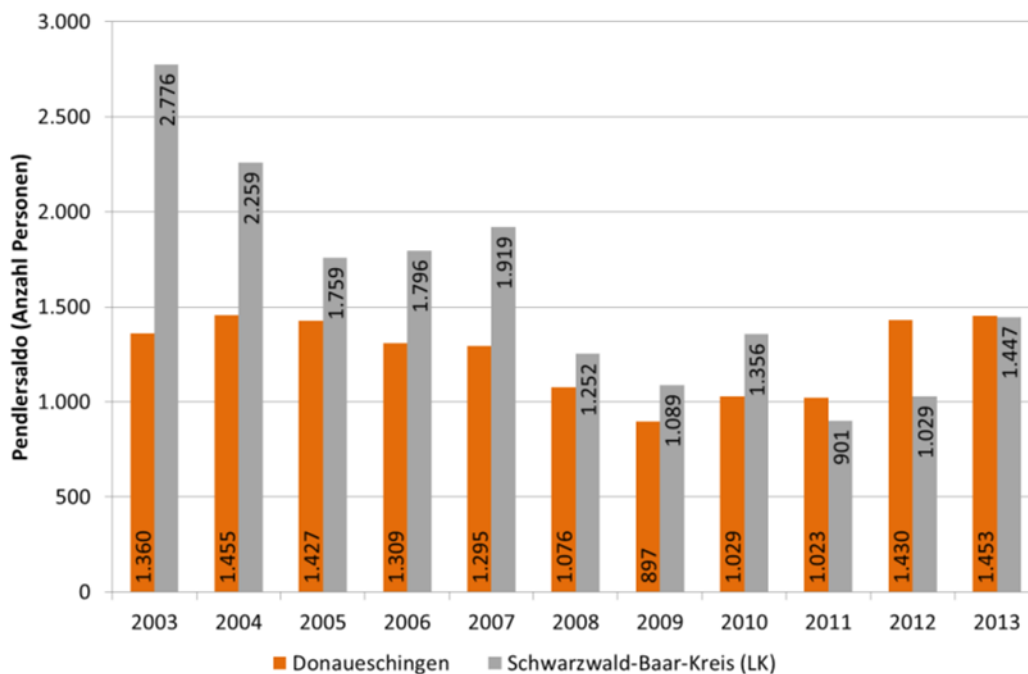
**Abbildung 3: Auspendler aus Donaueschingen nach Zielgebieten, 2013**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

**Abbildung 4: Entwicklung des Pendlerüberschusses in Donaueschingen und dem Schwarzwald-Baar-Kreis, 2003-2013**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung

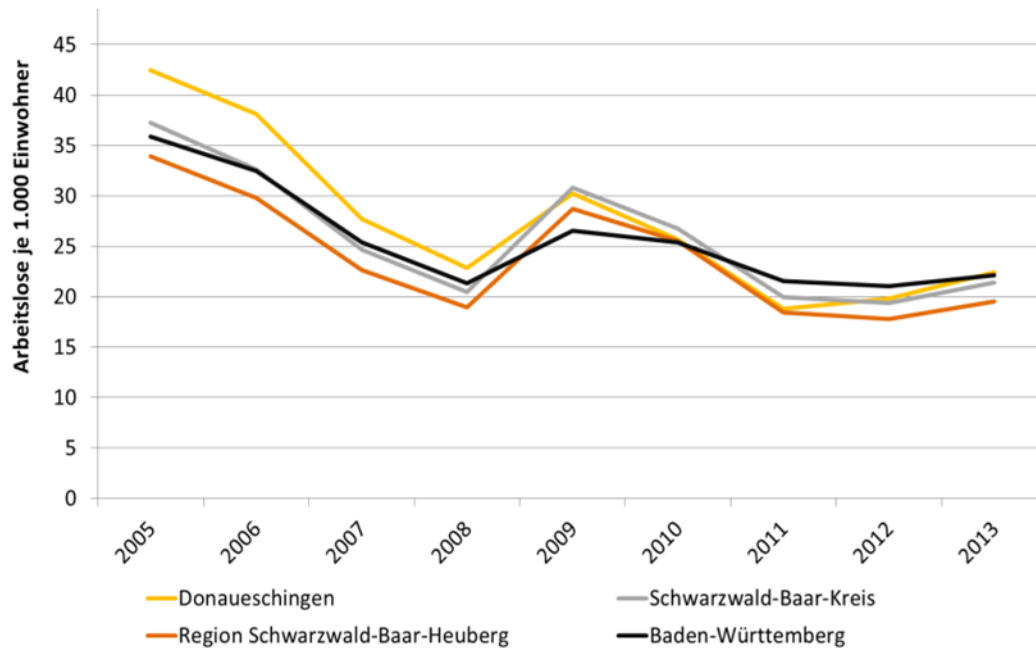
empirica

### 2.3 Arbeitslosigkeit und Kaufkraft

Die Arbeitslosigkeit in Donaueschingen liegt mit 22 Arbeitslosen je 1.000 Einwohner mittlerweile auf dem Niveau der Region und des Schwarzwald-Baar-Kreises. Dafür verantwortlich ist die seit 2009 positivere Beschäftigtenentwicklung Donaueschingens (s.o.), in deren Zuge die Arbeitslosigkeit gesunken ist.

Arbeitslosigkeit auf  
Regions- und Kreis-  
niveau

**Abbildung 5: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Donaueschingen im Vergleich, 2005-2013**



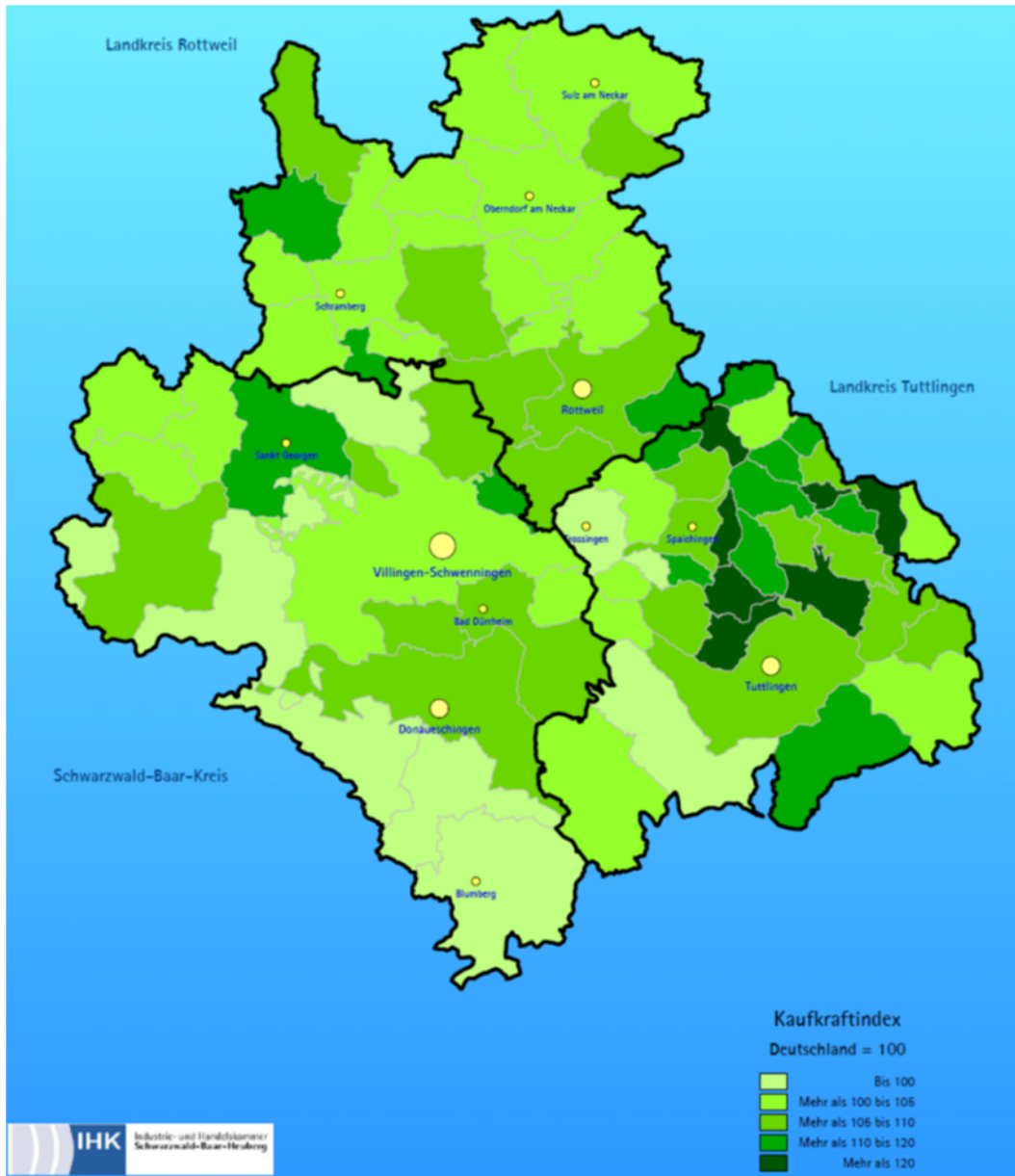
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Mit rd. 21.600 Euro pro Einwohner liegt die Kaufkraft<sup>1</sup> in der Stadt Donaueschingen im Durchschnitt der Wirtschaftsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg und im bundesdeutschen Durchschnitt. Die kaufkraftstärksten Kommunen liegen im östlichen Teil der Region im Landkreis Tuttlingen, die kaufkraftschwächsten Kommunen in der südwestlichen Region im Schwarzwald-Baar-Kreis.

Donaueschinger  
Kaufkraft im Durch-  
schnitt der Region

<sup>1</sup> Die Kaufkraft entspricht dem verfügbaren Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen).

**Abbildung 6: Kaufkraftindex der Kommunen in der Wirtschaftsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2012**

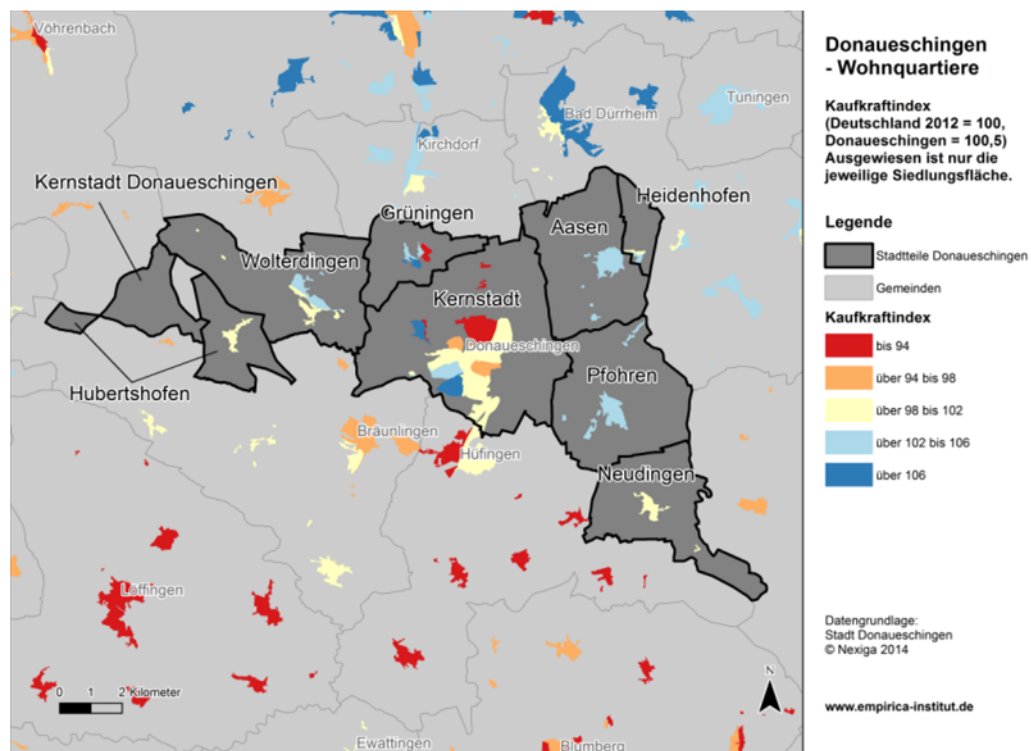


Quelle: IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg

empirica

Innerhalb der Stadt Donaueschingen haben einzelne Quartiere in der Kernstadt und in Grüningen die höchste Kaufkraft. Beide Stadtteile haben aber auch gleichzeitig Quartiere mit der geringsten Kaufkraft in Donaueschingen.

**Kernstadt mit großem Kaufkraftgefälle**

**Abbildung 7: Kaufkraftindex in Donaueschingen und der Region**

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung

empirica

### 3. Wohnungsmarkt Donaueschingen: Status quo

#### 3.1 Eckpunkte der Wohnraumnachfrage

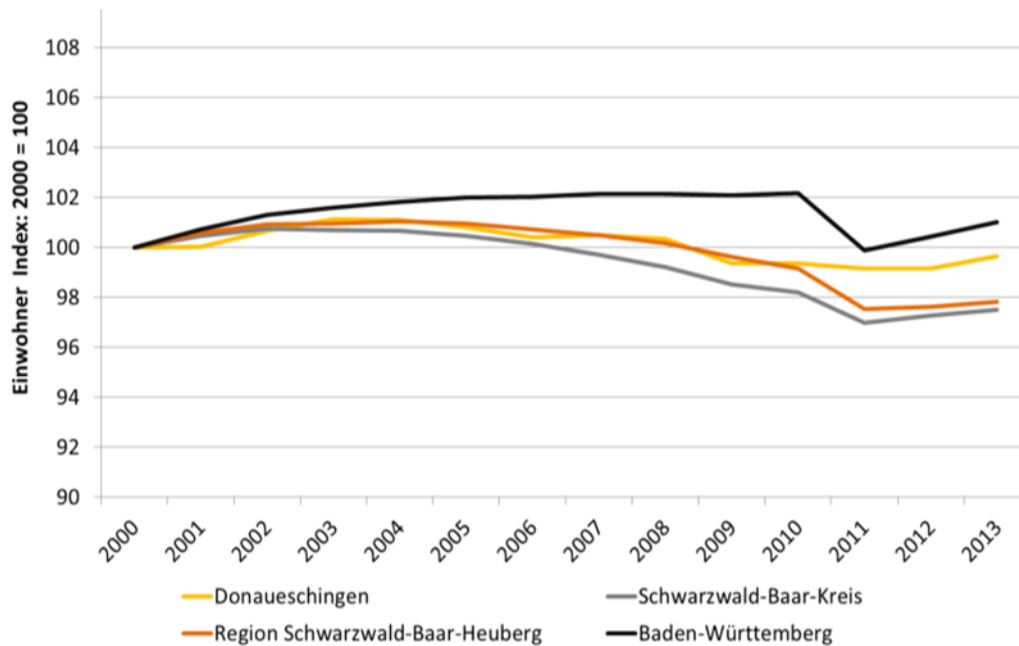
##### Einwohnerentwicklung Gesamtstadt und Stadtteile

Die Stadt Donaueschingen zählte Ende 2013 rd. 21.200 Einwohner und ist damit die viertgrößte Kommune in der Wirtschaftsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg nach Villingen-Schwenningen (81.000 Einwohner), Tuttlingen (35.000 Einwohner) und Rottweil (24.000 Einwohner). Nachdem die Bevölkerungszahl von Donaueschingen zwischen 2006 und 2010 zurückging, gibt es seit 2011 wieder leichte Einwohnerzuwächse (2011-2013: +0,5 %), die im Vergleich mit der Region und mit dem Schwarzwald-Baar-Kreis stärker sind.

**Viertgrößte Kommune in der Region – aktuell stärkere Einwohnerzuwächse als im Kreis und in der Region**



**Abbildung 8: Entwicklung der Einwohnerzahl in Donaueschingen im Vergleich, 2000-2013**

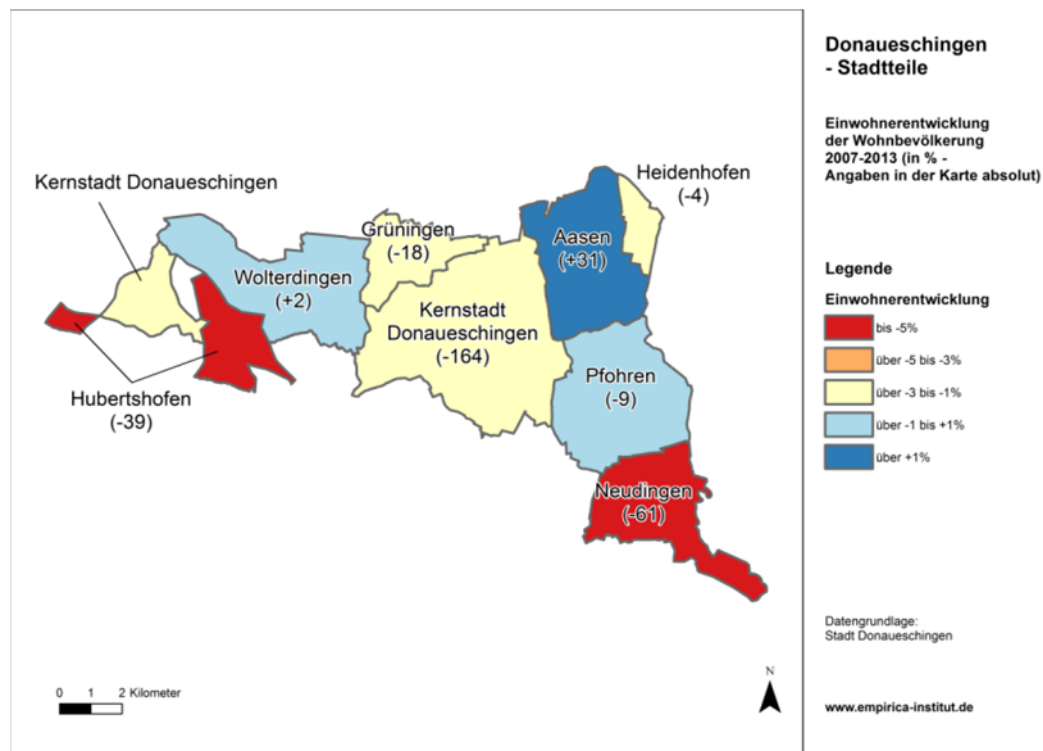


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Innerhalb von Donaueschingen gibt es unterschiedliche Trends der Einwohnerentwicklung. Während sich die durch Einfamilienhausbebauung geprägten Stadtteile Aasen, Pfohren und Wolterdingen in den Jahren 2007-2013 positiv entwickelt haben, gab es in der Kernstadt von Donaueschingen Einwohnerrückgänge. Die am Donaueschinger Stadtrand liegenden Stadtteile Neudingen und Hubertshofen haben die stärksten Bevölkerungsrückgänge. Innerhalb der Kernstadt waren die Quartiere Hungerbühl, Störling und Aspenhölzle sowie Siedlung und Klenkenreute am stärksten von den Einwohnerrückgängen betroffen. Demgegenüber sind die Einwohnerzahlen in Allmendshofen und Tal sowie in der Innenstadt gewachsen (vgl. auch Abbildung 40 und Abbildung 41 im Anhang).

**Kernstadt und Stadtrand schrumpfen – Unterschiedliche Trends in der Kernstadt**

**Abbildung 9: Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen von Donaueschingen in %, 2007-2013**



Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Hauptinflussfaktor der Bevölkerungsentwicklung von Donaueschingen ist der Wanderungssaldo. Gibt es deutliche Wanderungsüberschüsse, dann wird der Sterbefallüberschuss überkompensiert und die Einwohnerzahl wächst (z.B. 2012). In den Jahren des Einwohnerrückgangs (2005-2009) sind jedes Jahr mehr Menschen aus Donaueschingen fortgezogen als neue Bewohner hinzukamen (vgl. Abbildung 10). Auch im Landkreis Schwarzwald-Baar und in der Region wird die Einwohnerentwicklung von der Wanderungsdynamik bestimmt.

Maßgeblichen Einfluss auf den günstigen Wanderungssaldo der jüngsten Zeit hat die Zuwanderung von Familien nach Donaueschingen. Nachdem der Saldo von Familien zwischen 2005 und 2009 negativ war, lag er 2010, 2011 und 2012 wieder im positiven Bereich. Der Saldo der älteren Erwerbstätigen und Senioren war in der Summe der letzten drei Jahre leicht positiv. Weiterhin negativ ist jedoch der Saldo bei Auszubildenden und jungen Erwerbstätigen (vgl. Abbildung 11).

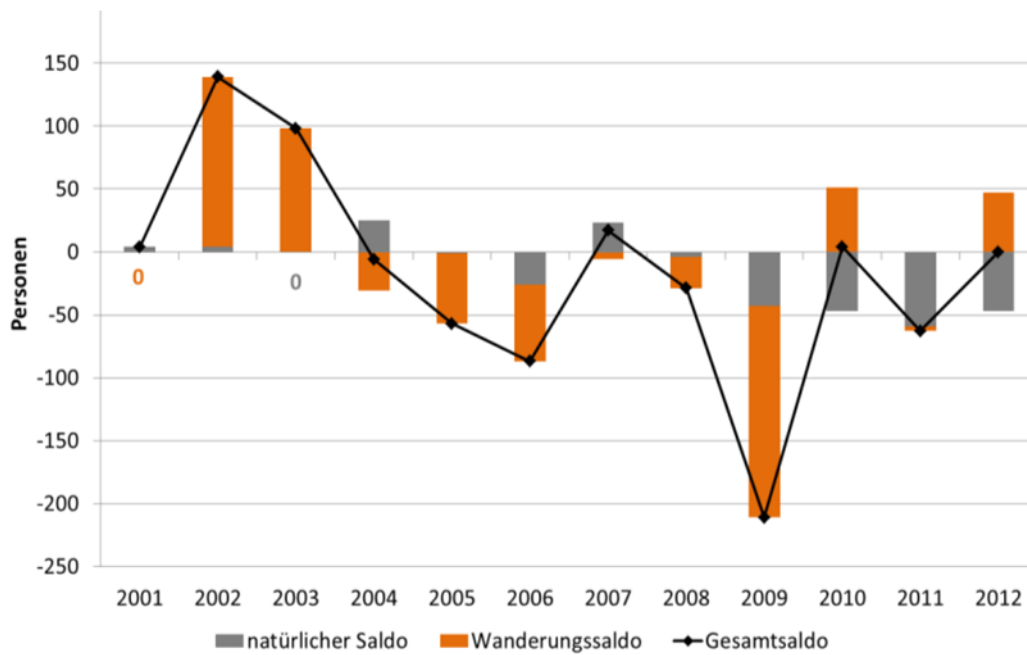
Donaueschingen profitiert aktuell von Wanderungsüberschüssen zum einen aus der Wirtschaftsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg, u.a. aus den Mittelzentren Tuttlingen, Rottweil, Schramberg (Familien und ältere Erwerbstätige/Senioren) und zum anderen aus dem Ausland (vgl. Abbildung 12). An die Nachbargemeinden verliert Donaueschingen hingegen Einwohner (Familienabwanderung), ebenso wie an das übrige Baden-Württemberg und das restliche Deutschland (v.a. Auszubildende und junge Erwerbstätige).

**Wanderungsüberschüsse von Donaueschingen erstmals wieder positiv**

**In jüngster Zeit wieder Wanderungsüberschüsse bei Familien**

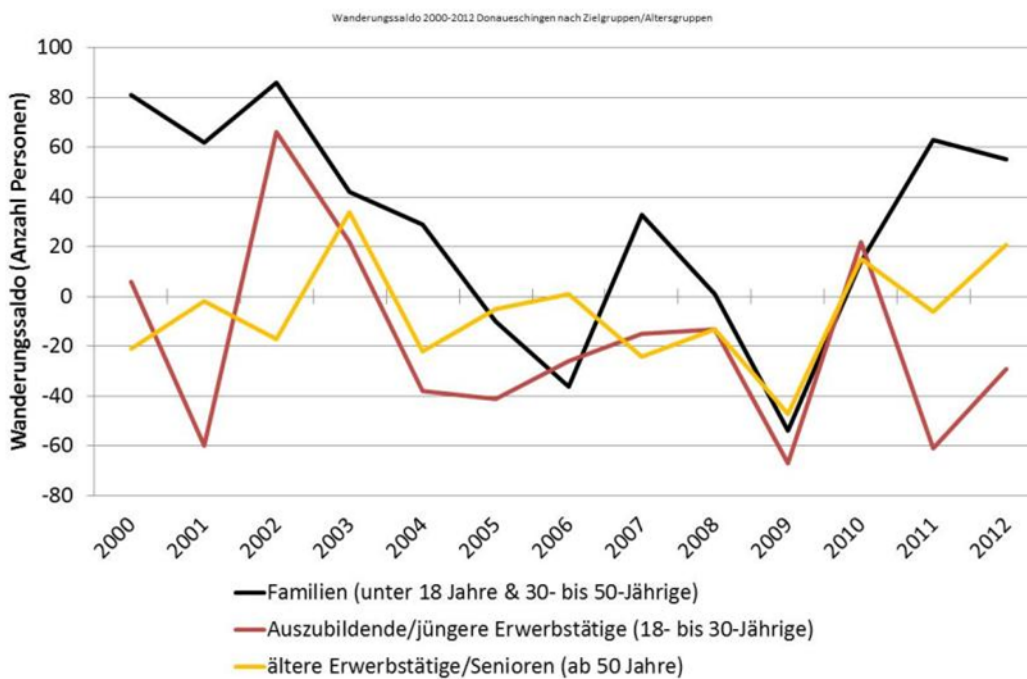
**Wanderungsüberschüsse mit der Wirtschaftsregion – Verluste in das direkte Umland**

**Abbildung 10: Einwohnersalden in Donaueschingen, 2001-2012**

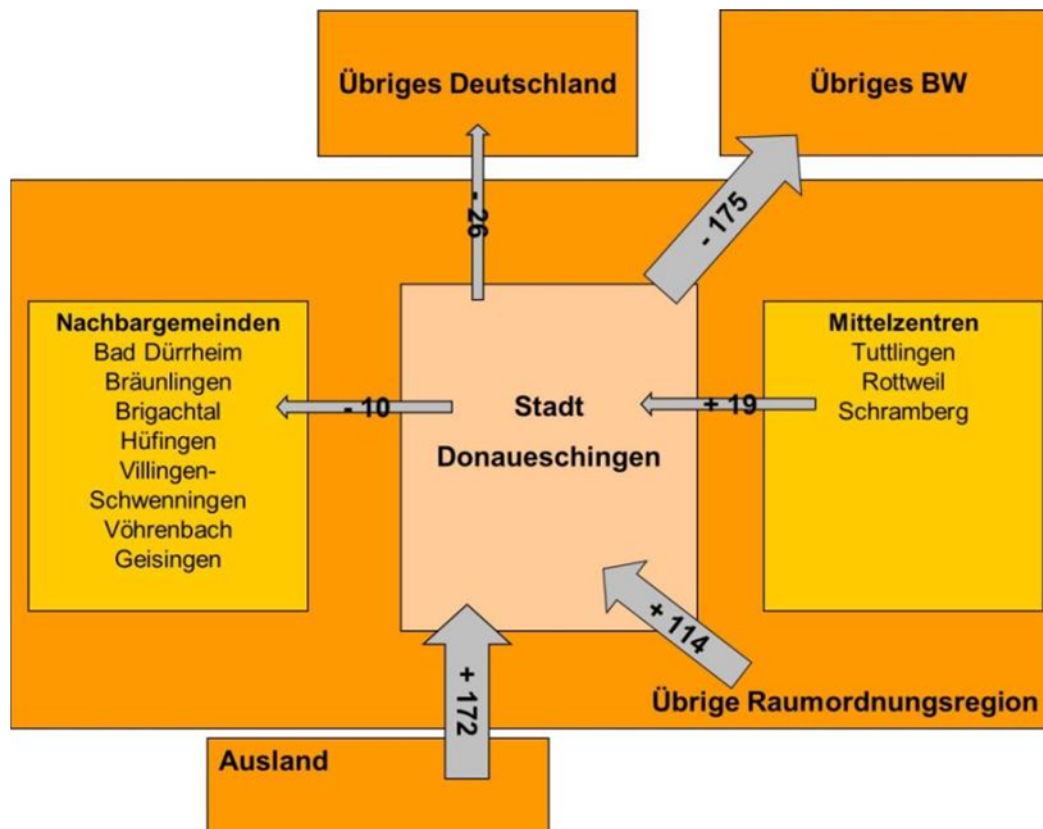


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

**Abbildung 11: Wanderungssaldo nach Altersgruppen/Zielgruppen, 2000-2012**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

**Abbildung 12: Wanderungssaldo nach Ziel-/Herkunftstregion, Summe, 2010-2012**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

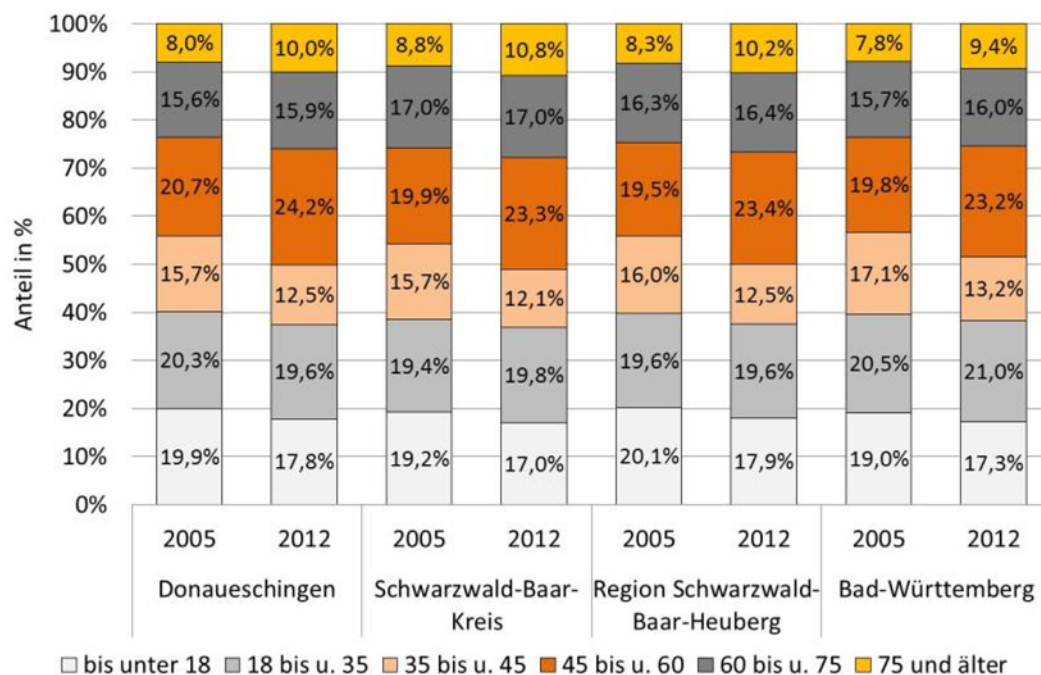
### Altersstruktur

Das Durchschnittsalter der Einwohner in Donaueschingen beträgt 43,5 Jahre (2012) und liegt damit leicht über dem Landesschnitt mit 43,0 Jahren. Die Einwohner im Landkreis (44,2 Jahre) sind im Schnitt etwas älter als in Donaueschingen. Der Anteil der Auszubildenden/Studenten und jungen Erwerbstätigen im Alter zwischen 18 bis unter 35 Jahren in Donaueschingen entspricht dem der Region, ebenso wie die Anteile von Kindern und Jugendlichen (bis unter 18 Jahren). Leicht erhöhte Anteile hat Donaueschingen bei den 45- bis unter 60-Jährigen.

Es gibt auch Schwerpunkte verschiedener Altersklassen im Stadtgebiet Donaueschingen. Während die jüngsten Stadtteile in Donaueschingen die am Stadtrand liegenden, einfamilienhausgeprägten Aasen und Hubertshofen sind (22 % bzw. 21 % aller Einwohner), ist die Donaueschinger Kernstadt durch einen überdurchschnittlichen Anteil älterer Bewohner ab 65 Jahren geprägt.

**Altersstruktur  
Donaueschingens  
auf Regionsniveau**

**Junge Familien  
wohnen am Stadt-  
rand - Ältere eher  
in der Kernstadt**

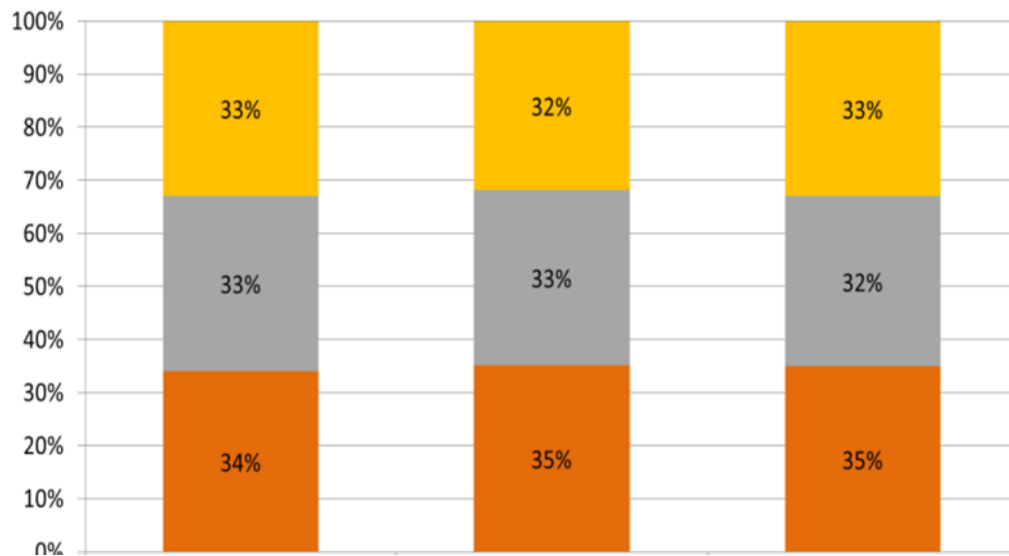
**Abbildung 13: Altersstruktur in Donaueschingen im Vergleich, 2005 und 2012**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

## Haushalte

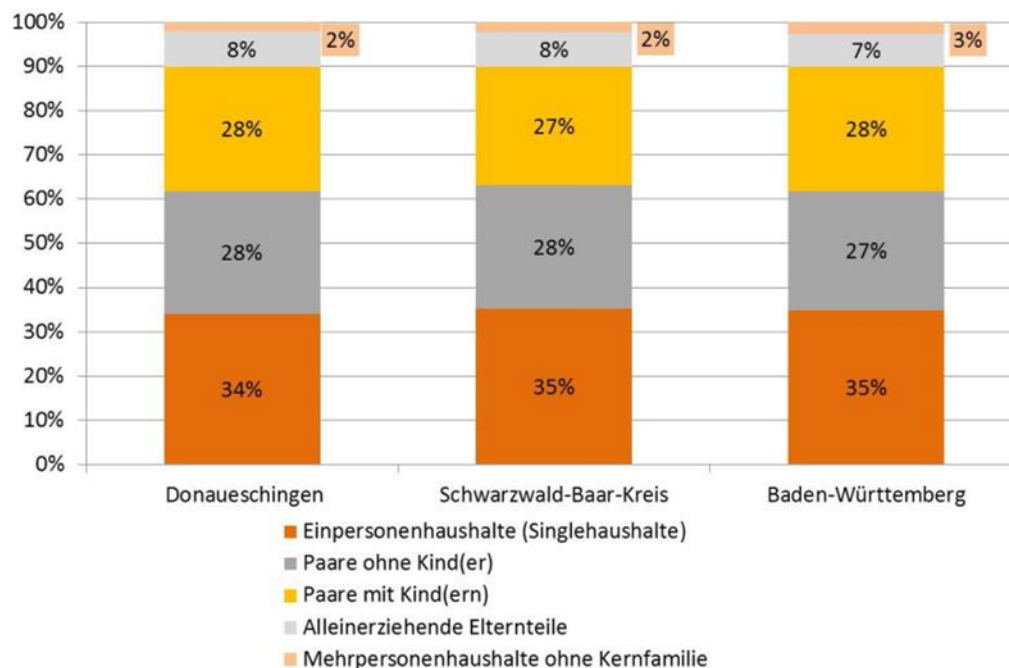
Die Haushaltsstruktur Donaueschingens unterscheidet sich kaum von den Strukturen in der Region und im Schwarzwald-Baar-Kreis. Nach dem Zensus gab es 2011 rd. 9.400 Haushalte in Donaueschingen. Jeweils ein Drittel davon waren Einpersonenhaushalte, Zweipersonenhaushalte und Mehrpersonenhaushalte (vgl. Abbildung 14). In fast jedem dritten Haushalt lebte wenigstens ein älterer Bewohner ab 65 Jahren. Familienhaushalte (Paare mit Kindern) machen einen Anteil von 28 % aus. Hinzu kommen 8 % alleinerziehende Elternteile (vgl. Abbildung 15).

**Haushaltsstruktur von Donaueschingen auf Kreis- und Regionsebene**

**Abbildung 14: Haushalte nach Haushaltsgröße, 2011**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011)

empirica

**Abbildung 15: Haushalte nach Haushaltstyp, 2011**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011)

empirica

### 3.2 Ausgewählte Nachfragegruppen

#### Familienhaushalte

Die Stadt Donaueschingen ist in sehr hohem Maße Wohnstandort für Familien. Nach dem Zensus 2011 leben in der Stadt rd. 2.800 Haushalte als Paare mit Kindern. Hinzu kommen knapp 800 alleinerziehende Haushalte. Familien haben – unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit – ähnliche Wünsche an die Woh-

nung bzw. das Haus und das Wohnumfeld. Diese ergeben sich aus der Familiensituation und Alltagspraktikabilität. Bei Familien in Donaueschingen stoßen frei stehende Einfamilienhäuser auf hohe Akzeptanz. Im Unterschied zu städtischeren Regionen spielen Geschosswohnungen als nachgefragte Wohnformen für Familien eine geringe Rolle. Geschosswohnungen werden vor allem dann akzeptiert, wenn es sich um überschaubare Wohngebäude mit wenigen Einheiten pro Gebäude handelt und das Umfeld bzw. das Wohnquartier familiengerechte Qualitäten aufweist. Die in nachfolgender Übersicht dargestellten Standort- und Wohnwünsche von Familien sind allgemeingültig, haben sich jedoch auch im Kontext von Vor-Ort-Begehungen in Donaueschingen und im Umland als besonders relevant dargestellt.

**Abbildung 16: Standort- und Objektpräferenzen von Familien**

Standort/Wohnumfeld	Wohnraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung</li> <li>- Naturerlebnisse: Spielen im Wald, am Bach, auf Wiesen</li> <li>- Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen</li> <li>- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume</li> <li>- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten</li> <li>- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen</li> <li>- Sichere, (halb) öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte</li> <li>- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen</li> <li>- ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends</li> <li>- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationssorte im Quartier für Eltern</li> <li>- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhaus (im städtischen Umfeld als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus), Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind</li> <li>- Mindestens vier, oft fünf und mehr Zimmer</li> <li>- Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse)</li> <li>- Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärmdämmende Wände und Decken</li> <li>- Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)</li> <li>- Privatheit am Haus (z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen)</li> <li>- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum</li> <li>- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

### Haushalte mit älteren Menschen

Die knapp 4.100 Donaueschinger Bewohner, die 65 Jahre und älter sind, leben in rd. 2.900 Haushalten (mindestens eine Person 65 Jahre und älter).<sup>2</sup> Dies sind vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte, die geschätzte 40 % aller Ein- und Zweipersonen-

<sup>2</sup> Quelle: Zensus 2011.



haushalte in Donaueschingen ausmachen. Etwa jeder Dritte davon ist ein Einpersonenhaushalt (rd. 1.200), wobei dort in drei von vier Fällen eine Frau lebt (längere Lebenserwartung von Frauen). Im Kontext des fortschreitenden demografischen Wandels wird die Gruppe der älteren Menschen wachsen. Sowohl junge Ältere wie auch Hochbetagte suchen für den Fall, dass sie umziehen, Standorte in zentralen Lagen mit vielseitigen Infrastrukturen (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung. Zwar werden Standorte mit guter Erreichbarkeit der Alltagsversorgungsangebote gesucht, aber gleichzeitig legen Ältere Wert auf eine grüne und ruhige Lage. Hier bietet Donaueschingen aufgrund der Überschaubarkeit und der kurzen Wege gute Rahmenbedingungen.

Es wäre wünschenswert, dass neue Wohnangebote für ältere Haushalte verstärkt in Wohnquartiere integriert werden – im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft. Bundesweite Untersuchungen von empirica zeigen, dass es einen Trend nach gemeinschaftlichem Wohnen, z.T. auch der Wunsch nach generationenübergreifendem Wohnen, gibt. Dabei spielt der Wunsch, nicht allein im Alter zu Wohnen (Vermeidung von Einsamkeit), und die gegenseitige Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit eine Rolle. Des Weiteren spielen bei der Auswahl des Standortes Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (z.B. Fahrrad für Jüngere und Rollator für Ältere) sowie direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür eine Rolle.

Weitere Aspekte spielen bei der Auswahl des Objektes und des Standortes eine Rolle (vgl. Abbildung 17):

- Ältere suchen überwiegend Wohnungen in Gebäuden mit Aufzug. Dies gilt auch für junge Ältere. Der überwiegende Teil von ihnen möchte, wenn er nach dem 60. Lebensjahr noch einmal umzieht, keinen weiteren Umzug mehr.
- Die Wohnungen müssen mindestens zwei Zimmer haben (Einpersonenhaushalt) und drei Zimmer oder mehr für wohlhabende Paare. Einpersonenhaushalte akzeptieren auch 1,5-Zimmer-Wohnungen, wenn sie nur über ein relativ geringes Einkommen verfügen und der Mietpreis entsprechend niedriger ist.
- Es wird großen Wert auf einen Balkon gelegt.
- Die Wohnungen sollten möglichst barrierefrei sein. Dies gilt auch für das Wohnumfeld, sodass die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Angeboten im Wohnumfeld gegeben ist (z.B. auch mit einem Rollator).



**Abbildung 17: Standort- und Objektpräferenzen von älteren Haushalten**

Standort/Wohnumfeld	Wohnraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrale Lage, fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>- Gute Erreichbarkeit von Ärzten</li> <li>- Gute ÖPNV-Anbindung</li> <li>- Sicheres und ruhiges Wohnumfeld</li> <li>- Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (z.B. Grünflächen oder Plätze mit Sitzbänken)</li> <li>- Ggf. Servicestützpunkt, Angebote der Nachbarschaftshilfe, „Kümmerer“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungen mit mind. zwei Zimmer, für Paare Dreizimmerwohnungen</li> <li>- Schwellenfreie Zugänglichkeit der Wohnung (Aufzug, Rampe im Eingangsbereich)</li> <li>- Barrierefreie Wohnungen (z.B. bodengleiche Dusche, Haltegriff zum Balkon, breite Türen, Notrufsystem)</li> <li>- Balkon oder Terrasse mit kleinem Garten statt großem, aufwendig zu pflegendem Grundstück</li> <li>- Großzügigere Eingangssituation im Geschosswohnungsbau: Briefkästen sowie Sitzmöglichkeiten im Innenbereich</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Einen statistisch beobachtbaren Trend, dass Ältere aus gewachsenen Einfamilienhausgebieten (aus Donaueschingen oder angrenzenden Kommunen) in die Donaueschinger Innenstadt ziehen, gibt es nicht. Es kann aber auch daran liegen, dass es keine passenden altersgerechten Wohnungen in der Kernstadt von Donaueschingen gibt.

### Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte

Im Vergleich mit Großstädten spielt die Gruppe der jüngeren Wohnungsnachfrager in Donaueschingen eine nachrangige Rolle. Von den rd. 2.500 in Donaueschingen lebenden Personen zwischen 20 und 30 Jahren (rd. 12 % der Einwohner) wohnt etwa die Hälfte<sup>3</sup> in einem Mehrfamilienhaus (MFH), größtenteils zur Miete. Die übrigen Jüngeren dieser Altersgruppe wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern, entweder noch bei den Eltern oder schon im eigenen Einfamilienhaus mit Familie. In Donaueschingen gibt es geschätzte 350 bis 400 Einpersonenhaushalte in dieser Altersgruppe (10-13 % aller Einpersonenhaushalte in Donaueschingen), die in einem Mehrfamilienhaus wohnen.<sup>4</sup>

Laut Vor-Ort-Begehung und Befragungen verändern sich im ländlich geprägten Kontext die Nachfragemuster. So fragen zunehmend mehr junge Ein- und Zweipersonenhaushalte auch moderne Mietwohnungen in zentralerer Lage nach, um von dort nicht nur den Arbeitsplatz zügig erreichen zu können, sondern auch um „urbanes Flair“ im kleinstädtisch-ländlichen Kontext zu erleben (d.h. kurze Wege zum Einkaufen und Versorgen).

<sup>3</sup> Quelle: Zensus 2011.

<sup>4</sup> Ebd.

### 3.3 Wohnungsangebot

#### Wohnungsbestand

Nach dem Zensus 2011 gibt es in der Stadt Donaueschingen rd. 10.000 Wohnungen. Diese verteilen sich zu etwa gleichen Teilen auf Ein- und Zweifamilienhäuser (51 %) sowie Mehrfamilienhäuser (49 %). Dementsprechend dominiert beim Wohngebäudebestand das Ein- und Zweifamilienhaus. 80 % aller Wohngebäude in Donaueschingen sind Ein- und Zweifamilienhäuser und nur 20 % Mehrfamilienhäuser.

Von den rd. 10.000 Wohnungen wird nicht ganz die Hälfte (49 %) vom Eigentümer selbst bewohnt und 46 % der Wohnungen werden vermietet. Die Leerstandsquote beträgt nach dem Zensus 4 %. Damit stehen in Donaueschingen etwas weniger Wohnungen leer als im gesamten Landkreis. Die Leerstandsquote beträgt im Landkreis nach dem Zensus 5 %.

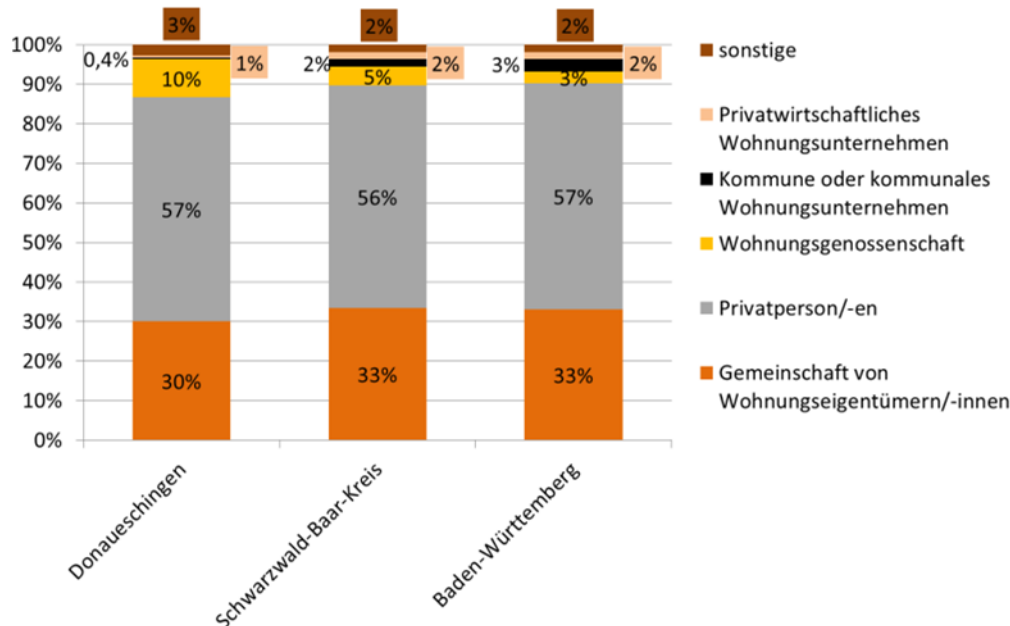
Über die Hälfte aller Wohnungen in Donaueschingen befindet sich – wie im Bundesland und dem Landkreis – im Besitz von Privatpersonen. 30 % der Wohnungen gehört einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern. Der Anteil liegt damit leicht unter dem Landes- und Landkreisdurchschnitt. Im Unterschied zum Land und dem Landkreis spielen in Donaueschingen Wohnungsgenossenschaften eine größere Rolle. Jede zehnte Wohnung in Donaueschingen ist im Besitz einer Genossenschaft. (vgl. Abbildung 18)

**Gleich viele Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern**

**Selbstnutzerquote bei 49 % - unterdurchschnittlicher Leerstand**

**Überdurchschnittliches Gewicht von Wohnungsgenossenschaften**

**Abbildung 18: Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes im Vergleich**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011)

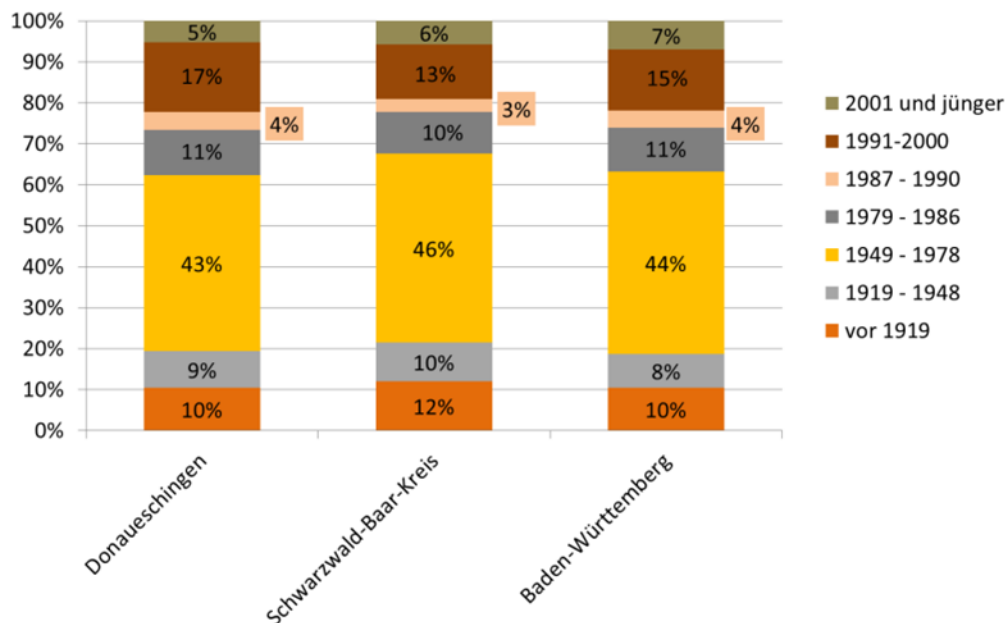
**empirica**

In der Stadt Donaueschingen wurde der Großteil der Wohnungen zwischen 1949 und 1978 erbaut. So stammen 43 % der Wohnungen aus diesem Zeitraum. Auch im Landkreis und dem Land Baden-Württemberg wurde der Großteil der Wohnungen

**Relativ junger Wohnungsbestand in Donaueschingen**

in dieser Periode errichtet. Einen im Vergleich erhöhten Anteil hat Donaueschingen bei Wohnungen, die in den 1990er Jahren errichtet wurden. Der Anteil beträgt 17 %. (vgl. Abbildung 19)

**Abbildung 19: Wohnungen nach Baualtersklassen im Vergleich**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011)

**empirica**

### Wohnungsbautätigkeit

In der Stadt Donaueschingen wurden zwischen 2001 und 2012 insgesamt 520 neue Wohnungen errichtet, das sind 43 Wohneinheiten pro Jahr. Der Großteil der Wohnungen entstand dabei in Ein- und Zweifamilienhäusern (75 %) und nur der geringere Teil in Mehrfamilienhäusern (25 %). Die Entwicklung zeigt jedoch einen deutlichen Rückgang der Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren. Wurden zwischen 2001 und 2006 noch durchschnittlich 57 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, waren es zwischen 2007 und 2012 nur noch 29 Wohneinheiten pro Jahr (vgl. Abbildung 20).

Im Vergleich hat die Bauintensität – gemessen an den Fertigstellungen je 1.000 Einwohner – in der gesamten Region in den letzten Jahren abgenommen. Die Bauintensität in Donaueschingen ist dabei geringer als in den Nachbargemeinden, der übrigen Raumordnungsregion und den anderen Mittelzentren. Eine Ausnahme bildet nur das Jahr 2011 (vgl. Abbildung 21).

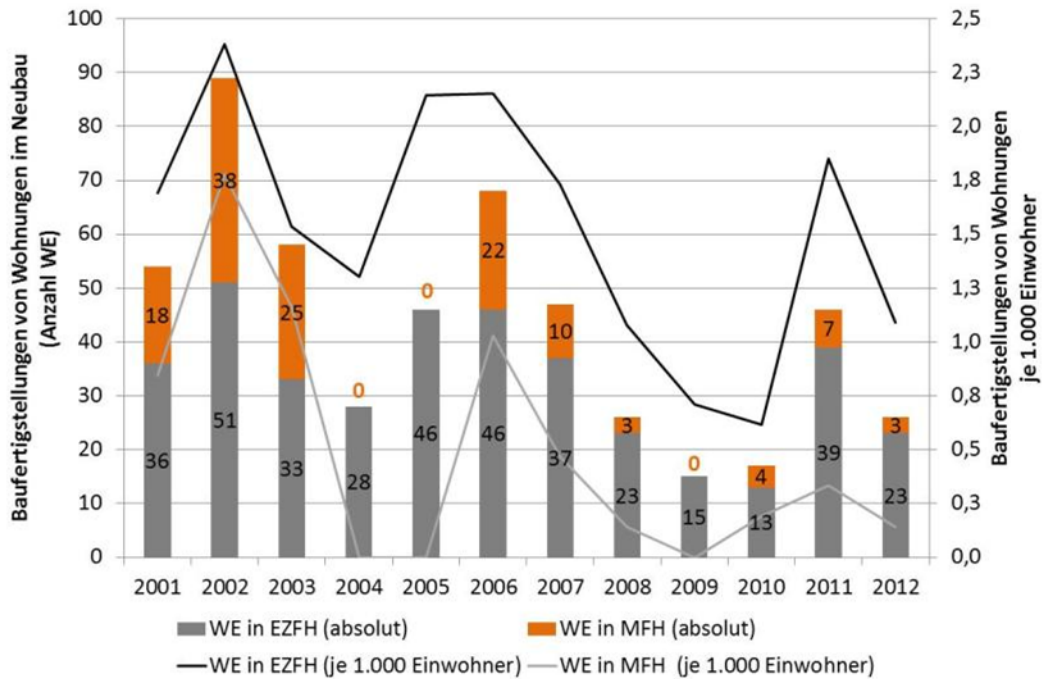
Der Anteil Donaueschingens an den Fertigstellungen der Region betrug in den letzten Jahren (seit 2009) zwischen 2 % und 3 %. Im Vergleich zu den Vorjahren ist der Anteil gesunken. Eine Ausnahme bildet, wie bereits erwähnt, das Jahr 2011 mit einem Anteil von 5 % (vgl. Abbildung 22).

**Schwerpunkt Ein-/Zweifamilienhausbau – bei stark rückläufiger Tendenz**

**Unterdurchschnittliche Bauintensität in Donaueschingen**

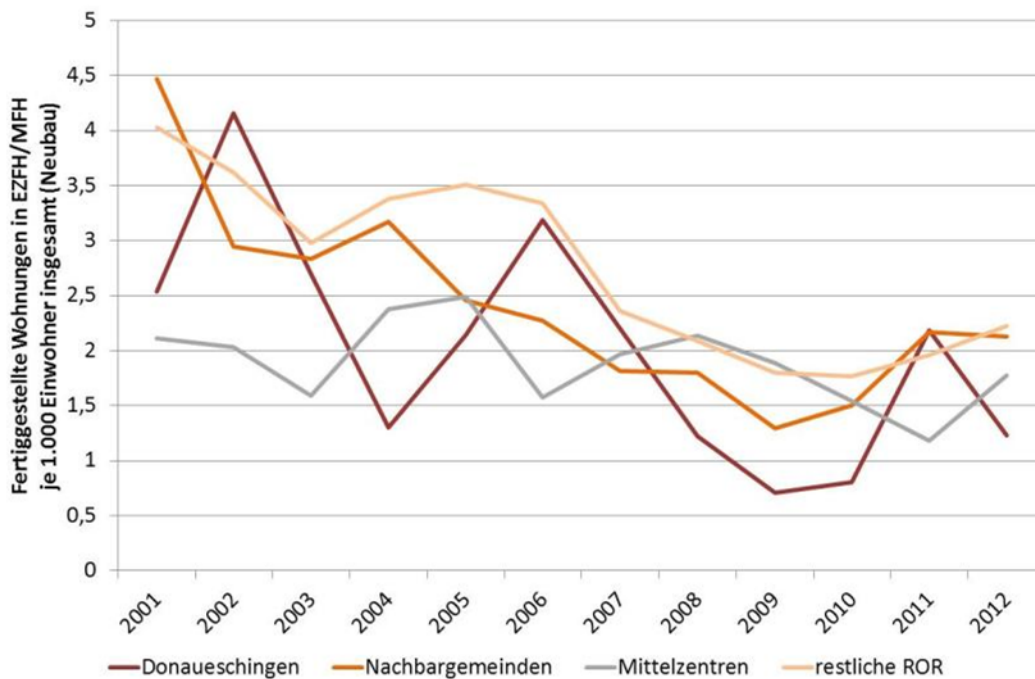
**Sinkender Fertigstellungsanteil an der Region**

**Abbildung 20: Baufertigstellungen in der Stadt Donaueschingen: Neubau – Anzahl Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH), 2001-2012**



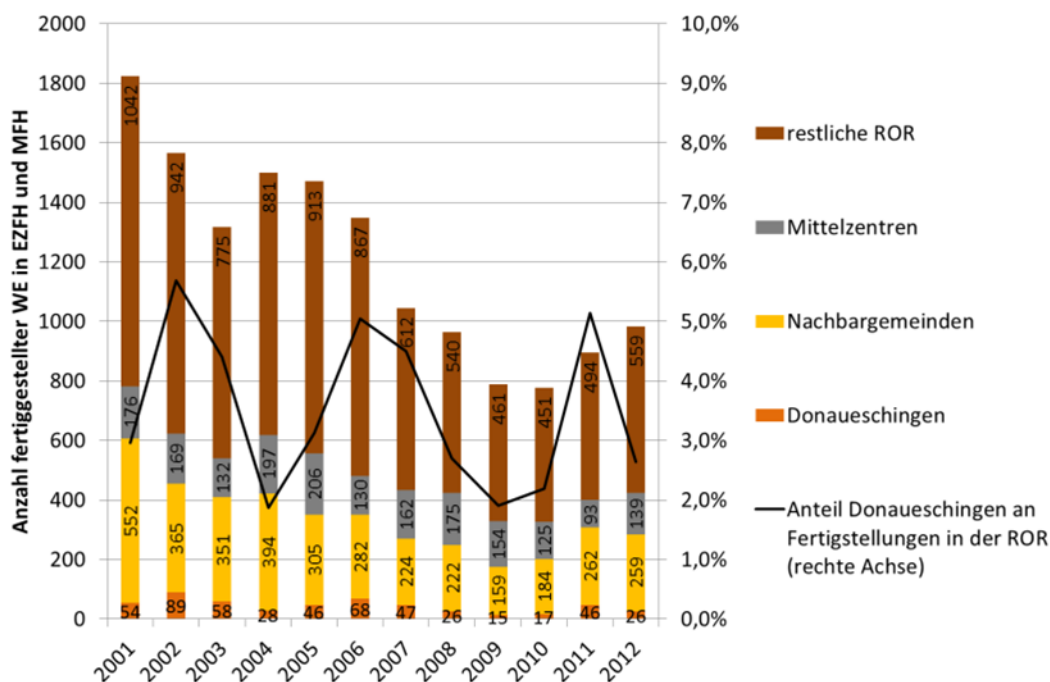
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

**Abbildung 21: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner insgesamt im regionalen Vergleich, 2000-2012**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

**Abbildung 22: Baufertigstellungen in der Stadt Donaueschingen und der Region: Neubau – Anzahl Wohnungen in EZFH und MFH, Summe, 2001-2012**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

### 3.4 Immobilienpreise

Zwischen 2012 und 2014 ist der Medianpreis für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Donaueschingen um 15,6 % gestiegen. Der demgegenüber nur leicht erhöhte Preis für Neubauten (+1,8 %) ist nur eingeschränkt aussagefähig, da die Fallzahl sehr gering ist. (vgl. Abbildung 23)

**Starker Preisanstieg bei gebrauchten Einfamilienhäusern in Donaueschingen**

**Abbildung 23: Einfamilienhäuser zum Kauf in Donaueschingen, 2012-2014(Q3)**

		Stichprobe	Median in €	10%-Perzentil in €	90%-Perzentil in €
2012	Bestand	73	250.000	140.000	546.000
	Neubau	25	236.000	k.A.	k.A.
	Gesamt	98	249.500	150.000	495.000
2013	Bestand	77	255.000	150.000	500.000
	Neubau	35	234.900	k.A.	k.A.
	Gesamt	112	244.000	158.000	495.000
Q1-Q3 2014*	Bestand	64	289.000	158.000	490.000
	Neubau	33	240.000	k.A.	k.A.
	Gesamt	97	260.000	175.666	475.000

\* bis einschl. 15.8.2014

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

**empirica**

Im Vergleich zu gebrauchten Einfamilienhäusern ist der Medianpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung in Donaueschingen zwischen 2012 und 2014 nahezu unverändert. Die sehr wenigen Neubauangebote deuten einen Preisanstieg in diesem Zeitraum an. (vgl. Abbildung 24)

**Gebrauchte Eigentumswohnungen stagnieren im Preis**

**Abbildung 24: Eigentumswohnungen in Donaueschingen, 2012-2014(Q3)**

		Stichprobe	Median in €/m <sup>2</sup>	10%-Perzentil in €/m <sup>2</sup>	90%-Perzentil in €/m <sup>2</sup>
<b>2012</b>	Bestand	99	1.315	817	1.961
	Neubau	14	k.A.	k.A.	k.A.
	Gesamt	113	1.388	850	2.005
<b>2013</b>	Bestand	132	1.347	906	1.884
	Neubau	20	1.964	k.A.	k.A.
	Gesamt	152	1.409	908	2.117
<b>Q1-Q3 2014*</b>	Bestand	109	1.361	933	1.846
	Neubau	10	k.A.	k.A.	k.A.
	Gesamt	119	1.406	1.097	1.896

\* bis einschl. 15.8.2014

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

**empirica**

Eine gebrauchte Mietwohnung in Donaueschingen wurde 2014 zu einer um 2,6 % höheren Medianmiete angeboten als 2012. (vgl. Abbildung 25)

**Moderate Mietpreissteigerungen**

**Abbildung 25: Mietwohnungen in Donaueschingen, 2012-2014(Q3)**

		Stichprobe	Median in €/m <sup>2</sup>	10%-Perzentil in €/m <sup>2</sup>	90%-Perzentil in €/m <sup>2</sup>
<b>2012</b>	Bestand	237	5,85	4,50	6,98
	Neubau	4	k.A.	k.A.	k.A.
	Gesamt	241	5,85	4,50	7,00
<b>2013</b>	Bestand	257	5,97	4,80	7,39
	Neubau	6	k.A.	k.A.	k.A.
	Gesamt	263	5,97	4,80	7,50
<b>Q1-Q3 2014*</b>	Bestand	257	6,00	4,54	7,20
	Neubau	8	k.A.	k.A.	k.A.
	Gesamt	265	6,03	4,55	7,36

\* bis einschl. 15.8.2014

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

**empirica**

## 4. Zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes

### 4.1 Bandbreite der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Donaueschingen

Nach der aktuellen bundesweiten empirica-Prognose wird die Wohnungsnachfrage in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg auf Grund des fortschreitenden wirtschaftlichen Wachstums langfristig weiter zunehmen. 2012-2020 ist eine Neubausnachfrage von insgesamt 1.100-1.300 Wohneinheiten pro Jahr in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zu erwarten, 2020-2025 wird dann auch die Region

stärker durch den demografischen Wandel betroffen sein und die Neubaunachfrage auf 800-900 Wohneinheiten pro Jahr zurückgehen. Dieses regionale Marktpotenzial ist für die Stadt Donaueschingen wesentliche Orientierungsgröße:

- Orientiert man sich an dem von Donaueschingen in den letzten Jahren erreichten Fertigstellungsanteil an der gesamten Region und setzt diesen mit 3 %, dann lässt sich für die Stadt Donaueschingen ein Potenzial von 25-40 WE pro Jahr bis 2025 darstellen.
- Der Geschosswohnungsbauteil liegt bei etwas weniger als der Hälfte, d.h. bei 10-15 Geschosswohnungen jährlich. Ergänzend ist zu bemerken, dass es mit entsprechenden Wohnungsangeboten möglich ist, auch Familien mit Geschosswohnungen anzusprechen und somit einen Teil der auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfallenden Nachfrage in das Geschoss umzulenken. Entscheidend ist hier die Angebotsqualität.

**Abbildung 26: Potenzialbetrachtung der Neubaunachfrage in Donaueschingen**

		WE pro Jahr		
		2012-2015	2015-2020	2020-2025
Region Schwarzwald-Baar- Heuberg	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	916	771	357
	Geschosswohnungen	349	366	462
	alle WE	1.265	1.136	819
Stadt Donaueschingen: 3% Anteil an Region	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	27	23	11
	Geschosswohnungen	10	11	14
	alle WE	38	34	25
Stadt Donaueschingen: 5% Anteil an Region	WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	37	31	14
	Geschosswohnungen	14	15	18
	alle WE	51	45	33

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Erfahrungen lokaler Wohnungsmärkte zeigen, dass der regionale „Marktanteil“, den eine Stadt erreichen kann, schwankt, und im Zusammenhang mit entsprechenden Angebotsqualitäten auch beeinflussbar ist. Dies bedeutet, dass die langfristig beobachteten und oben angesetzten 3 % für die Stadt Donaueschingen auch höher ausfallen können. Setzt man als Ziel für die Stadt Donaueschingen fest, 4 % der regionalen Neubaunachfrage zu erreichen, dann erhöht sich das Potenzial dementsprechend auf rd. 30-50WE pro Jahr.

## 4.2 Wohnbaupotenziale in Donaueschingen

Nach Informationen der Stadt Donaueschingen gibt es in der Stadt Baulücken im Umfang von insgesamt rd. 700 Wohneinheiten. Zwei Drittel davon sind nicht bebauten Flächen, der Rest befindet sich überwiegend in bestehenden Baugebieten. Räumlich liegen die meisten Flächen in den Stadtteilen Aasen und Pföhren (39 % aller Baulücken).

**Theoretisch kurzfristig mobilisierbar:  
700 WE in Baulücken**



**Abbildung 27: Potenzial an Wohneinheiten in Baulücken**

	WE-Potenzial in Baulücken (Stand 07/2014)				insgesamt
	nicht bebaut	Baulücke Baugebiet	Baugebiet (städtisch)	Baulücke städtisch	
Donaueschingen	27	23	4	6	60
Donaueschingen - Aufen	9	5	0	0	14
Donaueschingen - Allmendshofen	26	25	12	0	63
Aasen	85	56	6	0	147
Grünigen	44	2	11	0	57
Heidenhofen	16	4	8	0	28
Hubertshofen	60	0	4	0	64
Pföhren	70	41	10	0	121
Woltersdingen	37	18	2	0	57
Neudingen	64	3	16	2	85
<b>Summe</b>	<b>438</b>	<b>177</b>	<b>73</b>	<b>8</b>	<b>696</b>

Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

Hinzu kommen 42,4 ha auf dem Stadtgebiet von Donaueschingen als langfristige Potenziale für Wohnbebauung aus dem Flächennutzungsplan. Der größte Teil der Flächen liegt in der Kernstadt von Donaueschingen (55%). Geht von einem durchschnittlichen Besatz von 25 WE je ha aus, dann entspricht dies einem Potenzial von rund 1.000 WE.

**Rund 1.000 WE im Flächennutzungsplan**

**Abbildung 28: FNP-Wohnbauflächen Donaueschingen**

Stadtteile	Wohnbauflächenpotenziale FNP (ha)
Kernstadt	23,4
Aasen	6,8
Heidenhofen	1,0
Hubertshofen	0,9
Pföhren	6,7
Neudingen	3,6
<b>Summe</b>	<b>42,4</b>

Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

### 4.3 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognose

#### 4.3.1 Sind die Prognosen genaue Vorhersagen für jedes Jahr?

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demografischen Entwicklung. Diese ist verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2031 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Dasselbe gilt für die Wohnpräferenzen. Neben der langfristigen (=demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig auch durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognosti-



ziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spiegeln in der vorliegenden, auf 2030 fokussierten Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntes und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau quantifizierbaren aufgestauten Nachholbedarfs.

#### **4.3.2 Kann eine Prognose stimmen, wenn die aktuelle Zahl der Haushalte „nur“ als Fortschreibung bekannt ist?**

Die Prognose berechnet die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen, die sich durch Veränderungen der Einwohnerzahl, der Altersstruktur der Bevölkerung, der mittleren Haushaltsgröße, einer Verschiebung zugunsten von Ein-/Zweifamilienhäusern und einem regionalen Mismatch ergibt. Unter der Annahme, dass die derzeit in Donaueschingen lebenden Haushalte ausreichend versorgt sind und der absolute Leerstand künftig unverändert bleibt, kann somit unabhängig von der Anzahl heutiger Haushalte und heutiger Wohnungen eine künftige Zusatznachfrage berechnet werden.

Die ungenaue Datenlage über den tatsächlichen heutigen Wohnungsbestand wurde durch den Zensus 2011 verbessert, die Zahl der Haushalte ist aber weiterhin „nur“ als Fortschreibung bekannt. Dieser Umstand verhindert eine exakte Bestimmung des heute bereits aufgestauten Nachholbedarfs. Deswegen wird angenommen, dass die Fortschreibung der Zahl der Haushalte korrekt ist.

#### **4.3.3 Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger neue Wohnungen (in Ein-/Zweifamilienhäusern) gebaut werden?**

Wie bereits erläutert, gibt es lokal nicht nur ein quantitatives, sondern auch ein qualitatives Versorgungsproblem und überregional zudem ein Mismatch von Angebot und Nachfrage. Wenn also weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden der evtl. noch vorhandene Leerstand sinken und vor allem das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus kann knapper Wohnungsraum durch Teilung von Wohnungen (und damit Verkleinerung) das Angebot vergrößern oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden. Alternativ können auch junge Erwachsene das Elternhaus später verlassen und z.B. während der Ausbildung zuhause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber werden die Miet- und Kaufpreise weiter deutlich ansteigen, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt wird.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“

Geschosswohnungen beziehen. Da insbesondere Familien Einfamilienhäuser präferieren, besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es in der Vergangenheit bisher nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau in Donaueschingen gibt. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

#### **4.3.4 Wie gehen die Wohnungen sterbender Einfamilienhaus-Haushalte in die Prognose ein?**

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir im Prinzip alle in Donaueschingen lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.<sup>5</sup>

Deutlich wird dies am Beispiel der zusätzlichen Einwohner (Zugezogene oder neu Geborene). Angesichts der geringen prozentualen Zuwächse im Segment der Geschosswohnungen, stellt sich die Frage, ob die neu hinzukommenden Haushalte nur noch im Einfamilienhaus wohnen wollen. So darf die Prognose jedoch nicht interpretiert werden. Rein quantitativ besteht ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in Donaueschingen leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.<sup>6</sup> Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man z.B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann von zuziehenden Haushalten belegt. So erklärt sich, warum nur wenige Geschosswohnungen zusätzlich gebraucht werden und was mit den im Erbgang frei werdenden Einfamilienhäusern geschieht.

---

<sup>5</sup> Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer stehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Ein-/Zweifamilienhäuser), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

<sup>6</sup> Annahme: konstanter Leerstand.

## 5. Neubauprojekte in Donaueschingen und dem Umland

Insgesamt wurden in Donaueschingen und dem Umland 14 Wohnprojekte recherchiert. Zehn von diesen Projekten wurden vor Ort aufgesucht und es wurden Bewohnergespräche geführt.

### 5.1 Neubauprojekte in Donaueschingen

#### Einfamilienhausgebiete

Seit 2003 wurden im städtischen Baugebiet „**Bühlstraße**“ 61 von insgesamt 64 Grundstücken verkauft. Die Verkaufspreise lagen bei 130 und 150 €/m<sup>2</sup>. Ein wesentliches Hemmnis der Vermarktung der Bauplätze in der Bühlstraße waren die geringen Grundstücksgrößen in Verbindung mit städtischen Auflagen z.B. hinsichtlich zu verwendender Materialien (Holz). So wurden die Reihenhausesgrundstücke schleppend verkauft. Potenzielle Käufer waren eher an größeren Grundstücken interessiert, die mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden konnten.

#### Abbildung 29: Neubau in Donaueschingen, Bühlstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Die Erfahrungen mit dem Baugebiet Bühlstraße führten dazu, dass bei dem seit 2012 von der Stadt Donaueschingen vermarkteten Baugebiet „**Schützenberg**“ im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Bühlstraße, der Schwerpunkt auf größeren Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser liegt. Im Vergleich mit der Bühlstraße wurden die Grundstücke am Schützenberg deutlich schneller vermarktet; pro Monat konnten seit Verkaufsstart 1-2 Bauplätze zu Preisen von 130-170

€/m<sup>2</sup> verkauft werden. Von den 58 Grundstücken in den ersten beiden Bauabschnitten sind nur noch 2 Bauplätze verfügbar. Im dritten Bauabschnitt stehen weitere 15 Bauplätze, die noch nicht freigegeben und erschlossen sind, zur Vermarktung an.

**Abbildung 30: Neubau in Donaueschingen, Schützenberg**



Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Südlich der Donaueschinger Kernstadt wurden auf dem Areal der ehemaligen Kammgarnspinnerei im Baugebiet „Auf Schalmen“ 27 Grundstücke vor allem für eine freistehende Einfamilienhausbebauung zum Preis von rund 140 €/m<sup>2</sup> verkauft. Die Grundstücke wurden zügig in 2013 vermarktet. Käufer der 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücke waren vor allem Familien aus Donaueschingen.

In der **Alten Wolterdinger Straße** hat Werner Wohnbau in einem dreiviertel Jahr 15 Reihenhäuser zu Preisen von 200.000 – 240.000 € verkauft. Die Grundstücke sind nicht real geteilt, sondern gemeinschaftliches Eigentum im Rahmen einer Wohneigentümergeinschaft. Käufer waren junge Familien aus Donaueschingen und Umgebung (u.a. Hüfingen, Blumberg).



**Abbildung 31: Neubau in Donaueschingen, Alte Wolterdinger Straße**

Quelle: Werner Wohnbau GmbH

empirica

Aktuell werden im Baugebiet „**Sennhof**“ 21 Grundstücke von 450 bis 600 m<sup>2</sup> für eine Bebauung vor allem mit freistehenden Einfamilienhäusern zur Vermarktung vorbereitet. Der Bebauungsplan befindet sich in der Offenlage. Eine rasche Vermarktung der mit 200 bis 210 €/m<sup>2</sup> veranschlagten Grundstücke ist zu erwarten, der Vermarkter Bruckner konnte bereits neun Vorverträge mit Interessenten vorwiegend aus Donaueschingen abschließen.

Die aktuell in verschiedenen Donaueschinger Ortsteilen in Entwicklung befindlichen Neubaugebiete haben zusammen ein Volumen von rund 70 Grundstücken für Einfamilienhausbebauung.

- Im Baugebiet „**Kreiden**“ in **Aasen** sind von 12 Grundstücke noch 7 Bauplätze verfügbar. Die 550 bis 700 m<sup>2</sup> großen Grundstücke sind für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und kosten 100 €/m<sup>2</sup>. Seit Ende 2009 wurden 5 Grundstücke verkauft.
- In **Grünigen** sind im Baugebiet „**Weidenäcker**“ noch 5 Grundstücke (500 bis 800m<sup>2</sup> zu 100 €/m<sup>2</sup>) von insgesamt 25 Grundstücken frei. Seit Beginn 2010 wurden im Gebiet 20 Grundstücke für freistehende Häuser verkauft.
- Von den sieben seit 2012 vermarkteten Grundstücken im **Heidenhofer** Baugebiet „**Alpenblick**“ (2. Bauabschnitt) sind noch 5 Grundstücke zwischen 400 und 700 m<sup>2</sup> verfügbar. Der Bodenpreis liegt bei 80 €/m<sup>2</sup>.
- Die im 2. Bauabschnitt seit 2013 zur Verfügung stehenden 22 Grundstücke (500 bis 1.100 m<sup>2</sup>) im Baugebiet „**Auf der Halde**“ in **Pföhren** sind größtenteils vermarktet. Es stehen noch vier Grundstücke zum Verkauf (100 €/m<sup>2</sup>).

### Gebiete mit einer gemischten Bebauung bzw. Mehrfamilienhausprojekte

In der Donaueschinger Innenstadt wurde der Standort der **Lehrerakademie** (rund 19.000 m<sup>2</sup> Areal) in den letzten Jahren mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entwickelt.

- Im denkmalgeschützten Akademiegebäude sind 32 Wohnungen mit Wohnflächen von 60 bis 130 m<sup>2</sup> entstanden. Die Einheiten wurden größtenteils an Kapitalanleger und zu geringem Anteil an Selbstnutzer zu Preisen von rund 2.600 €/m<sup>2</sup> verkauft. Attraktiv für die Käufer war, dass durch die Denkmal-Abschreibung der Kaufpreis erheblich reduziert werden kann, auch wenn sich dieser Effekt über zehn Jahre erstreckt. Die Mieten im Objekt liegen zwischen 6 und 7,50 €/m<sup>2</sup> (nettokalt). Die aktuellen Mieter kommen sowohl aus Donaueschingen als auch aus dem Umland.
- Die 17 Wohnungen im neu errichteten Mehrfamilienhaus an der Ecke Augustastraße / Villingen Straße wurden im Einzelverkauf zu Preisen von 1.950 bis 2.200 €/m<sup>2</sup> an Selbstnutzer und an Kapitalanleger aus Donaueschingen und dem Umland verkauft. Wohnungen im Objekt werden zu Mieten von 7 €/m<sup>2</sup> und mehr angeboten.
- An der Ecke Villingen Straße / Hindenburgring wurden 14 Wohnungen von einem Investor errichtet. Das Mietniveau liegt bei ca. 7,50 €/m<sup>2</sup>.
- Im westlichen Teil des Standortes wurden in den besten Lagen des Areals 15 Grundstücke mit 600 bis 900m<sup>2</sup> Fläche zu Preisen von 170 bis 200 €/m<sup>2</sup> in knapp einem Jahr verkauft. Die Käufer kommen fast alle aus Donaueschingen (v.a. Unternehmer) und haben freistehende Häuser mit Gesamtbudgets von deutlich oberhalb von 500.000 € realisiert.

Zusammenfassend betrachtet wurde der Standort Lehrerakademie gut von den Nachfragern aufgenommen. Die Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke sind (bis auf ein Grundstück) alle verkauft und größtenteils auch bebaut. Der Schwerpunkt bei den Geschosswohnungen liegt im Mietsegment. Entscheidend für die Akzeptanz der nachfragenden Haushalte ist die zentrale Lage des Standortes in fußläufiger Erreichbarkeit der Donaueschinger Innenstadt. Allerdings zeigten sich Vermarktungshemmnisse, wenn die Mieten oberhalb von 7 €/m<sup>2</sup> liegen. Sehr gut nachgefragt waren die individuell bebaubaren Einfamilienhausgrundstücke in den besseren Lagen des Areals. Mit diesem Alleinstellungsmerkmal in der Donaueschinger Innenstadt konnten dann auch Grundstückspreise von bis zu 200 €/m<sup>2</sup> realisiert werden.

**Abbildung 32: Sanierung und Neubau in Donaueschingen, Lehrerakademie**

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Die Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar hat die Siedlung „**Am Altweg**“ mit dem Ziel einer Bestandserneuerung überplant. Hierfür werden die bestehenden Objekte aus den 1950er Jahren (32 Wohnungen) abgerissen und neue Mehrfamilienhäuser errichtet. In einem ersten Bauabschnitt werden zurzeit 14 Eigentumswohnungen (Preisniveau ca. 2.500 €/m<sup>2</sup>) und 39 Mietwohnungen gebaut. Im Ergebnis sollen 86 Wohnungen, die größtenteils im Bestand der Baugenossenschaft verbleiben, realisiert werden.



## 5.2 Neubauprojekte im ländlichen Umland von Donaueschingen

Ein- und Zweifamilienhausgebiete im Umland von Donaueschingen sind vor allem durch eine individuelle Bebauung (Kauf des Grundstücks und selbst organisierter Hausbau) geprägt. Bauträgerprojekte sind selten. Die Gestaltungsvorschriften sind im Umland extrem gering. Dementsprechend gibt es sehr unterschiedliche Bautypologien, auch innerhalb eines Gebietes (z.B. ein Haus mit einem minimalistischen Stil und in der Nachbarschaft ein Schwarzwaldhaus (vgl. Abbildung 33)).

**Abbildung 33: Typische individuelle Einfamilienhäuser in Neubaugebieten im Umland von Donaueschingen**



Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Grund für die Wahl eines Standortes im Umland von Donaueschingen ist nach Aussage befragter Bewohner häufig das Preis-Leistungs-Verhältnis (größere Grundstücke finanzierbar). Einige Nachfrager für Einfamilienhäuser wohnen aber im Umland, weil sie dort aufgewachsen sind und ihre Freunde und Verwandte haben. Soziale Kontakte sind für viele Pendler wichtiger als die direkte Nähe zum Arbeitsort. Hinzu kommt, dass die Neubauprojekte im Umland nicht weit von Donaueschingen entfernt liegen (8 bis maximal 18 Minuten Fahrzeit bei den recherchierten Projekten). Die Grundstücke sind groß (500 bis über 1.000 m<sup>2</sup>). Nur in einem Neubaugebiet in Bad Dürkheim gibt es Grundstücke mit 250 m<sup>2</sup>. Die Quadratmeterpreise variieren zwischen knapp 80 bis rd. 220 Euro/m<sup>2</sup>. Auffällig ist die Gestaltung der Vorgartenbereiche. Sie sind überwiegend gepflastert bzw. mit Kieselsteinflächen oder anderen Steinmaterialien belegt. Diese Flächen werden „dekoriert“ (vgl. Abbildung 34). Es gibt sehr unterschiedliche Formen der Grundstücksabgrenzungen. Zum Teil ist die Abgrenzung auch nur eine symbolische (vgl. Abbildung 35).



**Abbildung 34: Typische Einfamilienhäuser im Umland von Donaueschingen, Gestaltung vor dem Haus**



Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

**Abbildung 35: Typisches Einfamilienhäuser im Umland von Donaueschingen, Abgrenzung der Grundstücke**



Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

### 5.3 Aktuelle und zukünftige Neubauprojekte in Villingen

In dem Neubaugebiet „Welvert-Kaserne“ in Villingen gibt es Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und frei stehende Häuser (vgl. Abbildung 36). Dabei sind die einzelnen Bautypologien auf unterschiedliche Bereiche verteilt. Obwohl dieses Wohngebiet weder eine städtebauliche Qualität und bei den meisten Gebäuden auch keine architektonische Gestaltungsqualität aufweist, stößt dieses Wohngebiet auf eine hohe Akzeptanz. Dies hat u.a. mit der sehr zentralen Lage zu tun. Auch bei Bewohnern, die von außerhalb nach Villingen gezogen sind, stößt dieses Gebiet auf Akzeptanz. Es gibt allerdings auch Nachfragegruppen, die das Wohngebiet „Welvert-Kaserne“ wegen der fehlenden städtebaulichen bzw. architektonischen Qualität strikt ablehnen.

Die Reihenhäuser in dem Wohngebiet in Villingen sind sehr günstig und werden von der „Deutschen Reihenhäuser“ angeboten. Es handelt sich um Standardhäuser mit einem Preis von unter 200.000 Euro. Nach Wunsch und mit Aufschlag kann ein Keller gewählt werden.

**Abbildung 36: Neubaugebiet Villingen, Welvert-Kaserne**







Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

In Villingen-Schwenningen entstehen aktuell die drei folgenden größeren Flächen zur Entwicklung an:

- Das erste Gebiet ist das Klinik-Areal (an der Vöhrenbacher Straße) mit 10 ha und 350-400 Wohneinheiten. Der Schwerpunkt liegt auf dem Geschosswohnungsbau. Baubeginn ist 2015. Das Projekt wird von der Topbau aus Villingen realisiert. Es gibt noch keinen konkreten Verkaufsstart, aber Hinweise auf der Homepage, dass es bald losgeht.
- Das zweite Gebiet ist die Mangin-Kaserne mit 7,6 ha. Bis Ende 2015 soll die Konzeption stehen (wird von Pesch & Partner erarbeitet). Die Stadt prüft, ob und in welchem Umfang hier Ämter der dezentralen Verwaltung an einem Standort zusammengeführt werden können. Weiterhin gibt es genug Flächen für zusätzliche Wohnungen. Erste Gespräche mit den örtlichen Wohnungsbauunternehmen haben bereits stattgefunden – neben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WBG) sehen auch die Baugenossenschaft Villingen und Familienheim sowie der Spitalfonds dort viel Potenzial für ihre Projekte. Vermutlich liegt der Schwerpunkt auf preiswerten und geförderten Wohnungen.
- Das dritte Projekt ist die Lyautey-Kaserne mit 3,4 ha. Es gibt noch keine konkreten Planungen. Der Rahmenplan wird derzeit überarbeitet und soll 2015 vorliegen. Laut ersten Recherchen sollen auf diesem Gelände nicht wie bei dem gegenüberliegenden Kasernengelände Welvert Einfamilienhäuser entstehen.

## 6. Fazit und Empfehlungen

### 6.1 Fazit

#### Positive Wirtschaftsentwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist am Arbeitsort Donaueschingen seit 2009 stark angestiegen und seit diesem Zeitpunkt entwickelt sich der Arbeitsort Donaueschingen besser als die Region und als der Schwarzwald-Baar-Kreis. Die Arbeitslosigkeit in der Stadt ist in den letzten Jahren auf Regions- und Kreisniveau gesunken und auch die durchschnittliche Kaufkraft in Donaueschingen liegt im Durchschnitt der Region.

#### Wanderungen

Donaueschingen profitiert von Fernwanderungen insbesondere aus dem Ausland und verliert Bewohner an die Nachbargemeinden, insbesondere Familien, gewinnt aber Familien aus der Wirtschaftsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg.

#### Wohnungsneubau in Donaueschingen

In Donaueschingen dominieren bei Neubauten Ein- und Zweifamilienhäuser (75 % aller Wohnungsfertigstellungen), die größtenteils als freistehende Häuser errichtet werden. Zwischen 2008 und 2012 wurden lediglich 17 Geschosswohnungen fertig gestellt. Die Selbstnutzerquote insgesamt (Neubau und Bestand) liegt bei fast 50 %.

Die Bautätigkeit in Donaueschingen hat zwischen 2007 und 2012 stark abgenommen. Zwischen 2001 und 2006 wurden durchschnittlich 57 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. In den Jahren danach waren es nur noch etwa die Hälfte (29 Wohneinheiten pro Jahr). Dies trifft insbesondere auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Seit 2008 wurden in Donaueschingen zwischen 15 und 40 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet.

Die jüngsten Genehmigungszahlen lassen höhere Fertigstellungszahlen in Donaueschingen für 2013 und 2014 erwarten. Im Einfamilienhaussegment schlagen sich die Entwicklungen in den Baugebieten Schützenberg, Auf Schalmen, Alte Wolterdinger Straße und Lehrerakademie in den Zahlen nieder. Die Lehrerakademie hat zudem mit rund 65 Geschosswohnungen maßgeblichen Anteil an den fertig gestellten Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich. In 2015 und 2016 werden die von der Baugenossenschaft Baar im Gebiet „Am Steinweg“ realisierten 53 Miet- und Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass dafür 21 Wohnungen aus dem Bestand abgerissen werden.

Mit der rückläufigen Wohnungsbautätigkeit Donaueschingens in den letzten Jahren ist auch der Anteil an allen Fertigstellungen in der Wohnungsmarktregion in 2011 und 2012 auf ein Niveau von 2 bzw. 3 % geschrumpft, d.h. Donaueschingen hat hier gegenüber der Region „Boden verloren“. In Folge der Abnahme der Bautätigkeit bei unverminderter Nachfrage sind die Preise in Donaueschingen stark gestiegen und es gibt kaum Wohnungsleerstand. Der Anteil von Donaueschingen an der Region

schwankt jedoch und wird 2013 und 2014 mit hoher Wahrscheinlichkeit auch wieder deutlich höher liegen als in 2011 und 2012.

### **Neubauvolumen bis 2030**

Ausgehend von den Nachfragepotenzialen in der gesamten Wohnungsmarktregion gibt es nach gutachterlicher Einschätzung für Donaueschingen bis zum Jahr 2025 eine Neubaunachfrage in einer Größenordnung von 450 bis 600 Wohneinheiten, wobei zwei Drittel in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern nachgefragt sein werden. Die in Donaueschingen kurz- bis langfristig vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale (Baulücken- und Flächennutzungsplan) reichen rein rechnerisch zwar für die zukünftige Nachfrage nach neuem Wohnraum aus. Im Kontext einer erfahrungsgemäß geringen Mobilisierungsquote solcher Potenziale (u.a. Baulücken) und angesichts der sehr guten Lagequalität des Konversionsareals am Rand der Donaueschinger City empfehlen wir eine möglichst zügige Entwicklung der Konversionsfläche. Im Kapitel 6.2 werden die Gründe vertieft dargestellt.

### **Nachfragegruppen und ihre Präferenzen**

In Donaueschingen leben viele Familien: Rund 2.800 Haushalte als Paare mit Kindern und zusätzlich 800 alleinerziehende Haushalte.<sup>7</sup> Familien haben ähnliche Wünsche an die Wohnung bzw. das Haus und das Wohnumfeld. Diese ergeben sich aus der Familiensituation und Alltagspraktikabilität. Frei stehende Einfamilienhäuser stoßen auf besonders hohe Akzeptanz (vgl. Kapitel 3.2). In Mehrfamilienhäusern werden Wohnungen dann von Familien nachgefragt, wenn diese ausreichend groß sind (d.h. mindestens 4 Zimmer) und ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld bieten.

In Donaueschingen leben rd. 2.900 ältere Haushalte (bei Mehrpersonenhaushalten mindestens eine Person 65 Jahre und älter). Ein großer Teil davon lebt noch in Einfamilienhäusern. Wenn ältere Haushalte aus praktischen Gründen aus diesen Einfamilienhäusern ausziehen, suchen sie Standorte mit guter Erreichbarkeit der Alltagsversorgungsangebote (d.h. zentrale Lagen) und sie legen Wert auf eine grüne und ruhige Lage (vgl. Kapitel 3.2). Für diese Älteren kommen Geschosswohnungen entweder zur Miete oder zum Kauf in Frage.

In Donaueschingen spielt die Gruppe der jüngeren Bewohner (20- bis 30-Jährige) als eigenständige Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt mengenmäßig eine nachrangige Rolle. Die Mehrheit (75 %) dieser Altersgruppe lebt in Donaueschingen in Ein- und Zweifamilienhäusern, entweder bei den Eltern oder sie wohnen schon im Einfamilienhaus mit Familie. Nichtsdestoweniger fragen Ein- und Zweipersonenhaushalte dieser Altersgruppe auch Geschosswohnungen, häufig zur Miete, in zentralerer Lage mit guter Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes nach.

---

<sup>7</sup> Quelle: Zensus 2011.

## 6.2 Empfehlungen

### 6.2.1 Die Konversionsfläche im Kontext von Nachfrage- und Angebotspotenzialen

Die Nachfrage nach möglichen Wohnangeboten auf dem Konversionsareal speist sich aus den im vorherigen Kapitel dargestellten Nachfragegruppen. Aufgrund der Flächengröße von 14 ha sollte keine Nachfragegruppe von vornherein ausgeschlossen werden. Neben diesen Gruppen sind auch Berufseinpender nach Donaueschingen Nachfragepotenzial für das Kasernenareal. In den letzten Jahren ist der Pendlerüberschuss von Donaueschingen im Kontext eines starken Beschäftigungswachstums am Arbeitsort Donaueschingen und einer im Vergleich dazu geringen Wohnungsneubautätigkeit gewachsen. Dies bedeutet, dass das Wohnungsangebot in Donaueschingen offensichtlich nicht so überzeugend war, dass verstärkt in Donaueschingen tätige, aber nicht wohnende Personen in die Stadt gezogen sind. In diesem Kontext sind auch die bis zum Jahr 2017 zusätzlich in der Region entstehenden 300 Arbeitsplätze auf dem neuen Daimler-Testgelände in Immendingen Nachfragepotenziale (Konversionsfläche liegt rund 15 km entfernt von der Teststrecke). Nachfragepotenziale für das Konversionsareal ergeben sich aus dem in direkter Nachbarschaft der Konversionsfläche ansässigen 292. Jägerbataillons der Bundeswehr.

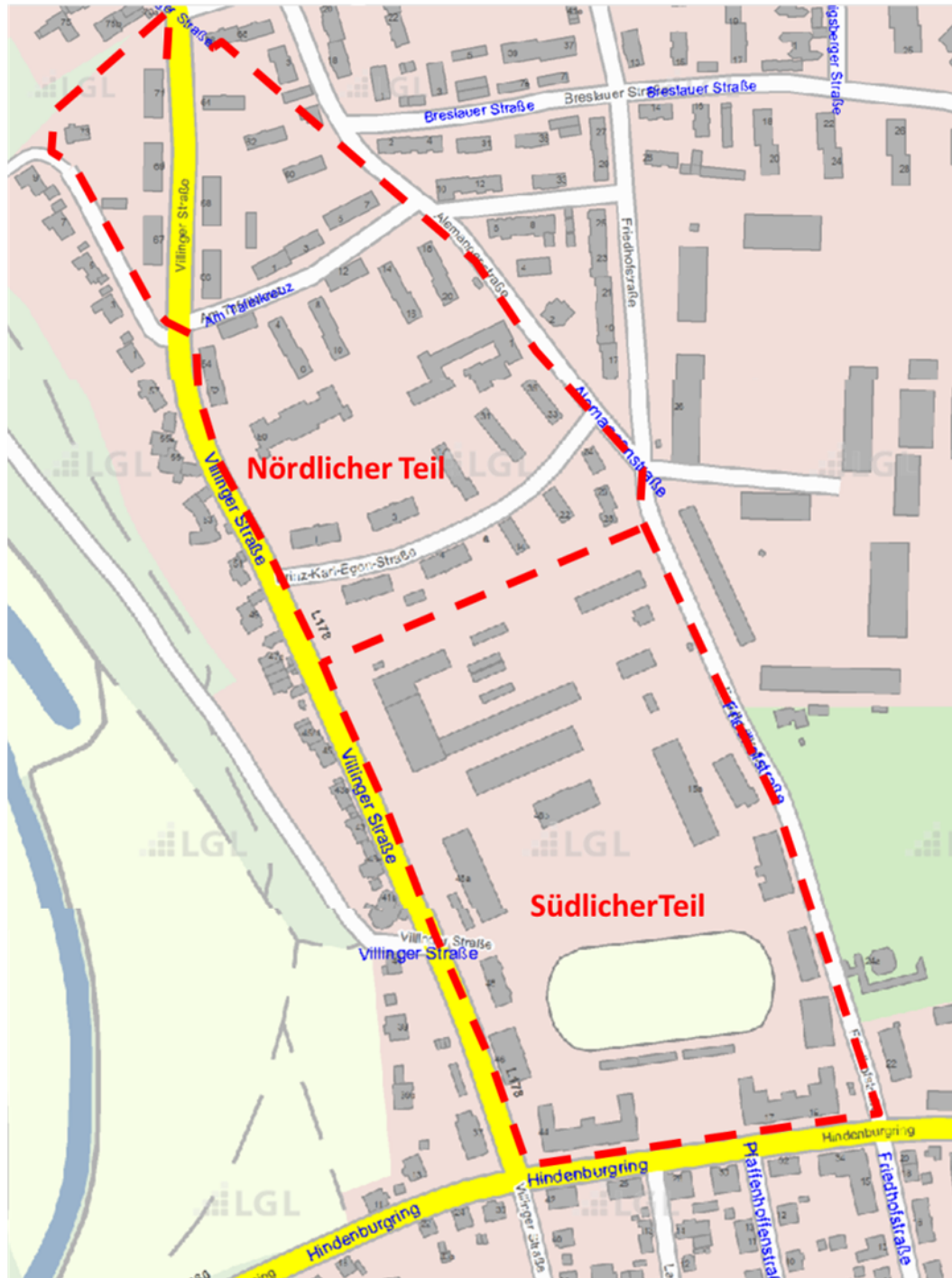
Obwohl die Wohnbauflächenpotenziale (Baulücken- und Flächennutzungsplan) in Donaueschingen für die ermittelte zukünftige Neubaunachfrage rein rechnerisch ausreichen, sollte aus gutachterlicher Sicht die Konversionsfläche für Wohnungsbau mobilisiert werden. Die Gründe: Erfahrungsgemäß ist die Mobilisierbarkeit von Baulücken (Ausnahme Baulücke in bestehenden Baugebieten) im Siedlungsbestand sehr aufwendig und erfahrungsgemäß kann nur ein geringer Teil (schätzungsweise 10 bis 15 %) davon tatsächlich für Neubau genutzt werden. Häufig besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft oder die Eigentümer sind nur mit sehr hohem Aufwand zu ermitteln. Das heißt, von den „echten“ Baulücken im Donaueschinger Siedlungsbestand stehen nur 45 bis 65 Wohneinheiten für Neubau zur Verfügung. Zusammen mit den Baulücken in Baugebieten ergibt sich ein bereinigtes Baulückenpotenzial von 220 bis 240 Wohneinheiten. Hinzu kommt, dass der größte Teil dieses Potenzials nicht in der Kernstadt von Donaueschingen liegt, sondern sich in den Ortsteilen Donaueschingens befindet. Dies ist von Bedeutung, da der größte Teil der zukünftigen Wohnungsnachfrage mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auf die Kernstadt und in geringerem Maß auf die Ortsteile entfallen wird. Die Entwicklung von Flächennutzungspotenzialen wäre im Vergleich mit der Konversionsfläche sicherlich sehr viel zeit- und kostenaufwendiger. Zudem setzt dies auch eine Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer voraus, die nicht immer gegeben ist. Auch aus Stadtentwicklungsgründen ist die Entwicklung der im Zentrum gelegenen Konversionsfläche effektiver. Zum einen können die in der Kernstadt liegenden Infrastrukturen besser ausgenutzt werden. Zum anderen liegt die Konversionsfläche am nördlichen „Eingangstor“ der Donaueschinger Innenstadt. Eine Entwicklung des Areals würde sich städtebaulich positiv auf das Umfeld auswirken.



## 6.2.2 Gebäudebestand auf der Konversionsfläche

Das Konversionsareal liegt unmittelbar nördlich der Innenstadt von Donaueschingen und umfasst eine Fläche von rund 14 ha. Es lässt sich in einen nördlichen und einen südlichen Teil unterscheiden, die beide ähnlich groß sind (siehe nachfolgende Abbildung). Auf der gesamten Fläche gibt es Bestandsgebäude, die sich im südlichen Teil um einen Sportplatz gruppieren. Ein Teil der Gebäude ist denkmalgeschützt, wie auch der Sportplatz.

Abbildung 37: Konversionsareal in Donaueschingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Geoportal Baden-Württemberg

empirica

Im nördlichen Teil des Konversionsareals gibt es derzeit insgesamt 164 WE, die sich vor allem in Mehrfamilienhäusern befinden. Zur dortigen Struktur und den Qualitäten des Wohnungsbestands:

- Gemessen an der Grundstücksfläche von ca. 7,5 ha brutto weist das Areal eine relativ geringe Dichte auf. Neben der geringen Grundstücksausnutzung mit großzügigen Freiflächen liegt dies an der geringen Größe der einzelnen Gebäude, die im Schnitt gerade einmal bei 6 WE haben.
- Der größte Teil der Wohnungen hat 3 Zimmer (44% aller WE), Wohnungen mit 2 Zimmern gibt es zu 34%, Wohnungen mit 4 Zimmern und mehr machen 22% der Bestandswohnungen im nördlichen Teil aus.
- Die Gebäude stammen überwiegend aus den 1950er Jahren
- Der Zustand der Gebäude ist nicht einheitlich. Im nördlichen Teil (grüne Fläche) und im südlichen Teil (blaue Fläche) ist der Zustand mäßig bis gut, im mittleren Teil (rote Fläche) sehr schlecht.<sup>8</sup>

**Abbildung 38: Nördlicher Bereich des Konversionsareals in Donaueschingen**



Quelle: Stadt Donaueschingen

empirica

<sup>8</sup> Die Zustandsbewertung der einzelnen Gebäude wurde von der Stadt Donaueschingen durchgeführt.

### 6.2.3 Positionierung der Konversionsfläche als Wohnstandort

Die Konversionsfläche in Donaueschingen sollte schnell als qualitätsvolles Wohngebiet profiliert werden. Ein Grund für schnelles Handeln (zumindest auf Teilbereichen) ist die Realisierung drei weiterer neuer Wohngebiete in Villingen (vgl. Kapitel 0). Zum einen wird das ehemalige Klinikum aufgegeben und es sollen 2015/2016 neue Wohnungen (überwiegend Geschosswohnungen) auf den Markt kommen. Bei den beiden anderen Flächen in Villingen werden voraussichtlich auch überwiegend Geschosswohnungen und preiswerte sowie geförderte Wohnungen realisiert. Donaueschingen kann sich in einem ersten Schritt von diesen Angeboten abheben und auf die in Donaueschingen und auch dem Umland präferierte Wohnform des Einfamilienhauses konzentrieren. Dies gelingt allerdings nur, wenn rechtzeitig kommuniziert wird, dass die Konversionsfläche als qualitätsvolles Wohngebiet profiliert wird und dass neben frei stehenden Einfamilienhäusern mit relativ großen Grundstücken auch günstigere Reihenhäuser und ergänzender Geschosswohnungsbau (mit Aufzug, z.B. für Ältere) entstehen wird. Im Vergleich zu den recherchierten Neubaugebieten im Umland, bei denen es keine hausnahe Infrastruktur gibt, könnten bei dem Konversionsprojekt die Wohnfunktion ergänzende Nutzungen (z.B. Schule, Kita, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel) entstehen. Positiv für die erforderliche Belebung eines solchen Gebietes wäre auch die Ansiedlung von weiteren Dienstleistungsarbeitsplätzen. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens kann keine Aussage zu Nachfragepotenzialen von Dienstleistungsunternehmen nach Flächen im Konversionsareal gemacht werden. An dieser Stelle kann nur empfohlen werden, diese Frage detaillierter zu untersuchen.

Die einzelne Teilbereiche der Konversionsfläche müssen mit unterschiedlichen Angeboten qualifiziert werden. Es ist zu empfehlen, dass zunächst der im Norden gelegene Bereich entwickelt wird. Weil es sich hier um die beste Lage auf dem gesamten Konversionsareal handelt (erhöht und ruhig, weil weiter abgetrennt von der verkehrsreichen Straße), sollten dort dementsprechend werthaltige Wohnangebote realisiert werden. Im Kontext des Donaueschinger Wohnungsmarktes bedeutet dies freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken. Ein gutes Beispiel hierfür ist das in der Nähe liegende Areal der Lehrera Akademie, auf dem in vergleichbarer zentraler Lage großzügige freistehende Einfamilienhäuser gebaut wurden. In diesem Segment gibt es eine gute Nachfrage in Donaueschingen. Wir empfehlen die Realisierung von ca. 50 individuell bebaubaren Grundstücken mit Flächen von 500 bis 600m<sup>2</sup> auf den in Abbildung 38 dargestellten grünen und roten Flächen (geschätzte 3 ha Fläche). Dies bedeutet auch den Abriss der bestehenden Gebäude auf diesen Flächen. Dies wäre ohnehin auf der roten Teilfläche erforderlich, da die dortigen Gebäude in einem sehr schlechten Zustand sind. Wir halten es aber auch auf der grünen Teilfläche für erforderlich, da die dortigen Gebäude aus gutachterlicher Einschätzung nicht in ein Gesamtkonzept eines gehobenen nördlichen Teilabschnitts passen. Die Grundstückspreise müssen sich an dem lokalen und regionalen Preisgefüge orientieren. Die Grundstückspreise im Umland variieren zwischen 80 und 220Euro/m<sup>2</sup>, liegen aber überwiegend um die 150Euro/m<sup>2</sup>. In Donaueschingen werden in guten Lagen Preise von bis zu 210Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Die Grundstückspreise sind je nach Qualität der Teilbereiche zu differenzieren. Wenn die Endpreise für frei

stehende Einfamilienhäuser im Preissegment zwischen 300.000 und 350.000Euro liegen, dann können sie auch bei Nachfragegruppen außerhalb von Donaueschingen auf hohe Akzeptanz stoßen. Es ist aber auch zu erwarten, dass in den besten Lagen des nördlichen Bereichs deutlich teurere Objekte realisiert werden (analog zur Lehrerakademie bis deutlich oberhalb von 500.000Euro).

Für den mittleren Bereich (blaue Teilfläche in Abbildung 38) ist grundsätzlich vorstellbar, dass ein Teil der dortigen Gebäude erhalten bleibt und modernisiert wird, vor allem um die im Verhältnis zur Grundstücksfläche geringe Wohnungszahl zu erhöhen. In den bestehenden neun Mehrfamilienhäusern gibt es derzeit lediglich 43 WE. Hier sind Entwickler wie z.B. Werner Wohnbau anzusprechen, um abzuklären, welche Möglichkeiten einer Modernisierung mit Verdichtung bestehen. Nachfrager der modernisierten und zusätzlich errichteten Wohnungen wären z.B. Militärangehörige des 292. Jägerbattalions. Diese dürften größtenteils kleinere Wohnungen (2 Zimmer) zur Miete nachfragen. Ein Teil der Soldaten wird aber auch als Familie Wohnraum nachfragen. Die 22 Bestands-Reihenhäuser auf der Teilfläche entsprechen mit einer Wohnfläche von lediglich 73 m<sup>2</sup> nicht mehr modernen Anforderungen an familiengerechtes Wohnen und sollten daher abgerissen werden. Auf den freiwerdenden Flächen könnten preiswerte Reihenhäuser etwa wie in der Welvert-Kaserne in Villingen-Schwenningen (vgl. Kapitel 0) oder in der Alten Wolterdinger Straße in Donaueschingen (vgl. Kapitel 5.1) realisiert werden. Die Preise für diese Objekte liegen bei ca. 200.000 Euro. Durch ein solches Angebot bietet sich die Chance, Donaueschinger, die ins Umland ziehen, weil sie im Umland günstiger ein Eigenheim erwerben können, in Donaueschingen zu halten.

Wenn es gelingt, die Konversionsfläche frühzeitig als attraktives Wohngebiet im Vergleich zu den anderen Wohngebieten, die in Villingen entstehen, zu platzieren, ist es auch möglich, Auspendler aus Donaueschingen nach Villingen und Einpendler aus dem sonstigen Umland zu gewinnen. In dem südlichen Bereich kommen für die Denkmalgebäude vorübergehende Nutzungen in Frage. Hier kommen zu einem späteren Zeitpunkt auch innovative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen) in Betracht.

Im Unterschied zu dem Umland könnte das Wohngebiet so ausgerichtet werden, dass es eine hohe städtebauliche Qualität aufweist, wobei gleichzeitig Individualität möglich ist. Ein qualitätsvolles Wohngebiet mit hoher städtebaulicher Qualität kann zur Imageaufwertung von Donaueschingen insgesamt beitragen. Es gibt Erfahrungen in verschiedenen Städten, dass Gestaltungsspielregeln, solange eine gewisse Individualität möglich ist, nicht auf Ablehnung stoßen (vgl. Referenzprojekt in Kapitel 6.3).

Die Einfamilienhäuser und die Reihenhäuser sollten sich an den Präferenzen der Familien orientieren (vgl. Kapitel 3.2). An den Randbereichen ist ergänzender Geschosswohnungsbau mit Aufzügen denkbar. Für diese Objekte kämen vor allem Ältere in Frage. Dabei sind die Präferenzen der Älteren zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.2). Wenn eine solche Mischung gelingt, dann können Ältere mit der Kinderfamilie nach dem viel gewünschten Prinzip „Nähe auf Distanz“ in der Nachbarschaft wohnen. Wenn in Donaueschingen das Quartier nach dem Konzept Wohnquartier für

Jung und Alt geplant wird, so ist über eine kommunale Steuerung nachzudenken, weil sich solche Projekte nicht von alleine entwickeln. Das Referenzprojekt aus Braunschweig gibt auch hierzu Hinweise.

Aus gutachterlicher Perspektive besteht die größte Chance, das Konversionsareal erfolgreich zu entwickeln, in der eben beschriebenen Positionierung als ansprechendes und abwechslungsreiches Wohnquartier als nördliche Fortsetzung der Donaueschinger Innenstadt. Dies halten wir auch im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung Donaueschingens am günstigsten. Diese zu schaffenden Qualitäten können größtenteils nur durch Wohnungsneubauten realisiert werden. Aus diesem Grund empfehlen wir einen möglichst weitreichenden Abriss der bestehenden Gebäude und eine Neukonzeptionierung des neuen Wohnquartiers. Sicherlich wäre es unter rein marktlicher Perspektive möglich, die auf dem Areal vorhandenen Wohnungen aus den 1950er Jahren mit weniger finanziellem Aufwand als es für Neubau der Fall ist, zu modernisieren. Dies bedeutet nur eine Einfach-Modernisierung, die im Ergebnis aber auch nur einfache Wohnqualitäten schaffen kann. Ein solches preiswertes Angebot wird nach gutachterlicher Einschätzung sicherlich Nachfrage in Donaueschingen finden. Diese konzentriert sich jedoch auf Haushalte mit geringem Einkommen. Hierdurch besteht das Risiko, dass die aus gutachterlicher Sicht vorgeschlagene Positionierung eines ansprechenden, zentral gelegenen Wohnquartiers kaum erreicht werden kann und das Areal vielmehr als „sozialer Brennpunkt“ stigmatisiert werden könnte. Dies bedeutet andererseits nicht, dass in dem zu entwickelnden Quartier keine preiswerten Wohnangebote geschaffen werden sollten. Wir halten einen moderaten Anteil nicht nur für möglich, sondern auch im Sinne einer Durchmischung des Quartiers für sinnvoll.

Geht man von einer Entwicklung des Konversionsareals entsprechend der gutachterlich vorgeschlagenen Positionierung aus, dann halten wir folgende jährlich absetzbare Mengen für plausibel:

- Individuell bebaubare Grundstücke: 10-15 pro Jahr
- Einfamilienhaus-Baukörperobjekte (Reihenhäuser): 5-10 WE pro Jahr
- Geschosswohnungen: 15-20 WE pro Jahr

Geht man von insgesamt rund 350 WE als Potenzial auf dem Areal aus (25 WE je ha bei 14 ha), dann liegt der Vermarktungszeitraum bei rechnerischen sieben bis zehn Jahren.

Auf dem nördlichen Teil des Areals befinden sich 164 WE in Bestandsgebäuden (vgl. Kapitel 6.2.2). Wir gehen davon aus, dass diese unter Annahme einer einfachen Modernisierung (mit Verkaufspreisen von 1.000 bis 1.500 €/m<sup>2</sup> und Mieten im Bereich von 4,50 bis 6 €/m<sup>2</sup>) in einem kürzeren Zeitraum als bei einer vollständigen Neukonzeptionierung vermarktet werden können (20-30 WE pro Jahr).



### 6.3 Referenzprojekt für eine Quartiersentwicklung für Jung und Alt

#### Steuerung eines Wohnquartiers für Jung und Alt – Beispiel Braunschweig

Die Stadt Braunschweig hat bei einer größeren innerstädtischen Brache eine Steuerungsfunktion übernommen. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Stadtbahndepot der Braunschweiger Verkehrs-AG. Der Standort ist sehr zentral gelegen. Durch unterschiedliche Teilbereiche in Bezug auf Bautypologien, Gestaltung sowie öffentliche Räume wurden Rahmenbedingungen für die geplante Nachbarschaft für Jung und Alt geschaffen. Das Wohnangebot richtet sich mit den Stadthäusern vor allem an Familien, die ein Haus in der Stadt mit individuellem Freibereich (Garten und/oder Dachterrasse) wünschen. Die Geschosswohnungen in den Stadtvillen entsprechen vor allem den Bedarfen der Generation 50+.

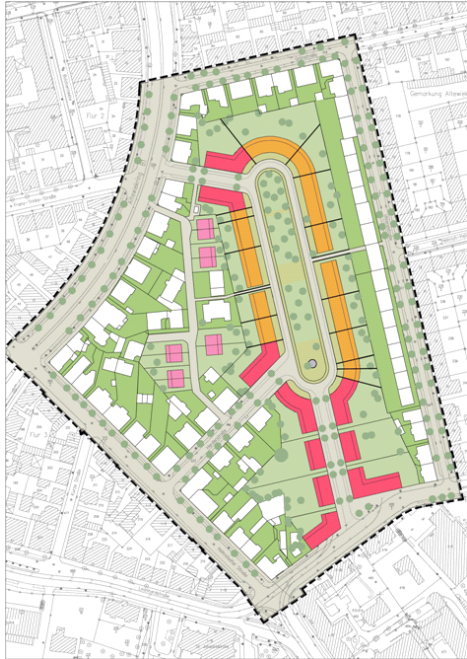
Die Bewohner wurden bereits sehr frühzeitig an den Planungen beteiligt. Ziel war es, die baulichen Anlagen bis in die Details an den Anforderungen der Bewohner zu orientieren. Sowohl in der Planungs- als auch in der Realisierungsphase wurden Gesichtspunkte des Universal Designs berücksichtigt. Langfristig sollen die Bewohner auf Veränderungen des Lebensstils und der Bedarfe reagieren können (z.B. die Möglichkeit urbane Einfamilienhäuser ohne große Kosten mit Aufzug nachrüsten zu können), ohne aus dem Quartier wegziehen zu müssen. Mit einer barrierefreien Gestaltung sollen sie dabei unterstützt werden.

Damit das Wohnquartier auch eine städtebauliche Qualität erhält, wurden Gestaltungsspielregeln festgelegt und in einem Handbuch zusammengefasst. Dies ist bei den Bewohnern auf hohe Akzeptanz gestoßen, weil sie dies als wichtige Voraussetzung für eine Wertbeständigkeit sehen.

#### Wettbewerbsverfahren in drei Phasen

Das Projekt St. Leonhards Garten wurde von Beginn an als offener interaktiver Planungs- und Beteiligungsprozess organisiert. Die verschiedenen Akteure sind: das Baudezernat als Projektträger, Architekten und Planer, Anlieger und Bauinteressierte. In der Konsequenz wurden Entscheidungen über die Gestaltung und funktionalen Anforderungen des Quartiers im Diskurs mit den beteiligten Gruppen gefällt. Diese Offenheit und Transparenz zog sich ebenfalls durch das dreistufige Wettbewerbsverfahren, das zur Entwicklung des Quartiers durchgeführt wurde. In der ersten Phase (Phase A Bewerbung) konnten sich Architekturbüros über Ideenskizzen oder Referenzen bewerben. In der zweiten Phase (Phase B Städtebau) hatten 50 teilnehmende Büros die Aufgabe eine großmaßstäbliche städtebauliche Vorzugslösung für das gesamte Areal des Stadtbahndepots zu erarbeiten. Am Ende der zweiten Phase wurde durch eine Fachjury ein erster bis dritter Preis sowie sieben Anerkennungen vergeben. Durch das Votum der Bauinteressenten wurde schließlich der zweite Preis (Entwurf von Prof. Brenner) als Grundlage für den Bebauungsplan gewählt. Die Bebauung besteht aus gereihten Stadthäusern, Doppelhäusern und Geschossbauten. Definiert wird das Areal durch einen zentralen arenaförmiger Platzraum.





Städtebauliches Konzept: Prof. Klaus-Theo Brenner, Berlin

In der dritten Phase (Phase C Wohnbautypologien) wurden die zehn mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Büros aufgefordert, Entwürfe für Gebäude und Wohnungsgrundrisse einzureichen. Die Architekturtypologien der im Wettbewerb erfolgreichen Büros haben Vorbildcharakter und wurden Grundlage für die „Spielregeln“ zum Bauen in St. Leonhards Garten.



Modelle von ger. Stadthäusern v.l.: Brenner, ARGE Stamm-Teske+A 21, Kellner Schleich Wunderling

## Öffentliche Beteiligung bzw. Einbindung der Bauinteressierten

Die öffentliche Beteiligung bzw. die Einbindung der Bauinteressierten erfolgte über zwei wesentliche Instrumente: Zum einen fanden zahlreiche öffentliche Veranstaltungen statt: Begonnen mit einer Auftaktveranstaltung über Fachsymposien bis hin zu speziellen Info-Veranstaltungen zum Thema Spielregeln, Baugruppen oder zum Vergabeverfahren. Darüber hinaus fanden Moderationsveranstaltungen für die Baugruppen statt.



Erste Bürgerinformation 12/06



Vortrag zum Thema Baugruppen 12/07

Zum anderen war die Internetplattform ([www.st-leonhards-garten.de](http://www.st-leonhards-garten.de)) ein wichtiges Medium für die Information und stetige Beteiligung der Öffentlichkeit. Auf der Internetseite wurden wichtige Informationen zum Projekt bereitgestellt. Auf der Internetseite bestand ebenfalls die Möglichkeit, Bauherrenfragebögen herunterzuladen bzw. online zu beantworten. Die Auswertung der Fragebögen dokumentiert eine zielgerichtete Beteiligungskultur. Die durch die Auswertungen gewonnenen Erkenntnisse wurden bei der Umsetzung des Projekts berücksichtigt.

## Bevorzugung von Baugruppen

Die intensive Öffentlichkeitsarbeit hatte eine hohe Grundstücksnachfrage zur Folge. In der Grundstücksvergabe wurden Baugruppen bevorzugt behandelt. Im Beteiligungsprozess wurden Bauinteressierte mit ähnlichen Wohn- und Lebensvorstellungen zusammengebracht wie zum Beispiel junge Familien mit Kleinkindern, Generation 60+ oder Bauinteressierte, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden wollen. Jeder Baugruppe wurde von einem Moderator unterstützt. Die Moderatoren wurden zuvor von dem Architekten eingewiesen. Sie haben die Baugruppen angeleitet, formulieren mit ihnen Ziele und geben ihnen eine Struktur vor. Auch hinsichtlich inhaltlicher Aspekte wie den Gestaltungsspielregeln und dem Universal Design standen die Moderatoren den Baugruppen beratend bei Seite. Die privaten Bauprojekte wurden individuell geplant und mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt.



Baugruppe 6 - Stadthäuser St. Leonhards Garten

ft+ architekten Wiesenstr. 10 38102 Braunschweig

Quelle: Handbuch zum Bauen in St. Leonhards Garten



Gemeinsame Entwicklung von Baugruppen

Für das Neubauwohnprojekt wurden Gestaltungsspielregeln von den Architekten festgelegt und in einem Handbuch zusammengefasst. Regelungsinhalte sind z.B. die Kubatur, Proportionen, Materialien (z.B. Backstein) und Farbigkeit der Gebäude. Darüber hinaus dokumentiert das Handbuch den Planungsprozess und beinhaltet verschiedene Themen.

Damit diese Gestaltungsregeln auch bei den Baugruppen auf Akzeptanz stoßen, wurden ihre Vorstellungen über die Bauherrenfragebögen erfasst und mit berücksichtigt. Das Handbuch wurde als Grundlage der individuellen Planungen allen Baugruppen kostenlos zur Verfügung gestellt. Von den einzelnen Bauherren wurde das Handbuch nicht als Gängelung, sondern vielmehr als Qualitätssicherung verstanden. Durch die hohen städtebaulichen und architektonischen Ansprüche ist von einer zukünftigen Wertbeständigkeit des Quartiers auszugehen.

### **Gemeinsame Planung des öffentlichen Raums**

Die Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Quartiersräume wurden in Beteiligungs- bzw. Moderationsrunden festgelegt. Über die Einbeziehung der späteren Nutzer wurde eine hohe Identifikation der Bewohner mit dem öffentlichen Raum sowie eine Akzeptanz der bereits in der Nachbarschaft lebenden Bewohner erreicht.

## Projekt heute

Die 45 Stadthäuser werden überwiegend von Familien mit Kindern, z.T. aber auch von Haushalten ohne Kinder bewohnt, z.B. junge Paare. In einige wenige Stadthäuser sind auch Familien in der postfamilialen Phase (Kinder aus dem Haus) eingezogen.

Es gibt zwei Baugruppen im Geschoss und die übrigen Geschosswohnungsbauprojekte werden von Bauträgern realisiert. Die Wohnungen in drei Geschossgebäuden werden ausschließlich vermietet (wertbeständige Geldanlage eines Investors aus Braunschweig). Drei weitere Geschosswohnungsbauten wurden von einem Braunschweiger Bauträger realisiert, wobei ein Block als Mietblock umgesetzt wurde und die beiden anderen als Eigentumswohnungen verkauft wurden.



Informationen für den Stadtteil: Zeitlicher Ablauf der Realisierung, eine Baugruppe stellt sich vor

St. Leonhards Garten stößt auch bei Familien, die generationenübergreifend wohnen wollen, jedoch „Nähe auf Distanz“ wünschen, auf Interesse. So ist z.B. die Kinderfamilie in ein Stadthaus gezogen und die Eltern in eine Etagenwohnung mit Aufzug im Haus. Dieses familienorientierte generationenübergreifende Wohnen wird v.a. von den berufstätigen Müttern gewünscht, weil sie mit den Eltern in der Nähe den Familienalltag besser organisieren können.

Es gibt drei Stadthäuser, die von einer Baugruppe als Mehrgenerationenwohnen konzipiert sind: zwei getrennte Eingänge (ein Treppenhaus mit einem Aufzug) und Verbindung von zwei Häusern (über zwei Parzellen realisiert). Es sind drei miteinander verwandte ältere Parteien eingezogen.





Erste bezugsfertige Stadthäuser



Gestalterische Absprachen in der Baugruppe

Es ist erkennbar, dass eine hohe bauliche Qualität realisiert wurde. Dies betrifft z.B. die Fassadenziegel, die individuell gestaltet, jedoch harmonisch aufeinander abgestimmt sind (Einhaltung der Gestaltungsregeln und Absprachen in den Baugruppen). Weitere Aspekte sind die Anteile an Lichtöffnungen und Aufteilung der Fenster. Da die Bewohner die Gestaltung beeinflussen konnten, wurde ein hoher Grad an wirklicher Nutzungsindividualität und nicht nur Vermarktungsindividualität umgesetzt. Die oft bei Bauträgerprojekten reduzierte Individualität (Standardisierung aus Kostengründen), die wenig mit den eigentlichen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner zu tun hat, gibt es bei diesem Projekt nicht.

Auch in der Innengestaltung sind die Häuser sehr individuell, entsprechend der unterschiedlichen Lebenssituation der Bewohner. Für jeden Haushalt gibt es eine Detailplanung mit einer individuellen Statik und einer Haustechnikplanung. Das ist mit Mehraufwand verbunden, aber mit dem Vorteil, dass die Bewohner ein Haus beziehen, das ihrer individuellen Lebenssituation entspricht. I.d.R. sind die Häuser auch so organisiert, dass man je nach Änderung der Lebensphase das Haus anpassen kann. Es gibt einige Häuser, bei denen sich in der Phase nach dem Auszug der Kinder ein bzw. zwei Etagen abtrennen lassen (inkl. getrenntem Eingang).

Auch die von den Bauträgern realisierten Geschosswohnungsobjekte weisen Vielfalt auf. So hat z.B. ein Bauträger für seine drei Gebäude drei unterschiedliche Architekten beauftragt. Die für den Geschosswohnungsbau zuständigen Architekten sind zudem durch die Bewohnerbeteiligung (Planungsphase) sensibilisiert und bringen auch generationenübergreifende Aspekte in die Umsetzung.

## 7. Anhang

### 7.1 Methodik der empirica-Prognosen

#### 7.1.1 Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 39, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

**Abbildung 39: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage**



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

#### 7.1.2 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2011, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.



### 7.1.3 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).<sup>9</sup> Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose liegt die Ursache für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote im sogenannten **Kohorteneffekt**. Er beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden. Betroffen sind Seniorenhaushalte.

### 7.1.4 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Stadt Donaueschingen nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Donaueschingen, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Donaueschingen zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Donaueschinger Wohnungsbestand zu mehr Suburbanisierung und Abwanderung führen mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

---

<sup>9</sup> In der amtlichen Statistik zählen einfamilienhausähnliche Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

### 7.1.5 Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie verzichten wir daher auf die Berechnung eines normativen Ersatzbedarfs und berechnen stattdessen als Alternative eine **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Kapitel 7.1.6).

### 7.1.6 Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 % bis 0,3 % des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z.B. grö-

ßere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubuanachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

### 7.1.7 Ausgewiesene Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.<sup>10</sup> Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

---

<sup>10</sup> Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen infrage.

## 7.2 Weitere statistische Auswertungen

**Abbildung 40: Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen und Stadtvierteln von Donaueschingen**

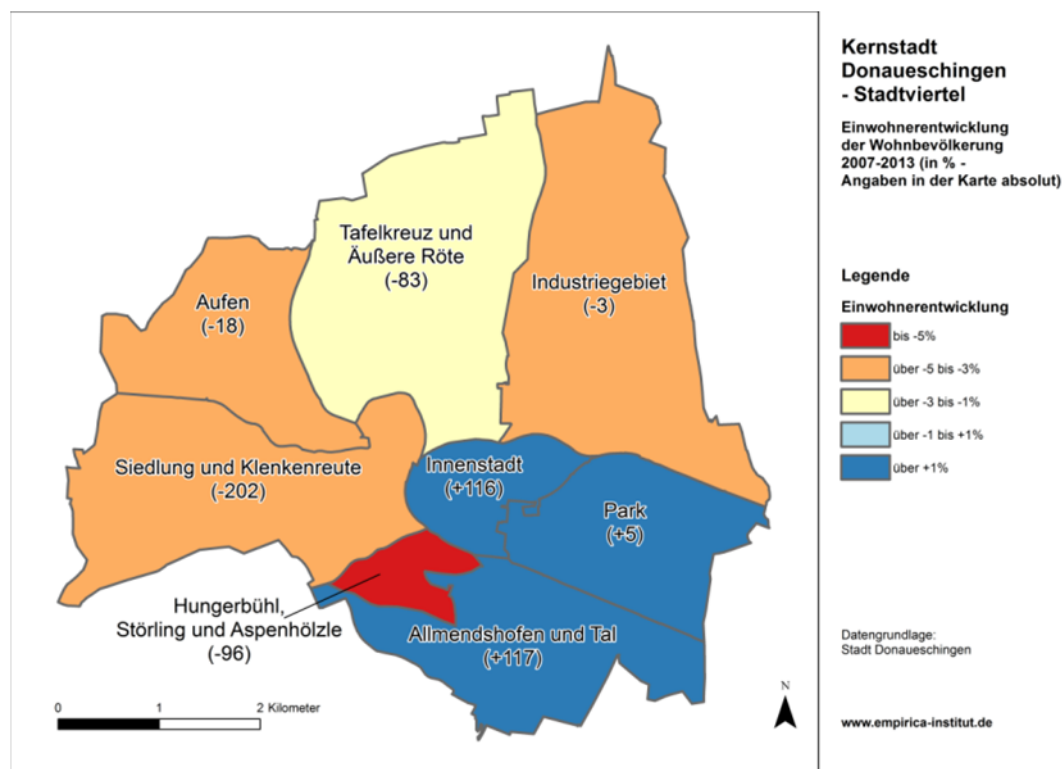
Stadtteile	Wohnbevölkerung (gesamt)		Veränderung Wohnbevölkerung 2007-2013	
	2007	2013	absolut	in %
<b>Kernstadt Donaueschingen</b>	15.038	14.874	-164	-1,1%
Aasen	1.235	1.266	31	2,5%
Grünigen	760	742	-18	-2,4%
Heidenhofen	243	239	-4	-1,6%
Hubertshofen	416	377	-39	-9,4%
Pföhren	1.521	1.512	-9	-0,6%
Wolterdingen	1.678	1.680	2	0,1%
Neudingen	710	649	-61	-8,6%
<b>Gesamtstadt Donaueschingen</b>	<b>21.601</b>	<b>21.339</b>	<b>-262</b>	<b>-1,2%</b>

Stadtviertel in der Kernstadt	Wohnbevölkerung (gesamt)		Veränderung Wohnbevölkerung 2007-2013	
	2007	2013	absolut	in %
Innenstadt	3.597	3.713	116	3,2%
Park	197	202	5	2,5%
Allmendshofen und Tal	1.763	1.880	117	6,6%
Hungerbühl, Störling und Aspenhölzle	1.858	1.762	-96	-5,2%
Siedlung und Klenkenreute	4.105	3.903	-202	-4,9%
Aufen	556	538	-18	-3,2%
Tafelkreuz und Äußere Röte	2.883	2.800	-83	-2,9%
Industriegebiet	79	76	-3	-3,8%
<b>Kernstadt Donaueschingen</b>	<b>15.038</b>	<b>14.874</b>	<b>-164</b>	<b>-1,1%</b>

Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

**Abbildung 41: Einwohnerentwicklung in den Stadtvierteln der Kernstadt von Donaueschingen in %, 2007-2013**



Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

**Abbildung 42: Einwohnerstruktur in den Stadtteilen und Stadtvierteln von Donaueschingen**

Stadtteile	Ausländer		Wohnbevölkerung 65+		Wohnbevölkerung unter 18	
	absolut (2013)	in % (2013)	absolut (2013)	in % (2013)	absolut (2013)	in % (2013)
<b>Kernstadt Donaueschingen</b>	1.808	12,2%	3.107	20,9%	2.458	16,5%
Aasen	59	4,7%	221	17,5%	273	21,6%
Grünungen	28	3,8%	142	19,1%	136	18,3%
Heidenhofen	12	5,0%	31	13,0%	45	18,8%
Hubertshofen	7	1,9%	54	14,3%	78	20,7%
Pföhren	84	5,6%	227	15,0%	282	18,7%
Wolterdingen	83	4,9%	300	17,9%	305	18,2%
Neudingen	21	3,2%	96	14,8%	131	20,2%
<b>Gesamtstadt Donaueschingen</b>	2.102	9,9%	4.178	19,6%	3.708	17,4%

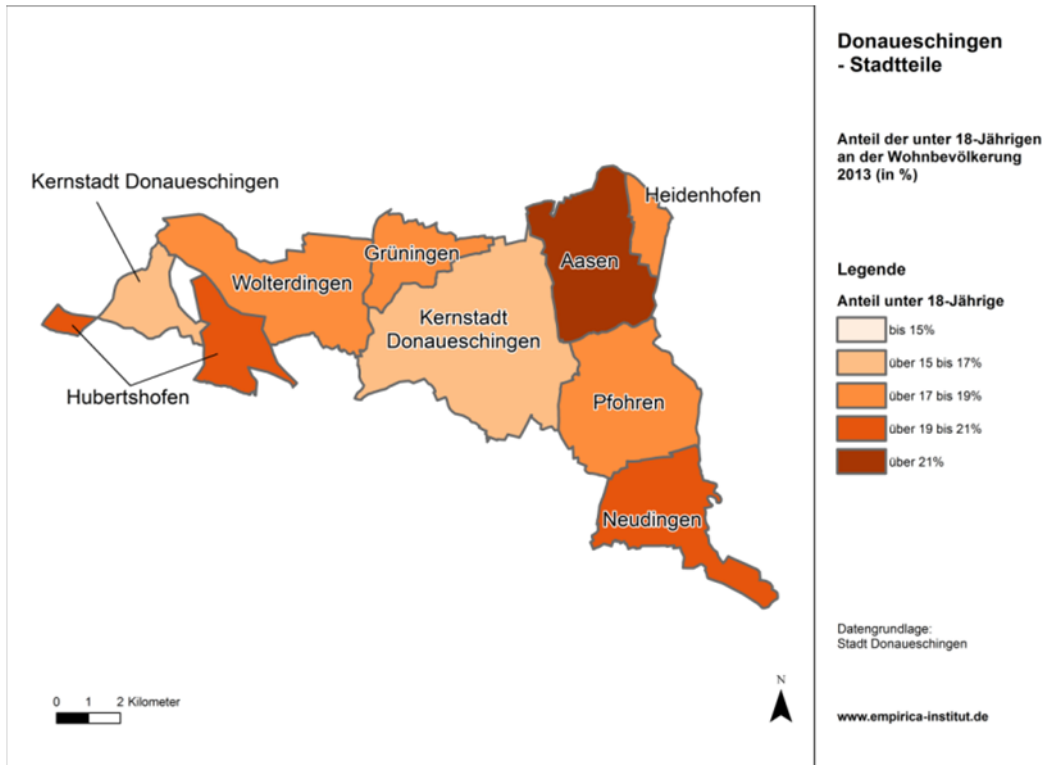
  

Stadtviertel in der Kernstadt	Ausländer		Wohnbevölkerung 65+		Wohnbevölkerung unter 18	
	absolut (2013)	in % (2013)	absolut (2013)	in % (2013)	absolut (2013)	in % (2013)
Innenstadt	511	13,8%	807	21,7%	613	16,5%
Park	5	2,5%	179	88,6%	3	1,5%
Allmendshofen und Tal	227	12,1%	272	14,5%	398	21,2%
Hungerbühl, Störling und Aspenhölzle	105	6,0%	453	25,7%	244	13,8%
Siedlung und Klenkenreute	404	10,4%	829	21,2%	607	15,6%
Aufen	32	5,9%	128	23,8%	83	15,4%
Tafelkreuz und Äußere Röte	500	17,9%	430	15,4%	494	17,6%
Industriegebiet	24	31,6%	9	11,8%	16	21,1%
<b>Kernstadt Donaueschingen</b>	1.808	12,2%	3.107	20,9%	2.458	16,5%

Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

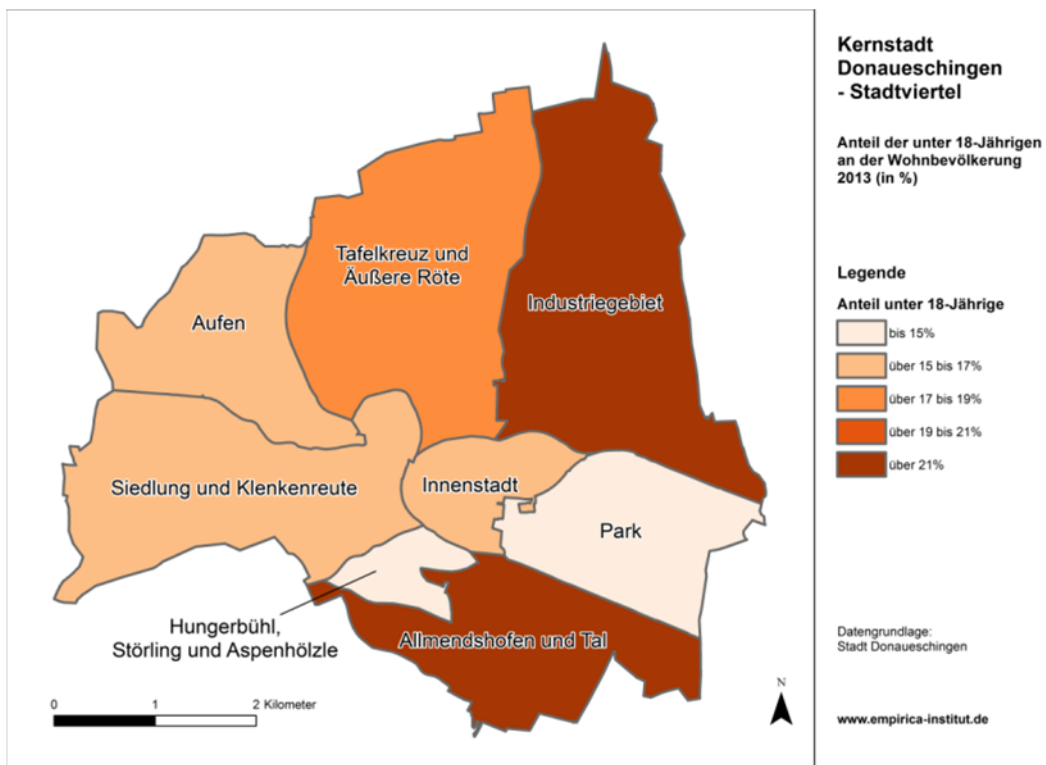
**Abbildung 43: Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahre) in den Stadtteilen von Donaueschingen, 2013**



Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

**Abbildung 44: Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahre) in den Stadtvierteln der Kernstadt von Donaueschingen, 2013**

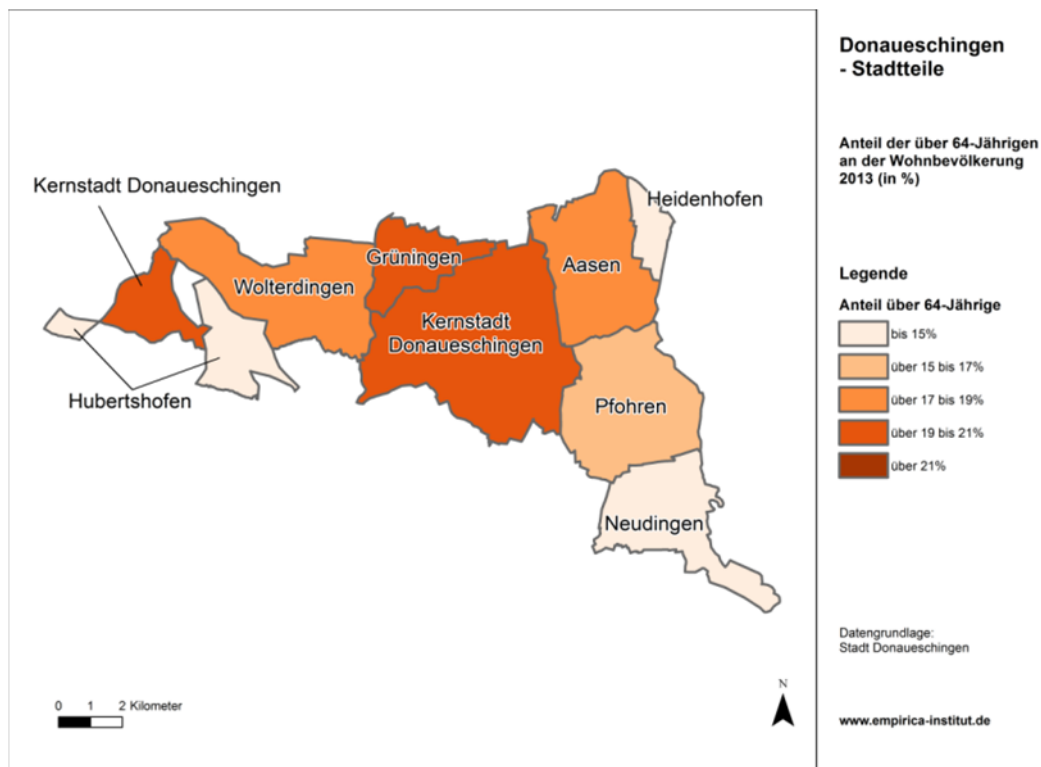


Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica



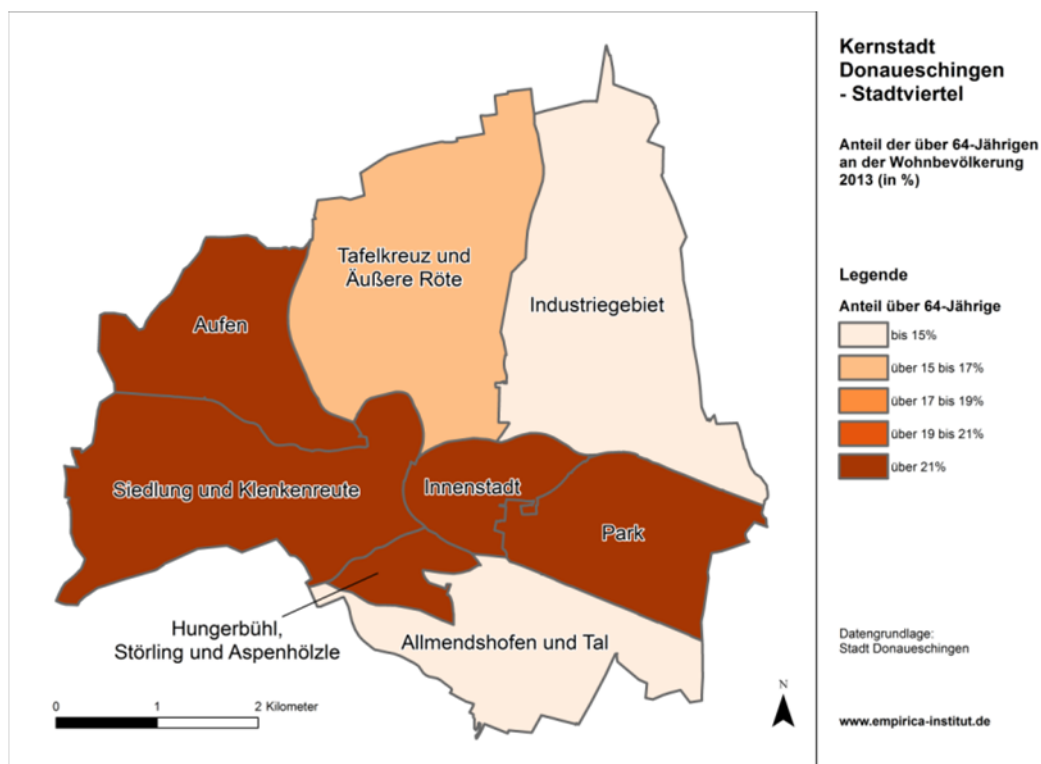
**Abbildung 45: Anteil der 65-Jährigen und Älteren in den Stadtteilen von Donaueschingen, 2013**



Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

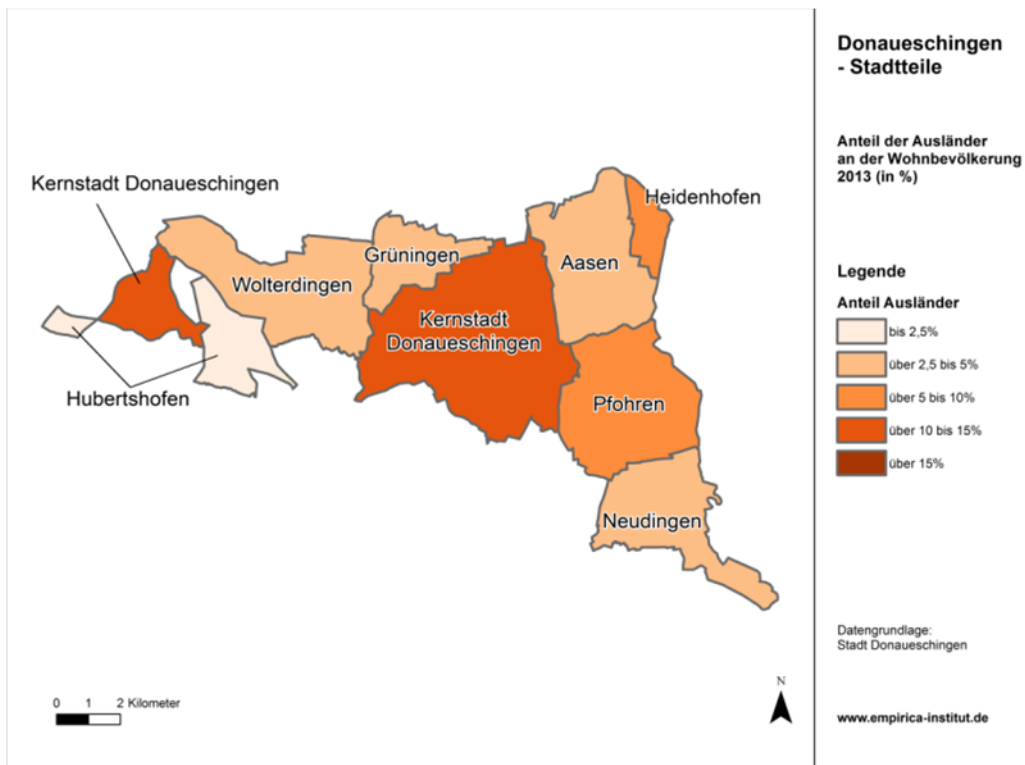
**Abbildung 46: Anteil der 65-Jährigen und Älteren in den Stadtvierteln der Kernstadt von Donaueschingen, 2013**



Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

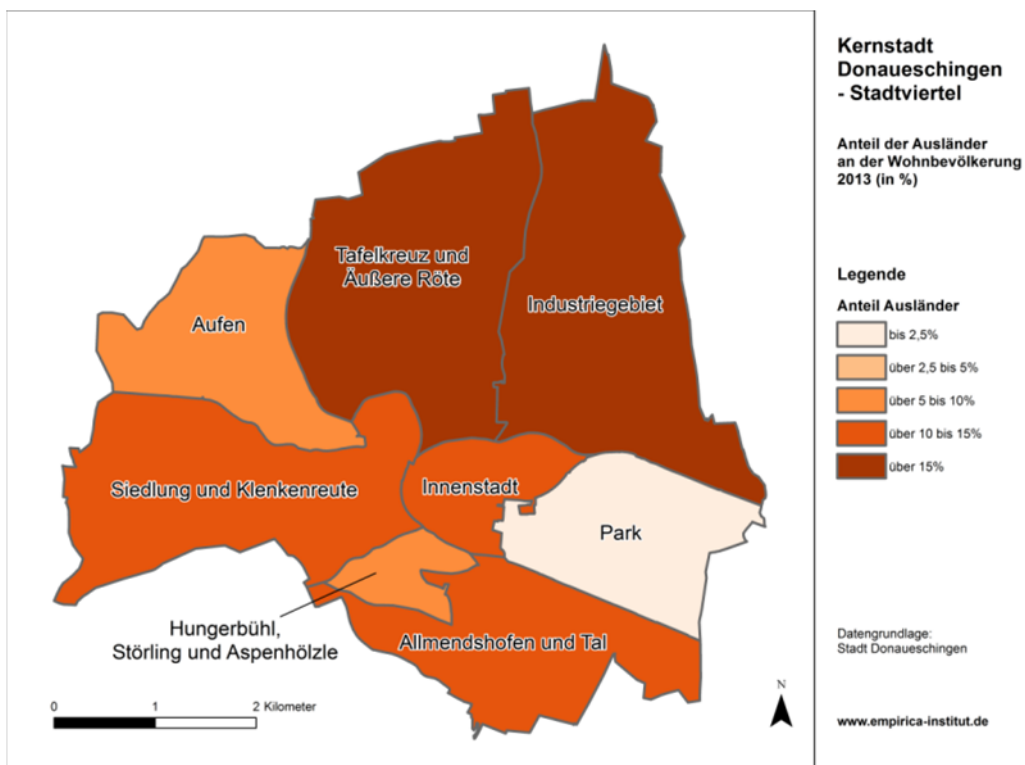
**Abbildung 47: Ausländeranteil in den Stadtteilen von Donaueschingen, 2013**



Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

**Abbildung 48: Ausländeranteil in den Stadtvierteln der Kernstadt von Donaueschingen, 2013**



Quelle: Stadt Donaueschingen, eigene Berechnung und Darstellung

empirica