

# Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Rastatt

Endbericht



**empirica**

**Auftraggeber**

Stadt Rastatt

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 91 48 9-0  
Fax 0322 295 661 69  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Thomas Abraham, Matthias Nostadt, Lukas Weiden, Katrin Wilbert

**Projektnummer**

2020037

Bonn, 30. Oktober 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

I Kurzfassung .....	1
II Hintergrund und Vorgehen .....	1
III Der Rastatter Wohnungsmarkt heute .....	3
1. Der Rahmen: Wirtschaftsstandort Rastatt .....	3
1.1 Gute Rahmenbedingungen, Beschäftigungswachstum .....	3
1.2 Hoher Arbeitsplatzbesatz und Einpendlerüberschüsse .....	4
2. Nachfrage und Angebot am Rastatter Wohnungsmarkt.....	6
2.1 Beschleunigtes Bevölkerungswachstum und kleine Haushalte .....	6
2.2 Wanderungsüberschüsse treiben das Einwohnerwachstum.....	8
2.3 Einkommen unterdurchschnittlich, Arbeitslosigkeit überdurchschnittlich .....	12
2.4 Bevölkerung relativ jung, überdurchschnittlicher Ausländeranteil .....	13
2.5 Wohnungsbestand: viele kleine Mietwohnungen, kaum Leerstand .....	15
2.6 Wohnungsneubau: deutliche Ausweitung in 2017 und 2018.....	16
3. Teilsegmente des Rastatter Wohnungsmarktes .....	18
3.1 Einfamilienhäuser.....	18
3.2 Mehrfamilienhäuser.....	26
3.3 Preisgünstiges Segment .....	36
4. Überblick über Nachfragegruppen am Rastatter Wohnungsmarkt .....	42
5. Wohnungsneubau: stabilisiert Einkommen - entspannt den Mietmarkt - fördert Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand.....	43
IV Zukünftige Wohnungsnachfrage und Angebotspotenziale.....	46
6. Zukünftige Wohnungsnachfrage .....	46
6.1 Bevölkerungszuwachs um 3,4 % bis 2035 .....	46
6.2 Neubaunachfrage von 2018 bis 2035: 160 bis 170 Wohneinheiten pro Jahr .....	47
7. Potenzial im Wohnungsneubau .....	49
7.1 Neubaudichten: Stadtteile mit 36 WE je ha - Ortsteile mit 23 WE je ha .....	49
7.2 Theoretisches Wohnbaupotenzial: rund 3.350 Wohneinheiten.....	50
7.3 Realistisches Wohnbaupotenzial: 1.700 bis 2.000 Wohneinheiten.....	52
8. Abgleich: Wohnbaupotenzial reicht nicht aus um die Neubaunachfrage zu bedienen .....	53
V Fazit, Ziele und Handlungsansätze .....	54
9. Bewertung der Ausgangssituation .....	54
9.1 Kernaussagen der Bestandsaufnahme und der Entwicklungsperspektiven aus gutachterlicher Perspektive .....	54

---

9.2	Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken des Wohnstandortes Rastatt aus Sicht der Politik und der Marktexperten.....	56
9.3	Handlungsbedarfe am Rastatter Wohnungsmarkt .....	59
10.	Strategische Ziele der Rastatter Wohnungspolitik und Handlungsansätze .....	60
10.1	Strategische Oberziele.....	60
10.2	Handlungsansätze .....	61
Anhang	.....	80
11.	Beteiligte (Gemeinderat, Wohnungsmarktexperten) .....	80
12.	Ergänzende Abbildungen.....	81
13.	Methodik der empirica-Prognosen .....	83

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	HANDLUNGSANSÄTZE RASTATT	3
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT RASTATT, 2008-2018	3
ABBILDUNG 3:	BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG IN ZUKUNFTSBRANCHEN IN DER STADT RASTATT	4
ABBILDUNG 4:	PENDLERSALDO DER STADT RASTATT, 2008-2018	5
ABBILDUNG 5:	PENDLERVERFLECHTUNG DER STADT RASTATT, 2018	6
ABBILDUNG 6:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN RASTATT IM VERGLEICH, 2011 - 2018	7
ABBILDUNG 7:	HAUSHALTSGRÖßEN IM VERGLEICH, 2017	8
ABBILDUNG 8:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON RASTATT, 2008 - 2018	9
ABBILDUNG 9:	WANDERUNGSSALDO DER STADT RASTATT NACH REGIONEN, 2008 - 2018	10
ABBILDUNG 10:	WANDERUNGSSALDO DER STADT RASTATT NACH ALTERSGRUPPEN, 2008 – 2018	11
ABBILDUNG 11:	STADT RASTATT: JÄHRLICHE WANDERUNGSSALDEN NACH ZIEL/HERKUNFT UND ALTER, 2008 – 2012 UND 2013 - 2018	11
ABBILDUNG 12:	ENTWICKLUNG DES EINKOMMENS DER PRIVATEN HAUSHALTE PRO EINWOHNER, 2011 - 2017	12
ABBILDUNG 13:	ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSIGKEIT IN DER REGION, 2008 - 2017	13
ABBILDUNG 14:	ALTERSSTRUKTUR DER EINWOHNER DER STADT RASTATT IM VERGLEICH, 2018	14
ABBILDUNG 15:	AUSLÄNDERANTEIL IM VERGLEICH, 2011 UND 2017	15
ABBILDUNG 16:	BAUFERTIGSTELLUNGEN IN DER STADT RASTATT, 2008 – 2019	17
ABBILDUNG 17:	NEUBAUPROJEKTE IN DER STADT RASTATT – FERTIGSTELLUNGEN 2016 BIS CA. 2021	17
ABBILDUNG 18:	EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DER STADT RASTATT NACH GEBÄUDETYP UND BAUALTER	18
ABBILDUNG 19:	DICHTEVERTEILUNG DER ADRESSEN MIT EINEM HAUSHALT IN DER STADT RASTATT	19
ABBILDUNG 20:	BAUINTENSITÄT (EZFH) IN DER STADT RASTATT IM VERGLEICH, 2010 - 2013 UND 2014 – 2017	20
ABBILDUNG 21:	NEUE EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DER STADT RASTATT	20
ABBILDUNG 22:	SPANNE DER BODENRICHTWERTE WOHNEN IN DER STADT RASTATT, 2018	22
ABBILDUNG 23:	ANGEBOTSPREISE (MEDIAN) GEBRAUCHTER EIN-/ZWEI-FAMILIENHÄUSER IM VERGLEICH, 2012-2019*	23

---

ABBILDUNG 24:	WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN NACH GRÖßENSTRUKTUR DER GEBÄUDE, 2011	26
ABBILDUNG 25:	BAUINTENSITÄT (MFH) IN RASTATT IM REGIONALEN VERGLEICH, SUMME DER JAHRE 2010-2013 SOWIE 2014-2017	27
ABBILDUNG 26:	NEUBAU-MEHRFAMILIENHAUSPROJEKTE IN DER STADT RASTATT	27
ABBILDUNG 27:	MEDIANMIETEN GEBRAUCHTER, FREIFINANZierter WOHNUNGEN IM VERGLEICH, 2012 - 2019	29
ABBILDUNG 28:	SPANNE DER ANGEBOTSMIETEN FÜR GEBRAUCHTE, FREIFINANZIERTE WOHNUNGEN IN DER STADT RASTATT, 2015 – 2017 - 2019	29
ABBILDUNG 29:	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE (MEDIAN) FÜR GEBRAUCHTE EIGENTUMSWOHNUNGEN IM VERGLEICH, 2012 - 2019	31
ABBILDUNG 30:	SPANNE DER ANGEBOTSPREISE FÜR GEBRAUCHTE WOHNUNGEN IN DER STADT RASTATT, 2015 – 2017 - 2019	32
ABBILDUNG 31:	ANGEBOTSPREISE (MEDIAN) FÜR NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER STADT RASTATT, 2012 - 2019	32
ABBILDUNG 32:	SGB II-HAUSHALTE (BEDARFSGEMEINSCHAFTEN) IN DER STADT RASTATT, 2010 – 2017	37
ABBILDUNG 33:	REINE WOHNUNGSDAUSHALTE IN DER STADT RASTATT, 2013 – 2017	38
ABBILDUNG 34:	EINKOMMENSRENZE FÜR DIE ALLGEMEINE SOZIALMIETWOHNRAUMFÖRDERUNG IN BADEN-WÜRTTEMBERG*	40
ABBILDUNG 35:	BESTAND AN WOHNUNGEN MIT BELEGUNGS- UND MIETPREISBINDUNG IN DER STADT RASTATT, 2018 BIS 2035	41
ABBILDUNG 36:	NACHFRAGEGRUPPEN IN DER STADT RASTATT	42
ABBILDUNG 37:	HERKUNFT DER WOHNUNGSNACHFRAGER IN AKTUELLEN NEUBAUPROJEKTEN IN DER STADT RASTATT	43
ABBILDUNG 38:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE (HAUPTVARIANTE) FÜR DIE STADT RASTATT, DEN LANDKREIS RASTATT UND DIE REGION, 2017 - 2035	46
ABBILDUNG 39:	EINWOHNER- UND HAUSHALTS-PROGNOSE FÜR DIE STADT RASTATT	47
ABBILDUNG 40:	NEUBAUNACHFRAGE IN DER STADT RASTATT, IM LANDKREIS RASTATT UND IN DER REGION, 2018 - 2035	48
ABBILDUNG 41:	ÜBERSICHT DICHTKENNWERTE IN DER STADT RASTATT	50
ABBILDUNG 42:	BAULÜCKEN IN DER STADT RASTATT (STAND 2016)	50
ABBILDUNG 43:	KURZFRISTIG UMSETZBARE WOHNBAUPOTENZIALE IN DER STADT RASTATT	51

---

---

ABBILDUNG 44:	WOHNBAUPOTENZIALE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (FNP) IN DER STADT RASTATT	52
ABBILDUNG 45:	HANDLUNGSANSÄTZE IM ÜBERBLICK	61
ABBILDUNG 46:	EMPFEHLUNG WOHNUNGSMIX IM NEUBAU IN DER STADT RASTATT (JAHRESWERTE)	61
ABBILDUNG 47:	QUARTIERSPFLEGEKERN	72
ABBILDUNG 49:	RASTATT: WANDERUNGSSALDEN NACH ZIEL/HERKUNFT UND ALTER, 2008-2018	81
ABBILDUNG 50:	ECKDATEN ZUM WOHNUNGSBESTAND – RASTATT IM VERGLEICH	82
ABBILDUNG 51:	SGB II-HAUSHALTE (BEDARFSGEMEINSCHAFTEN) NACH HAUSHALTSTYP IM LANDKREIS RASTATT, 2010 – 2018	82
ABBILDUNG 52:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	83

---

## I KURZFASSUNG

Mit der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Rastatt wird die Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2017 fortgeschrieben, inhaltlich ergänzt und weiterentwickelt. Damit liegt eine fundierte **Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung mit dem Fokus auf dem Wohnungsmarkt** in Rastatt vor. Die Ergebnisse basieren auf einem breiten Set an Methoden. Neben statistischen Auswertungen, Prognoseberechnungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage und Wohnbaupotenzialen und Gesprächen mit Rastatter Wohnungsmarktextperten wurden zwei Workshops mit dem Gemeinderat und mit Wohnungsmarktextperten durchgeführt.

Rastatt hat **gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen**. Die Zahl der Arbeitsplätze wuchs kontinuierlich. Die Stadt Rastatt zeichnet sich aus durch ihre zentrale Lage in der Technologieregion Karlsruhe, eine gute Infrastruktur und Erreichbarkeit, verfügbare Fachkräfte sowie eine hohe Qualität im Landschaftsumfeld. Das Beschäftigtenwachstum in Stadt und Region hat eine **steigende Wohnungsnachfrage in Rastatt** zur Folge. Nachfrager zogen nicht nur nach Rastatt, weil sie dort einen Arbeitsplatz gefunden haben, sondern auch weil Rastatt ein preiswerter Wohnstandort ist. Das gilt auch für den Neubau. 40 % der Neubaubezieher in Rastatt sind aus der Region zugezogen. Durch die gute Verkehrsanbindung kann man in Rastatt wohnen und z.B. in Karlsruhe arbeiten.

Das Außen-Image des Wohnstandortes Rastatt war in den vergangenen Jahrzehnten negativ. Es ist Ausdruck einer über Jahrzehnte gewachsenen sozio-demografischen Struktur, die geprägt ist von einer geringen Kaufkraft und überdurchschnittlichen Ausländer- und Arbeitslosenanteilen. Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten zehn Jahren und Aktivitäten der Stadt Rastatt im Bereich von Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat sich die Wahrnehmung von Rastatt verbessert – jedoch ist das **Rastatter Image im**

### **Vergleich der Wohnstandorte in der Region Karlsruhe noch verhältnismäßig schlecht.**

Der Wohnungsbau in der Stadt Rastatt war jahrelang durch eine sehr geringe Neubauaktivität von 50 – 60 Wohneinheiten pro Jahr geprägt. Erst **ab 2014 wurden jedes Jahr wieder mehr Wohnungen neu gebaut**. In den Jahren 2017 und 2018 erreichte die Wohnungsbautätigkeit in Rastatt mit zusammen 740 fertig gestellten Einheiten einen absoluten Hochpunkt. 2019 sank das Fertigstellungsvolumen wieder auf 78 Einheiten.

Die Ausweitung des Wohnungsneubaus hat mehrere **positive Effekte**. Er leistete nicht nur einen Beitrag dazu, die Stadt Rastatt auf der „Wohnungsbaulandkarte“ der Region neu zu positionieren. Es wurden Haushalte von außerhalb nach Rastatt gezogen, die sich Neubau leisten können. Das **stabilisierte die Kaufkraft** in Rastatt. Andernfalls wären diese Haushalte nicht in die Stadt gezogen. Gleichzeitig **verhinderte der Neubau die Abwanderung von kaufkräftigen Haushalten aus Rastatt**. Neubau in Rastatt wird von unterschiedlichen Nachfragegruppen nachgefragt: Familien, jüngere und ältere Haushalte verteilen sich in etwa zu gleichen Anteilen auf den Wohnungsneubau.

Zudem half das außerordentlich große Bauvolumen, den **Mietpreisanstieg für gebrauchte Wohnungen in Rastatt zu bremsen**. In diesem Kontext sind die **Sickereffekte** zu betonen: Der Neubau löste Umzugsketten in der Stadt aus. So wurden nicht nur unmittelbar gebrauchte Wohnungen mit geringeren Mieten als im Neubau freigezogen, sondern der Effekte reichte über mehrere Stufen. Im Ergebnis des „Durchsickerns“ wurden preisgünstige Mietwohnungen wieder am Markt angeboten, die von Haushalten mit geringen Einkommen bezogen werden konnten. So **leistete der Neubau einen Beitrag zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums in Rastatt**.

---

**Haushalte mit geringen Einkommen**, d.h. Transferleistungsempfänger und Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen, sind auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen. Im Sozialbericht der Stadt Rastatt wird die Schwelle der Bezahlbarkeit mit 7,50 Euro / m<sup>2</sup> Nettokaltmiete definiert. Auch wenn die Rastatter Mieten den vergangenen Jahren gestiegen sind, wird immer noch fast **jede dritte freifinanzierte, gebrauchte Mietwohnung** in Rastatt unterhalb von 7,50 Euro / m<sup>2</sup> angeboten. Hinzu kommt der **Bestand an rd. 800 geförderten, mietpreisgebundenen Wohnungen**. Mit dem Projekt Platanenstraße sorgt die Stadt Rastatt mit **eigenen Fördermitteln** für den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

Der Blick in die Zukunft zeigt eine grundsätzlich gute Ausgangssituation für den Rastatter Wohnungsmarkt. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg **steigt die Einwohnerzahl von Rastatt bis 2035 um 3,4 %**. Das gleiche Wachstum wird für die Region Mittlerer Oberrhein erwartet. Angesichts des strukturellen Wandels in der Automobilindustrie und den Verwerfungen durch die Corona-Krise gibt es **Unsicherheiten**, wie sich die weitere Beschäftigtenentwicklung in Rastatt gestaltet. Das kann das weitere Einwohnerwachstum bremsen. Es ist aber auch denkbar, dass die Bevölkerung stärker wächst, weil sich die Stadt Rastatt noch besser als attraktiver Wohnstandort in der Region Mittlerer Oberrhein positioniert. Eine solche Entwicklung wäre unabhängig von der Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Rastatt.

Trotz der o.g. Unsicherheiten, zeigt die empirische Wohnungsnachfrageprognose auf, welches Neubauvolumen in der Stadt Rastatt unter der Annahme einer 3,4 %-igen Einwohnerzunahme nachgefragt werden würde. Danach besteht **im Zeitraum von 2018 bis 2035 eine Nachfrage nach rd. 2.500 Wohneinheiten** – im Schnitt sind das 160 bis 170 Wohneinheiten pro Jahr. 55 % davon werden als familiengerechter Wohnraum nachgefragt. Die übrigen 45 % entfallen auf die Nachfragegruppen der jüngeren und der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Die Gegenüberstellung der prognostizierten Neubaunachfrage mit den Wohnbaupotenzialflächen zeigt, dass das auf den Flächen mögliche **Wohnungsangebot mengenmäßig nicht ausreicht**. Das würde auch bedeuten, dass der Einwohnerpfad der Prognose des Statistischen Landesamtes nicht eintreten würde und der Zuwachs geringer wäre. Da die Nachfrage nicht „weg“ wäre, sondern nur nicht angemessen mit Neubau bedient werden könnte, würde das auch bedeuten, dass die **Rastatter Immobilienpreise zukünftig steigen**.

Aus der Analyse der Ausgangssituation und der zukünftigen Nachfrage- und Angebotsentwicklung wurden unterschiedliche **Handlungsbedarfe** abgeleitet. Auf der gesamtstädtischen Ebene (als Rahmenbedingung für den Wohnungsmarkt) bestehen Bedarfe zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Rastatt, einer Attraktivierung der Rastatter Innenstadt und Verbesserung des Images der Stadt Rastatt sowie einer Erhöhung der Kaufkraft in der Stadt Rastatt. Bedarfe bestehen bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen, einer Orientierung der Wohnbauentwicklung an Nachfragegruppen (u.a. Familien, Ältere) und einer Forcierung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand. Der überalterte Rastatter Wohnungsbestand bedarf einer Erneuerung bzw. Auffrischung des Wohnungsbestands. Angesichts eines knappen Wohnbaulandangebotes besteht auch Bedarf, dass Rastatt langfristig als preisgünstiger Wohnstandort gesichert wird. Die Stadt Rastatt sollte zudem eine aktivere Rolle als bislang am Wohnungsmarkt haben.

Im Gemeinderatsworkshop am 19./20. Oktober 2019 wurden gemeinsam mit den Räten und Rätinnen **sieben strategische wohnungspolitische Ziele** der Stadt Rastatt diskutiert.

Oberziel 1: Die Stadt Rastatt orientiert sich beim Wohnungsneubau am **Mengengerüst der Wohnungsnachfrageprognose**, um den Bevölkerungspfad des Statistischen Landesamtes zu erreichen

Oberziel 2: Die Stadt Rastatt bietet **attraktive Wohnmöglichkeiten für Familien**

Oberziel 3: Es wird älteren Haushalten v.a. aus der Stadt Rastatt ermöglicht, **altersgerecht in der Stadt Rastatt zu leben**

Oberziel 4: **Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen** finden adäquaten Wohnraum in der Stadt Rastatt

Oberziel 5: **Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen** der Landeswohnraumförderung finden bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Rastatt

Oberziel 6: Die Stadt Rastatt treibt die **Entwicklung der Kernstadt und der Dörfer als attraktive Wohnstandorte** voran

Oberziel 7: Die **Stadt Rastatt steuert** die Entwicklung des Wohnstandortes Rastatt

Aus den strategischen wohnungspolitischen Zielen wurden **Handlungsansätze** für das zukünftige wohnungspolitische Agieren in der Stadt Rastatt abgeleitet (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1: Handlungsansätze Rastatt**



Quelle: eigene Darstellung

---

## II HINTERGRUND UND VORGEHEN

Mit der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Rastatt wird die Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2017 fortgeschrieben, inhaltlich ergänzt und weiterentwickelt. Damit liegt eine Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung mit dem Fokus auf dem Wohnungsmarkt in Rastatt vor.

In der Wohnungsbedarfsprognose wird die derzeitige Wohnungsmarktsituation hinsichtlich Angebot und Nachfrage analysiert und Perspektiven für die zukünftige Entwicklung aufgezeigt. Darauf aufbauend wurden Handlungsbedarfe identifiziert, strategische wohnungspolitische Ziele formuliert und Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Mithilfe von quantitativen und qualitativen Analysen werden im Rahmen der Studie insbesondere folgende Fragen beantwortet:

- Wie viel Neubau benötigt Rastatt in welchen Zeiträumen und für welche Nachfragegruppen? (vgl. Kapitel 6 und 10.2.1)
- Welche Flächenpotenziale gibt es, dies auch zu realisieren? (vgl. Kapitel 7)
- Wie können die Wohnpräferenzen der für den Rastatter Wohnungsmarkt wichtigen Nachfragegruppen adäquat bedient werden? (vgl. Kapitel 10.2.4)
- Wie sind die Perspektiven für die soziale Wohnraumversorgung? Wo zeigen sich Engpässe und welche Handlungsmöglichkeiten bestehen? (vgl. Kapitel 3.3 und 10.2.3)

Der vorliegende Bericht basiert auf folgenden methodischen Bausteinen:

- Auswertung statistischer Daten zur Bestandsaufnahme und Analyse des Rastatter Wohnungsmarktes im Vergleich zur Region
- Modellrechnungen zur Entwicklung der Einwohner und Haushalte sowie Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage und Abgleich mit Angebotspotenzialen
- Expertengespräche zur vertiefenden Analyse der Bestandsaufnahme und Ableitung von Handlungsbedarfen und -ansätzen für die Rastatter Wohnungspolitik
- Vor-Ort-Begehungen von Neubaustandorten in der Stadt Rastatt und in der Wohnungsmarktregion
- Klausurtagung mit dem Gemeinderat der Stadt Rastatt am 19./20.10.2019 zur Bewertung der Ausgangssituation und der Diskussion strategischer Oberziele der Wohnungsmarktpolitik
- Expertenworkshop mit lokalen Marktexperten am 18.2.2020 zur Bewertung der Ausgangssituation und der Diskussion strategischer Oberziele der Wohnungsmarktpolitik

Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen gegliedert

- In Kapitel III die die Ausgangssituation am Rastatter Wohnungsmarkt dargestellt. Das umfasst eine quantitative Analyse der Rahmenbedingungen und der Nach-

frage- und Angebotsseite des Wohnungsmarktes sowie ein v.a. qualitative Untersuchung von wichtigen Teilsegmenten des Rastatter Wohnungsmarktes.

- In Kapitel VI wird die auf der Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Stadt Rastatt gerechnete Wohnungsnachfrageprognose für die Stadt Rastatt vorgestellt. Die zukünftige Nachfrage wird dem möglichen zukünftigen Wohnungsangebot gegenübergestellt.
- Kapitel V hat zum einen die Bewertung der Ausgangssituation und der Entwicklungsperspektiven mit der Darstellung von Handlungsbedarfen zum Gegenstand. Zum anderen werden die strategischen wohnungsmarktpolitischen Oberziele der Stadt Rastatt sowie daraus abgeleitete Handlungsansätze aufgezeigt.

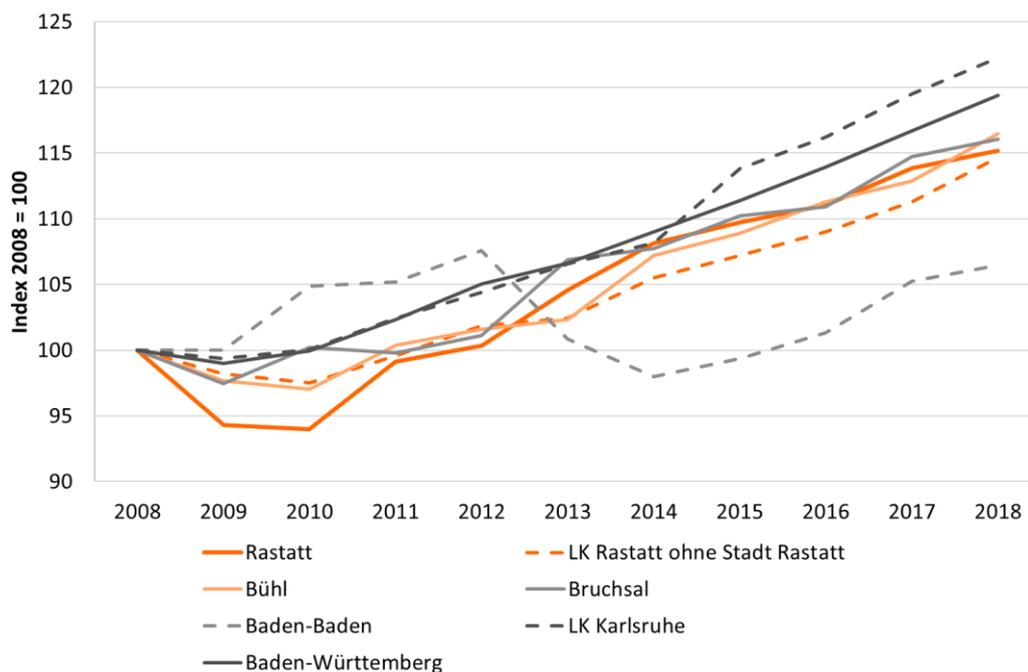
## III DER RASTATTER WOHNUNGSMARKT HEUTE

### 1. Der Rahmen: Wirtschaftsstandort Rastatt

#### 1.1 Gute Rahmenbedingungen, Beschäftigungswachstum

Die Stadt Rastatt ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit zentraler Lage in der Technologieregion Karlsruhe. Eine gute Infrastruktur und Erreichbarkeit, verfügbare Fachkräfte und eine hohe Qualität im Landschaftsumfeld haben dazu beigetragen, dass die Beschäftigtenzahl in den letzten Jahren stieg. Nach einem 15,2%-igen Wachstum zwischen 2008 und 2018 waren 2018 (30.6.) in der Stadt Rastatt rd. 30.450 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig (vgl. Abbildung 2). Eine Analyse der Stadt Rastatt von 2015 deutet darauf hin, dass das Beschäftigtenwachstum am Arbeitsort Rastatt stärker gewesen wäre, hätte es ausreichende gewerbliche Entwicklungsflächen gegeben.<sup>1</sup>

**Abbildung 2: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort Rastatt, 2008-2018**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

<sup>1</sup> Stadt Rastatt (2015): Kooperative Entwicklungsoffensive Alt-GE Ost Rastatt

Die Rastatter Wirtschaftsstruktur ist durch eine Mischung aus mittelständischen Unternehmen und Global Playern gekennzeichnet. Größtes Unternehmen am Standort ist die Daimler AG, die in den Werken 1 und 2 derzeit rd. 8.200 Mitarbeiter in Rastatt beschäftigt. Die Bedeutung des Automotive-Bereichs für Rastatt zeigt sich auch durch die ca. 1.000 Beschäftigten in den Daimler Zulieferer-Unternehmen im I Park. Darüber hinaus gibt es in Rastatt eine Reihe von Unternehmen in Zukunftsbranchen, die in den letzten Jahren neue Arbeitsplätze geschaffen haben (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Beschäftigtenentwicklung in Zukunftsbranchen in der Stadt Rastatt**

Zukunftsbranchen	Beschäftigtenentwicklung in Rastatt ***	Auszug beispielhafter Unternehmen in Rastatt
Regenerative Energien & Umweltschutz	+37% (Recycling) (2008-2010)	REMONDIS Industrie Service
<b>Pharma</b> , Chemie & Biotechnologie		Biokanol Pharma, basi Gase+Technik
<b>Maschinenbau</b> & Elektrotechnik, Automobilindustrie (bspw. elektr. Antriebstechnologie/Nanotechnologie)	+25% (Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen) (2010-2014)	Probst+Class GmbH, Eaton Fluid, Klewatec GmbH, TI Automotive, Mercedes Benz
<b>Healthcare &amp; Medizintechnik</b> (v.a. MMStR*-Technik/Optik)	+ 2% (Gesundheitswesen) (2013-2014)	Maquet Deutschland GmbH, Kerr GmbH
Logistik & Transport	+246%** (2008-2012/2014)	Seifert Logistics
Informations- und Kommunikationstechnik (IKT)	+8% (Erbringung von DL der Informationstechnologie) (2013-2014)	

Quelle: \*Medizin-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik. \*\* Landverkehr und Transport + Lagerei und Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr \*\*\*Quelle: Agentur für Arbeit; eigene Berechnung. Einteilung nach Quelle: Wirtschaftswoche (2014): Welche Branchen optimistisch in die Zukunft blicken. Und Georg & Ottenströer GbR (2010): Zukunfts-Branchen-Atlas Deutschland 2010. Beispielhafte Auszüge. Regionaler Branchenbesatz für alle Bundesländer sowie alle 400 Städte und Landkreise in Deutschland. Bearbeitet durch die imakomm AKADEMIE, 2015.

Quelle: Stadt Rastatt, 2015

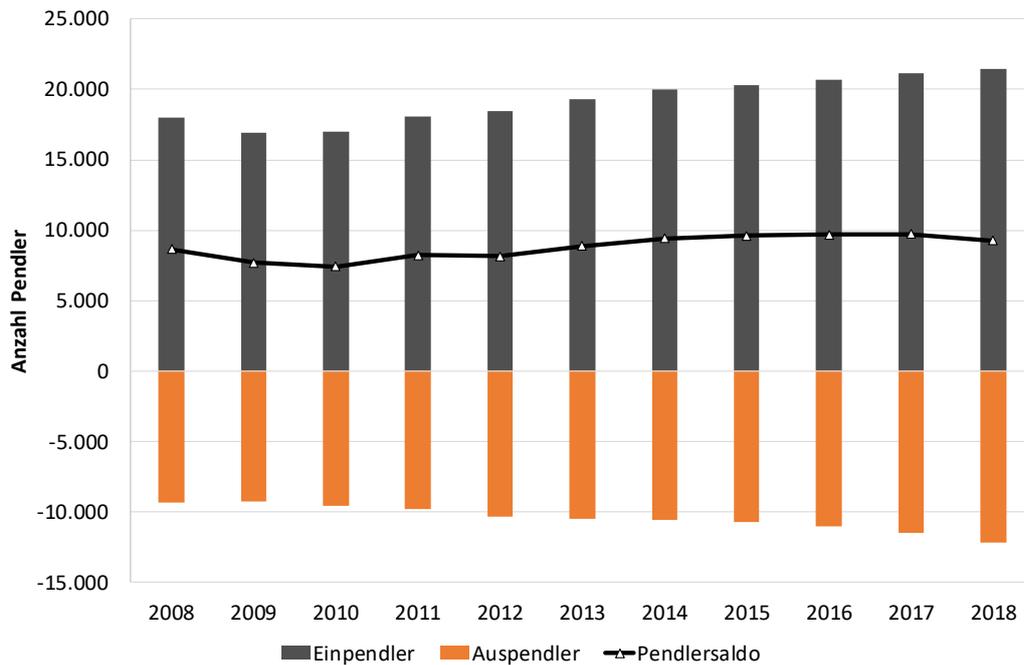
**empirica**

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Rastatt in der Vergangenheit ist sicherlich eine gute Ausgangsbedingung für die zukünftige Entwicklung. Sie bedeutet aber nicht zwangsläufig auch eine Fortschreibung des Positivtrends. Dazu gibt es aktuell zu viele Unsicherheiten, wie sowohl der Wandel zu einer stärkeren Elektromobilität in der Automobilindustrie wie auch die aktuelle Corona-Krise zeigen.

## 1.2 Hoher Arbeitsplatzbesatz und Einpendlerüberschüsse

### Hoher Arbeitsplatzbesatz führt zu hohen Einpendlerüberschüssen

Mit rd. 610 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner ist der Besatz an Arbeitsplätzen in der Stadt Rastatt relativ hoch. Daher überrascht auch nicht der hohe positive Pendlersaldo: rd. 9.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln mehr nach Rastatt ein, als zur Arbeit aus (2018). Somit ist die Funktion der Stadt Rastatt als Arbeitsstandort höher als die Funktion als Wohnstandort. Der Einpendlerüberschuss ist seit 2014 auf etwa gleich hohem Niveau (vgl. Abbildung 4). Einpendler sind nicht nur für den Arbeitsstandort Rastatt von Bedeutung. Sie können auch eine mögliche Zielgruppe am Rastatter Wohnungsmarkt sein.

**Abbildung 4: Pendlersaldo der Stadt Rastatt, 2008-2018**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

### Knapp 10 % der Einpendler kommen aus Frankreich

Durch die Lage des Landkreises Rastatt an der französischen Grenze bestehen Pendlerverflechtungen zwischen der Stadt Rastatt und Frankreich: Nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit kommen 9,6 % der Einpendler nach Rastatt aus Frankreich (absolut: rd. 2000, vgl. Abbildung 5). Die Auspendler von Rastatt nach Frankreich werden demgegenüber statistisch nicht erfasst. Ihre Zahl ist aber vermutlich gering. Nach dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg pendelten im Jahr 2012 nur 4.000 Personen aus Deutschland nach Frankreich (gegenüber 40.000 von Frankreich nach Deutschland).<sup>2</sup> Im Ergebnis dürfte der Einpendlerüberschuss von Rastatt geringfügig unter den o.g. rd. 9.300 Personen liegen.

### Pendlerverflechtungen und -gewinne vor allem mit dem Nahbereich

Die größten Pendlerverflechtungen hat die Stadt Rastatt mit dem Nahbereich (vgl. Abbildung 5): 48 % der Einpendler kommen aus Gemeinden des Landkreises Rastatt und 37 % der Auspendler arbeiten in Gemeinden des Landkreises Rastatt. Allein auf die Nachbarkommune Gaggenau entfällt ein Zehntel der Ein- sowie Auspendler. Mit den Gemeinden des Landkreises Rastatt besteht ein Einpendlerüberschuss (Saldo: 5.790). Auch mit den Städten Karlsruhe und Baden-Baden sind die Pendlerverflechtungen groß, jedoch besteht mit den beiden Städten jeweils ein Auspendlerüberschuss.

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2013): Arbeiten beim Nachbarn - Grenzpendler im Oberrheingebiet (Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 11/2013)

**Abbildung 5: Pendlerverflechtung der Stadt Rastatt, 2018**

Name	Einpendler	
	Anzahl	Anteil
Rheinmünster	318	1,5%
Rheinstetten, Stadt	318	1,5%
Ettlingen, Stadt	371	1,7%
Sinzheim	434	2,0%
Hügelsheim	455	2,1%
Steinmauern	475	2,2%
Iffezheim	478	2,2%
Bietigheim	515	2,4%
Malsch	521	2,4%
Ötigheim	542	2,5%
Muggensturm	567	2,6%
Bühl, Stadt	574	2,7%
Durmersheim	616	2,9%
Gernsbach, Stadt	731	3,4%
Kuppenheim, Stadt	825	3,9%
Karlsruhe, Stadt	1.615	7,5%
Baden-Baden, Stadt	1.853	8,7%
Gaggenau, Stadt	2.059	9,6%
Frankreich	2.059	9,6%
Sonstige Gemeinden	5.206	24,3%
<b>Einpendler insgesamt</b>	<b>21.414</b>	<b>100,0%</b>

Name	Auspendler	
	Anzahl	Anteil
Steinmauern	118	1,0%
Holzwickede	122	1,0%
Stuttgart	152	1,3%
Rheinstetten, Stadt	164	1,4%
Durmersheim	177	1,5%
Gernsbach, Stadt	183	1,5%
Sinzheim	183	1,5%
Rheinmünster	197	1,6%
Ötigheim	228	1,9%
Bietigheim	240	2,0%
Iffezheim	316	2,6%
Kuppenheim, Stadt	361	3,0%
Malsch	371	3,1%
Ettlingen, Stadt	440	3,6%
Muggensturm	469	3,9%
Bühl, Stadt	633	5,2%
Gaggenau, Stadt	1.118	9,2%
Karlsruhe, Stadt	1.881	15,5%
Sonstige Gemeinden	1.998	16,5%
Baden-Baden, Stadt	2.361	19,5%
<b>Auspendler insgesamt</b>	<b>12.132</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

## 2. Nachfrage und Angebot am Rastatter Wohnungsmarkt

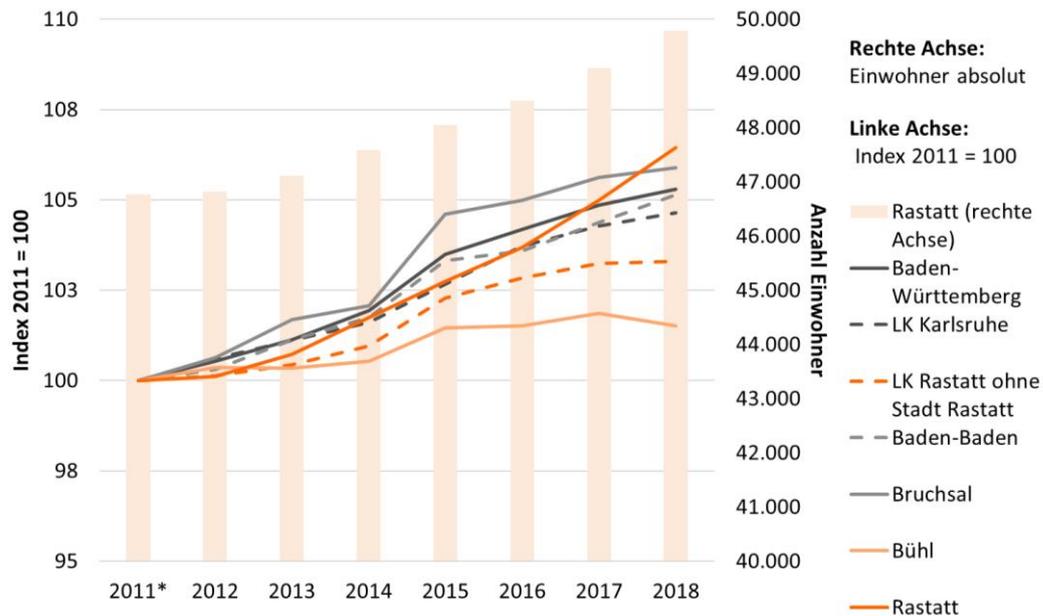
### 2.1 Beschleunigtes Bevölkerungswachstum und kleine Haushalte

#### Rastatt wächst stärker als die Region und das Land Baden-Württemberg

Ende 2018 wohnten in der Stadt Rastatt nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 49.783 Einwohner (vgl. Abbildung 6). Das waren rd. 3.000 mehr als 2011.

Prozentual war der Einwohnerzuwachs in der Stadt Rastatt von 2011 bis 2018 (+ 6,4 %) stärker als im übrigen Landkreis Rastatt ohne die Stadt Rastatt (+ 3,5 %) und in Baden-Württemberg (+ 5,3 %). Besonders stark war der Einwohnerzuwachs seit 2016. Dieses außerordentliche Wachstum steht auch im Zusammenhang mit der hohen Zahl an Baufertigstellungen in 2017 und 2018 (vgl. Abbildung 16).

**Abbildung 6: Einwohnerentwicklung in Rastatt im Vergleich, 2011 - 2018**



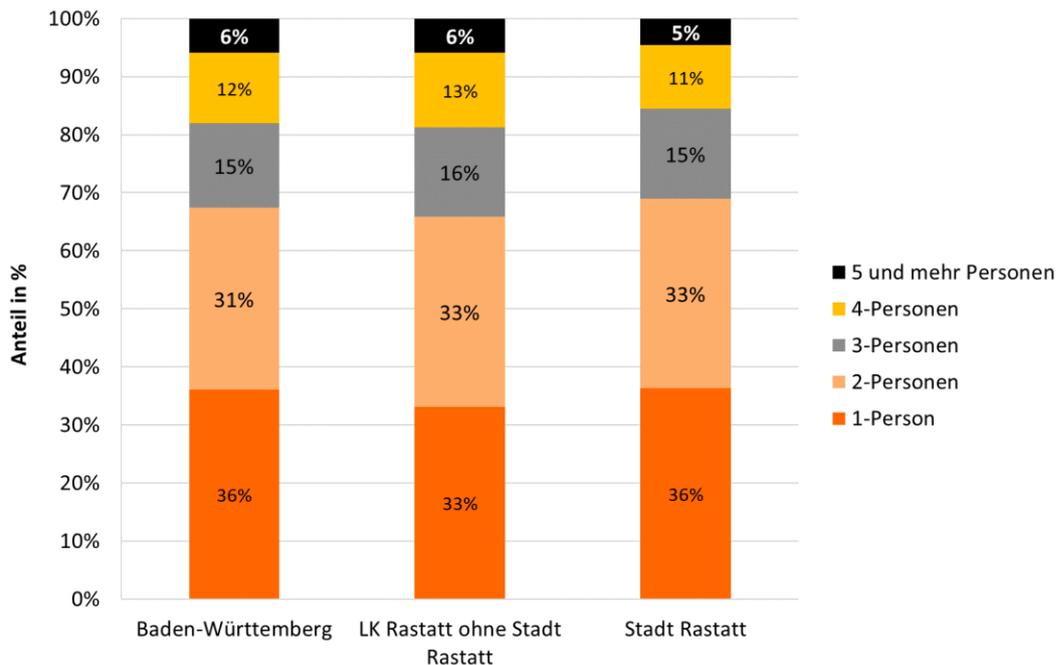
\* Volkszählungsergebnisse.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

**empirica**

### **Rd. 70 % Ein- und Zweipersonenhaushalte und rd. 30 % Familienhaushalte**

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg gab es Ende 2017 rd. 22.580 Haushalte in der Stadt Rastatt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen. In der Stadt Rastatt leben mit 69 % anteilig mehr kleine Haushalte mit einer Person und zwei Personen als im Land (67%) und im Landkreis (66%) (vgl. Abbildung 7). 31% der Haushalte in der Stadt Rastatt sind Haushalte mit 3 und mehr Personen. Das sind größtenteils Familienhaushalte.

**Abbildung 7: Haushaltsgrößen im Vergleich, 2017**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

empirica

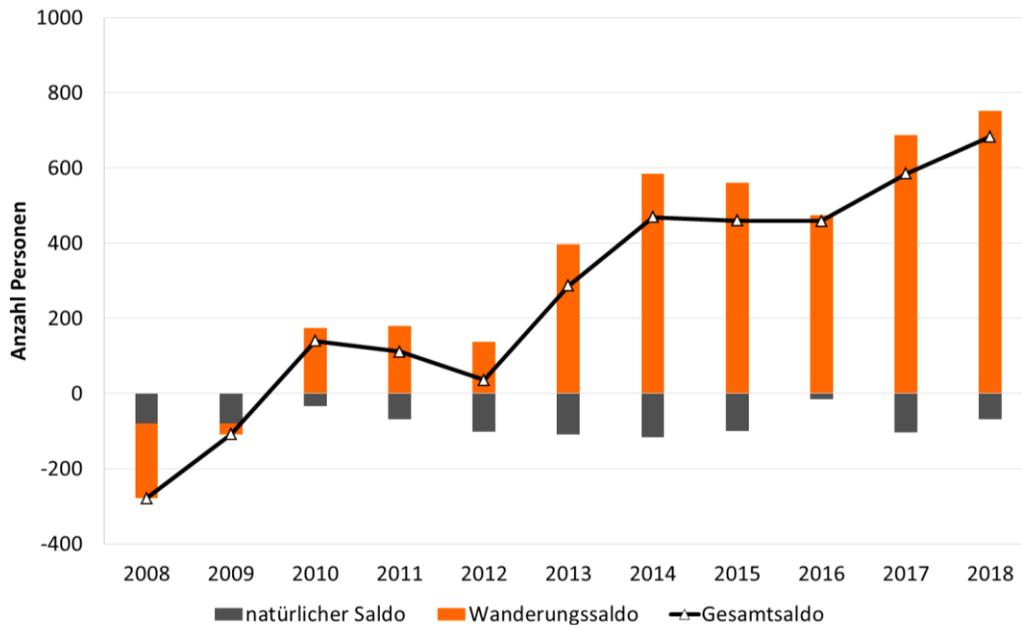
## 2.2 Wanderungsüberschüsse treiben das Einwohnerwachstum

### Sterbefallüberschüsse und steigende Wanderungsgewinne

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rastatt im vergangenen Jahrzehnt ist bedingt durch (vgl. Abbildung 8):

- einen seit 2010 durchgängig positiven Wanderungssaldo. Seit 2012 ist dieser deutlich gestiegen. Im Schnitt zogen zwischen 2010 und 2018 pro Jahr rd. 400 Personen (bei einer Haushaltsgröße von 2,2 rd. 180 Haushalte) mehr in die Stadt Rastatt als wieder wegzogen.
- Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war hingegen seit 2008 in jedem Jahr negativ. Im Schnitt gab es zwischen 2008 und 2018 jährlich rd. 80 Sterbefallüberschüsse in der Stadt Rastatt.

**Abbildung 8: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung von Rastatt, 2008 - 2018**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

empirica

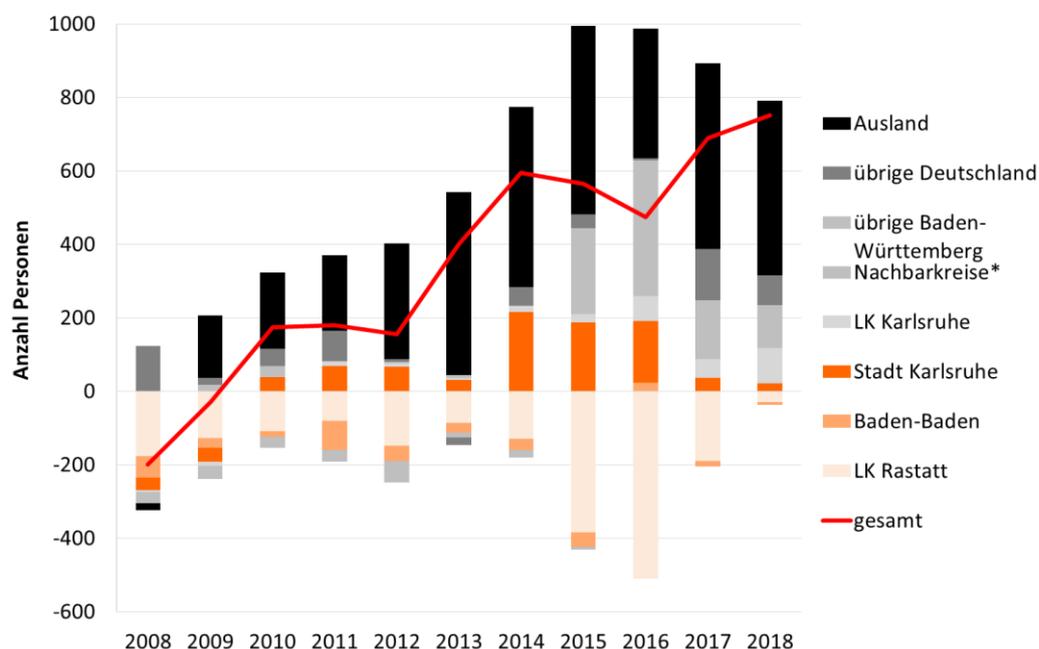
### Wanderungsverluste an den Landkreis Rastatt - Wanderungsgewinne aus der Stadt Karlsruhe, dem übrigen Baden-Württemberg und dem Ausland

Die Stadt Rastatt verliert Bewohner vor allem an den Landkreis Rastatt (im Schnitt der letzten fünf Jahre rd. 250 Personen pro Jahr) und an die Stadt Baden-Baden. Wanderungsgewinne entstehen größtenteils durch Zuzüge aus dem Ausland, dem übrigen Baden-Württemberg sowie aus der Stadt Karlsruhe. Zwischen 2012 und 2018 haben insbesondere die Wanderungsgewinne aus dem Ausland zugenommen (vgl. Abbildung 9).

Hinter den Wanderungsüberschüssen der Stadt Rastatt mit dem Ausland steht zum einen die arbeitsplatzmotivierte Zuwanderung aus den ost- und südosteuropäischen EU-Staaten (Polen, Rumänien, Bulgarien). Zum anderen waren die Jahre 2015 und 2016 davon geprägt, dass viele Geflüchtete in der Stadt Rastatt aufgenommen wurden (in den beiden Jahren waren es 1.546 Geflüchtete). Den bundesweiten Trend folgend sank aber 2017 die Zahl der aufgenommenen Geflüchteten wieder unter das Niveau von 2014 (2017: 115 Personen).<sup>3</sup>

<sup>3</sup> 2. Sozial- und Bildungsbericht 2019 der Stadt Rastatt

**Abbildung 9: Wanderungssaldo der Stadt Rastatt nach Regionen, 2008 - 2018**



"P:\P2019\2019037\_HKW\_Rastatt\2-Daten\SonderauswertungStaLaBW\empirica\_Rastatt\_Wanderungen\_Daten\_bearbeitet\_TR.xlsx \*Nachbarkreise: Ortenaukreis, Freudenstadt, Calw

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

**empirica**

### Wanderungsverluste von Senioren in das Rastatter Umland

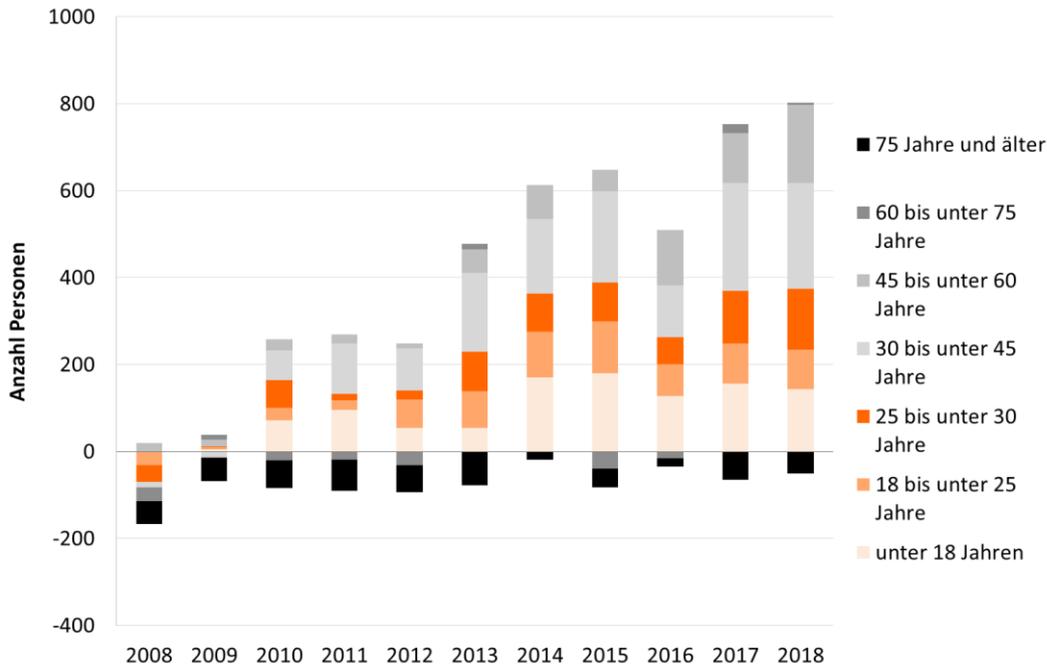
Die Stadt Rastatt verliert durch Wanderungen Senioren. Der Wanderungssaldo bei den über 60-Jährigen war im Ergebnis der Jahre 2010 bis 2018 negativ (vgl. Abbildung 10). Die höchsten Verluste gab es mit dem Landkreis Rastatt (vgl. Abbildung 11). Die Gründe hierfür sind vielfältig. Eine Möglichkeit, von der auch lokale Marktexperten berichten: Ältere Haushalte aus den Rastatter Ortsteilen wollen dort wohnen bleiben, wo sie schon seit Jahrzehnten heimisch sind, finden aber in ihrem Ortsteil kein altersgerechtes Wohnangebot und ziehen dann in unmittelbar benachbarte Kommune. Ob und in welchem Maße dies im Zusammenhang steht mit der Nachfrage nach Pflegeplätzen kann nicht beantwortet werden (der Wanderungssaldo bei den Höherbetagten ab 75 Jahren ist negativer als bei den 60 bis unter 75-Jährigen).

### Wanderungsgewinne von Familien insgesamt – aber Wanderungsverlust von Familien in den übrigen Landkreis hat sich mehr als verdoppelt

Bei den Familien (Altersgruppen: unter 18 Jahre/ 30 - 50 Jahre) waren die Wanderungsgewinne der Stadt Rastatt im vergangenen Jahrzehnt am höchsten. Während es Wanderungsgewinne bei Familien aus dem Ausland, dem übrigen Deutschland, dem übrigen Baden-Württemberg und der Stadt Karlsruhe gab, verlor die Stadt Rastatt hingegen Familien an die benachbarten Kommunen im Landkreis Rastatt. Bemerkenswert: Der Wanderungsverlust von Familien in den übrigen Landkreis Rastatt ist seit 2008 gewachsen (vgl. Abbildung 11). Während im Zeitraum 2008 bis 2012 die Stadt Rastatt geschätz-

te 20 Familien pro Jahr an die Umlandkommunen durch Abwanderung verloren hat, waren es im Zeitraum von 2013 bis 2018 schon 50 Familien pro Jahr. Aus Sicht von Rastatter Wohnungsmarktextperten verliert die Stadt Rastatt „junge Familien“ an Umlandgemeinden, weil die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Stadt Rastatt nicht befriedigt werden kann. Die im Vergleich mit Umlandkommunen wie Kuppenheim, Steinmauern, Bietigheim und Iffezheim in der Stadt Rastatt niedrige Bauintensität im Ein- und Zweifamilienhausbau stützt diese Einschätzung.

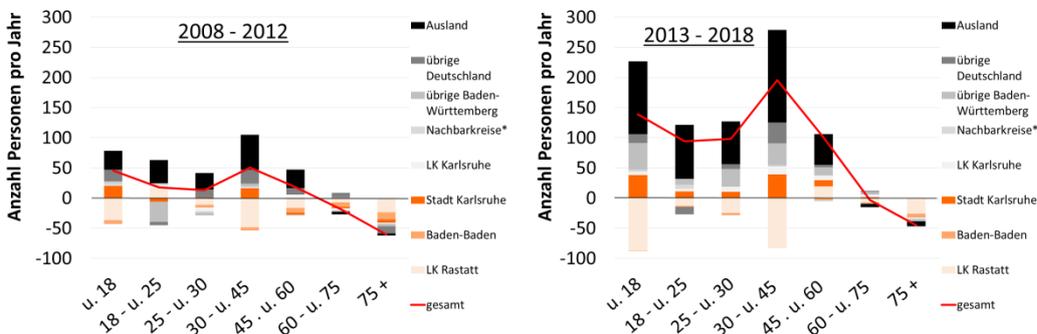
**Abbildung 10: Wanderungssaldo der Stadt Rastatt nach Altersgruppen, 2008 – 2018**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 11: Stadt Rastatt: Jährliche Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2008 – 2012 und 2013 - 2018**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

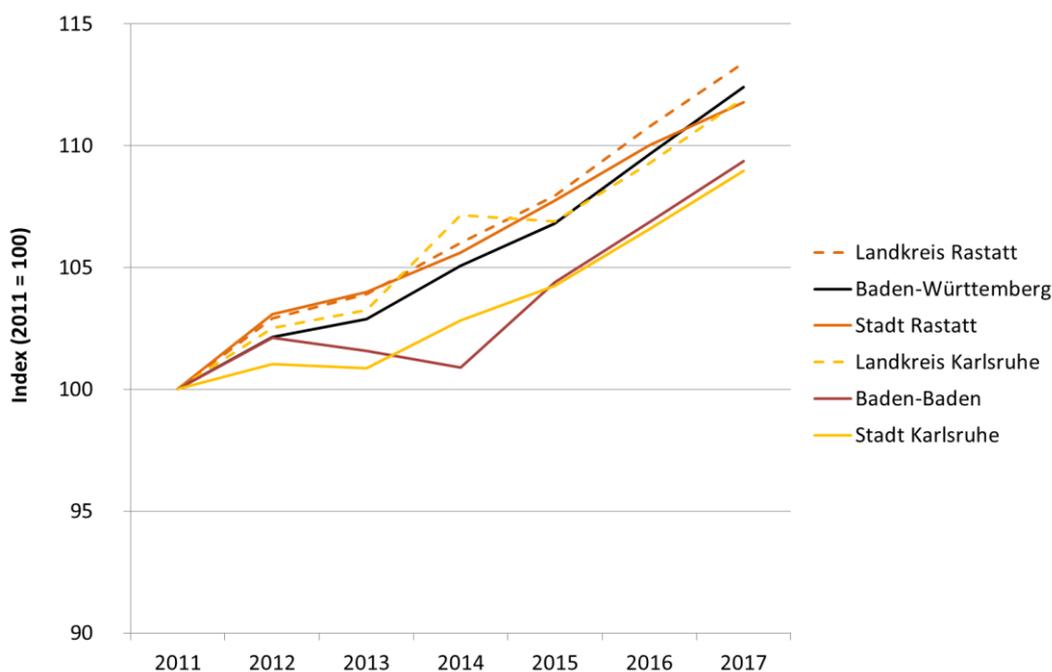
## Wanderungsgewinne bei jungen Menschen

Auch bei den jungen Erwachsenen (18 bis unter 25 Jahre und 26 bis unter 30 Jahre) erzielt die Stadt Rastatt Wanderungsgewinne, die vorwiegend durch den Zuzug aus dem Ausland zu erklären sind. Neben dem Arbeitsplatzstandort Rastatt (Berufsausbildung) macht auch die hohe Anzahl an kleinen Mietwohnungen Rastatt als Wohnort für Berufstarter attraktiv (vgl. Abbildung 10, Abbildung 11).

### 2.3 Einkommen unterdurchschnittlich, Arbeitslosigkeit überdurchschnittlich

Das verfügbare Einkommen<sup>4</sup> der Haushalte in der Stadt Rastatt betrug 2017 rd. 19.200 Euro je Einwohner. Zwischen 2011 und 2017 stieg es um rd. 12 % (vgl. Abbildung 12). Da aber auch die Einkommen im Land Baden-Württemberg und in der Region zugenommen haben, hat sich an der relativen Position der Stadt Rastatt nichts verändert, d.h. das durchschnittliche verfügbare Einkommen ist nach wie vor unterdurchschnittlich. Es lag 2017 rd. 17 % unter dem des Landkreises Rastatt und 22 % unter dem im Land.

**Abbildung 12: Entwicklung des Einkommens der privaten Haushalte pro Einwohner, 2011 - 2017**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

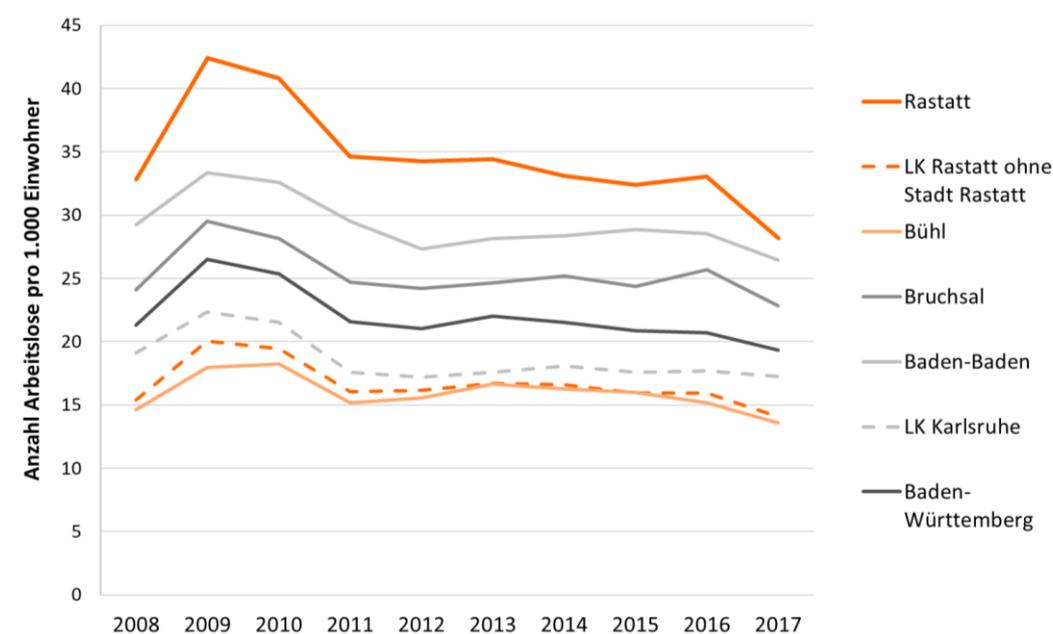
**empirica**

<sup>4</sup> Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können. Das verfügbare Einkommen liegt originär nur auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland vor und wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Die Berechnung der Einkommen der kreisangehörigen Kommunen erfolgte durch empirica regio.

## Überdurchschnittlich hoher Anteil an Arbeitslosen im Vergleich zum Landkreis Rastatt

Das unterdurchschnittliche verfügbare Einkommen in der Stadt Rastatt ist auch Spiegelbild der überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit. 2017 waren in der Stadt Rastatt 1.384 Personen nach SGB III (Arbeitslosengeld) und SGB II (Grundsicherung bei Arbeitslosigkeit) arbeitslos gemeldet. Das entspricht einem Anteil von 28 Arbeitslosen je 1.000 Einwohner. Der Anteil der Arbeitslosen liegt damit in der Stadt Rastatt deutlich höher als im Landkreis Rastatt (14 Arbeitslose je 1.000 EW) oder im Landkreis Karlsruhe (17 Arbeitslose je 1.000 EW). Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Stadt Rastatt entspricht im Trend der Entwicklung im übrigen Landkreis Rastatt und im Land Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 13).

**Abbildung 13: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Region, 2008 - 2017**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

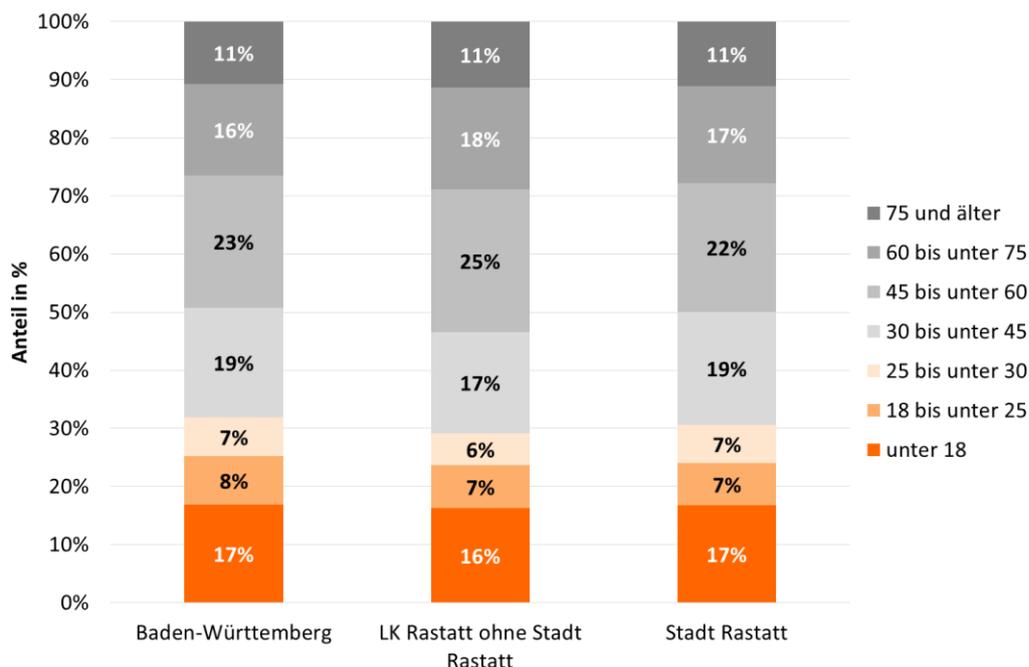
empirica

## 2.4 Bevölkerung relativ jung, überdurchschnittlicher Ausländeranteil

### Bevölkerung der Stadt Rastatt im Schnitt jünger als im übrigen Landkreis Rastatt

Die Bevölkerung der Stadt Rastatt war Ende 2018 im Schnitt 43,6 Jahre alt. Das ist jünger als im übrigen Landkreis Rastatt (44,6 Jahre) aber älter als in Baden-Württemberg insgesamt (43,0 Jahre). In der Stadt Rastatt leben anteilig mehr unter 18-Jährige als im übrigen Landkreis (17 % gegenüber 16 %) und relativ mehr 25 bis unter 30-Jährige sowie 30 bis unter 45-Jährige. Demgegenüber sind die Altersgruppen der 45 bis unter 60-Jährigen und der 60 bis unter 75-Jährigen in der Stadt Rastatt geringer besetzt als im übrigen Landkreis Rastatt (vgl. Abbildung 14).

**Abbildung 14: Altersstruktur der Einwohner der Stadt Rastatt im Vergleich, 2018**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

### Überdurchschnittlich hoher Anteil an ausländischen Einwohnern

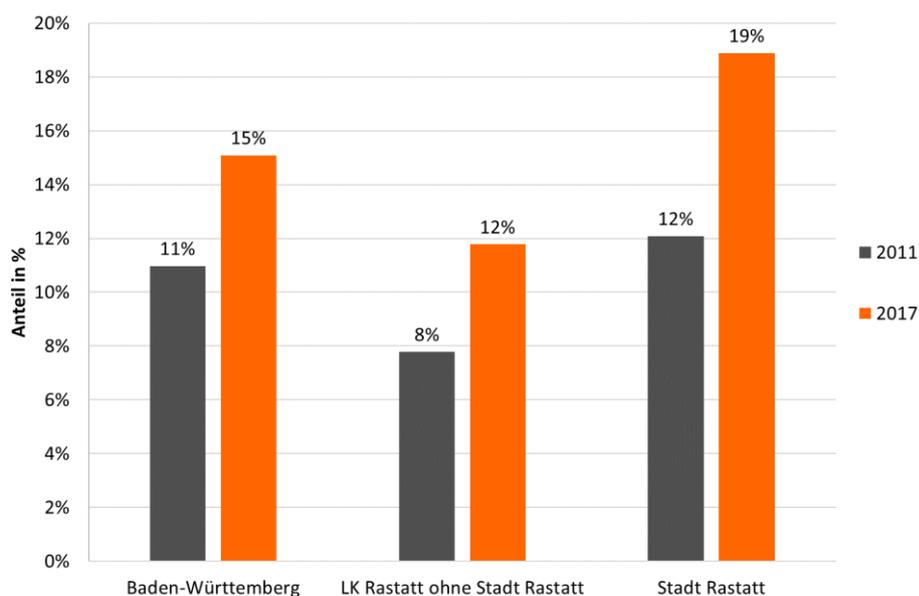
Der Ausländeranteil in der Stadt Rastatt ist mit 19 % im Jahr 2017 vergleichsweise hoch. Im Landkreis Rastatt ohne die Stadt Rastatt hatten zum gleichen Zeitpunkt nur 12 % der Einwohner einen ausländischen Pass, im Land Baden-Württemberg 15 %. Auch im Jahr 2011 war der Ausländeranteil in der Stadt Rastatt höher als im übrigen Landkreis Rastatt und im Land Baden-Württemberg, aber mit geringererem Abstand (1-3 % Differenz) (vgl. Abbildung 15).

Ende 2017 hatten insgesamt 24.856 Rastatter Einwohner einen Migrationshintergrund, dies entspricht 50 % der Gesamtbevölkerung. Im Jahr 2010 waren es noch 19.458 Einwohner (41 %), der prozentuale Anstieg beträgt somit knapp 28 % (+5.398 Einwohner).<sup>5</sup>

### Ende 2017 lebten 850 Geflüchtete in der Stadt Rastatt

Der Anstieg der ausländischen Bewohnerzahl in der Stadt Rastatt erklärt sich überwiegend durch eine hohe Arbeitsmigration aus anderen EU-Staaten (u.a. Rumänien, Polen), aber auch durch die Aufnahme von Flüchtlingen. In der Stadt Rastatt lebten am 31.12.2017 rd. 850 Geflüchtete (vorrangig aus Syrien und Afghanistan sowie aus afrikanischen Staat, zumeist alleinreisende Jugendliche und junge Männer).

<sup>5</sup> Stadt Rastatt, 2019: 2. Sozial- und Bildungsbericht 2019 der Stadt Rastatt, S. 39 ff.

**Abbildung 15: Ausländeranteil im Vergleich, 2011 und 2017**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

empirica

## 2.5 Wohnungsbestand: viele kleine Mietwohnungen, kaum Leerstand

### Im Wohnungsbestand mehrheitlich vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Insgesamt gibt es in der Stadt Rastatt rd. 22.500 Wohnungen in Wohngebäuden. Zwei Drittel (64 %) davon befinden sich in Mehrfamilienhäusern, ein Drittel (36 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist deutlich niedriger als im Landkreis Rastatt (56 %) und im Land Baden-Württemberg (49 %). Rund 53 % der Wohnungen werden zu Wohnzwecken vermietet. Der Wohnungsleerstand insgesamt in der Stadt Rastatt ist mit einem Anteil von 3,5 % vergleichsweise gering und liegt unter der Leerstandsquote des Landkreises Rastatt (4,2 %) und des Landes Baden-Württembergs (4,2 %) (vgl. Abbildung 49 im Anhang). Die Leerstandsdaten sind aus dem Jahr 2011. Vermutlich liegt der Leerstand in der Stadt Rastatt derzeit auf noch geringerem Niveau. Hierauf weist die Entwicklung des marktaktiven Wohnungsleerstands in Mehrfamilienhäusern im Landkreis Rastatt hin. Zwischen 2011 und 2018 ist dieser von 2,9 % auf 2,4 % gesunken.<sup>6</sup>

Der Großteil der Wohnungen in der Stadt Rastatt ist in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden (51 %). Ab 2001 sind insgesamt rd. 1.200 Wohnungen hinzugekommen, die einen Anteil von 5 % am gesamten Wohnungsbestand ausmachen. Im Landkreis Rastatt

<sup>6</sup> Der CBRE-empirica-Leerstandsindex erfasst den marktaktiven Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes zum Stichtag 31.12.. Er wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen. Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate).

---

und im Land Baden-Württemberg liegt der Anteil der nach 2001 gebauten Wohnungen mit 7% höher als in Rastatt.

### **Viele kleine Wohnungen**

Knapp die Hälfte aller Wohnungen in der Stadt Rastatt ist kleiner als 80 m<sup>2</sup> (46 %). Dieser überdurchschnittliche Anteil im Vergleich mit dem Landkreis Rastatt (31 %) und dem Land Baden-Württemberg (40 %) ist auf den höheren Anteil von Wohngebäuden der 1950er bis 1970er Jahre zurückzuführen. Wohnungen, die in diesem Zeitraum entstanden sind, weisen durchschnittlich kleinere Wohnflächen auf. Nur 18 % der Wohnungen haben eine Wohnfläche von über 120 m<sup>2</sup>. Im Landkreis Rastatt haben 31 % und im Land Baden-Württemberg 26 % eine Wohnfläche von über 120 m<sup>2</sup>.

### **Eigentümerstruktur: überwiegend Privatpersonen, 3 % im kommunalen Besitz**

Der Wohnungsbestand in der Stadt Rastatt ist zu 89 % im Privatbesitz. Nur 11 % der Wohnungen befinden sich im öffentlichen Eigentum bzw. im Eigentum von Wohnungsgesellschaften. Diese Verteilung entspricht in etwa dem Land Baden-Württemberg.

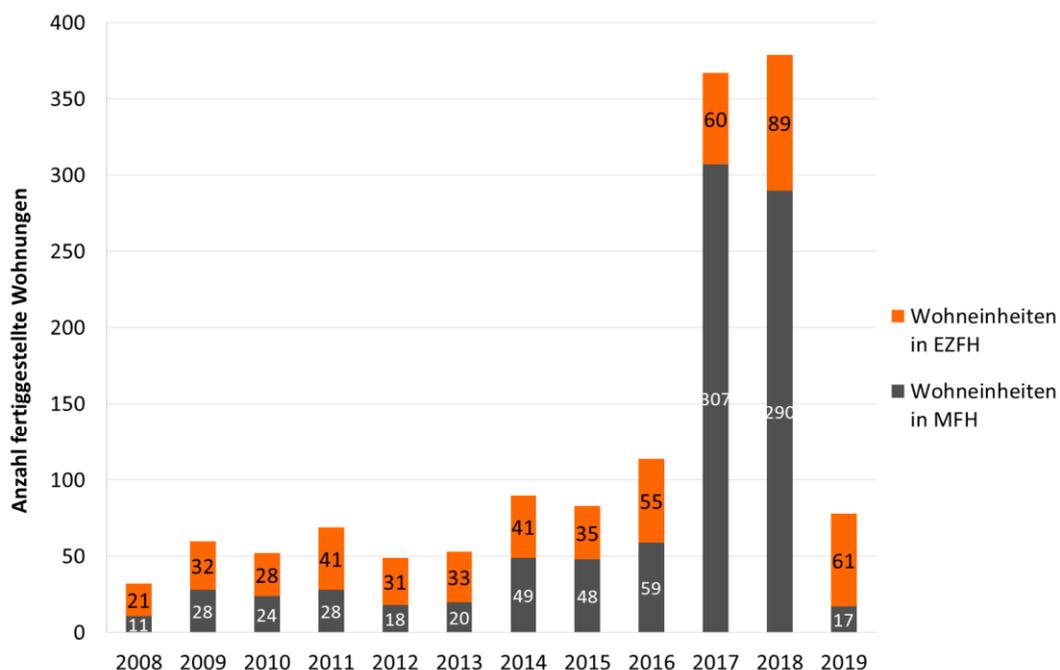
## **2.6 Wohnungsneubau: deutliche Ausweitung in 2017 und 2018**

### **740 fertig gestellte Wohnungen in 2017 und 2018**

Der Wohnungsneubau in der Stadt Rastatt wurde in den letzten Jahren nach und nach ausgeweitet. Dieser Prozess setzte mit dem Jahr 2014 ein. Bis 2018 stiegen die Fertigstellungszahlen deutlich an. In der Spitze wurden alleine in den beiden Jahren 2018 und 2019 im Schnitt 370 WE pro Jahr fertig gestellt (vgl. Abbildung 16). Das war sechs Mal so viel wie in der Phase 2008 bis 2016 (im Schnitt rd. 70 WE pro Jahr). Insofern überrascht die aktuellste Fertigstellungszahl von 2019 mit einem wieder deutlich geringeren Bauvolumen von lediglich 78 WE nicht. Das ist nicht Ausdruck einer sinkenden Wohnungsnachfrage, sondern ein Zeichen für Kapazitätsengpässe auf der Angebotsseite: Hierzu zählt insbesondere eine Knappheit an Wohnbauland in der Stadt Rastatt.

Bis 2013 wurden in der Stadt Rastatt anteilig mehr WE in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern errichtet. 2014 drehte sich dieses Verhältnis um. Von 2014 bis 2016 waren 54 % der Wohnungsbaufertigstellungen Geschosswohnungen. Das Gros des Wohnungsbaus in 2017 und 2018 waren Geschosswohnungen (80 %). Es ist aber auch mehr Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Rastatt entstanden als in den Jahren zuvor.

Abbildung 16: Baufertigstellungen in der Stadt Rastatt, 2008 – 2019



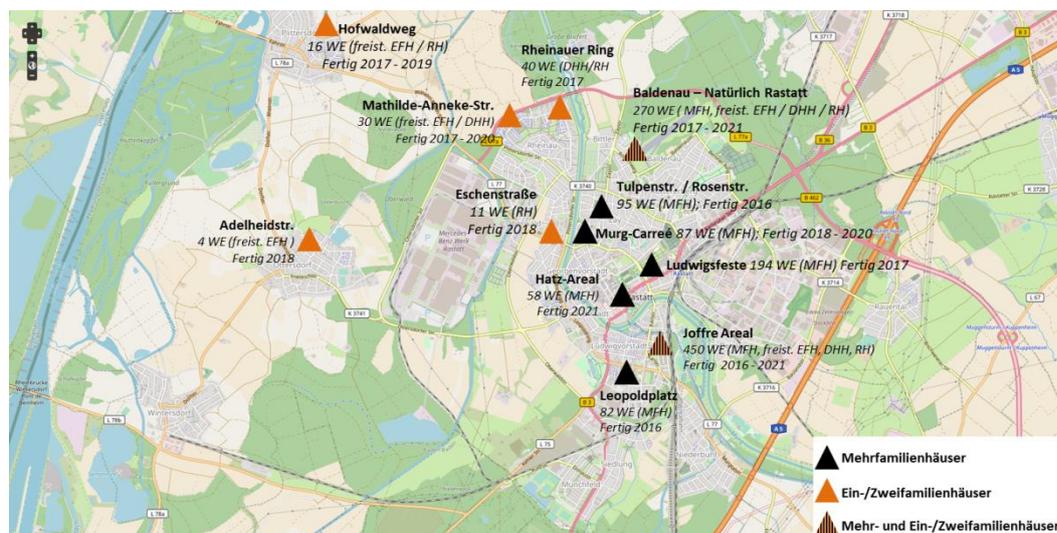
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

### Kernstadt Schwerpunkt des Wohnungsneubaus in der Stadt Rastatt

Der aktuelle Wohnungsneubau in der Stadt Rastatt findet vor allem in der Kernstadt statt (vgl. Abbildung 17). In der Kernstadt entstehen v.a. Geschosswohnungen, am Rand der Kernstadt und in den Ortsteilen v.a. Ein- und Zweifamilienhäuser.

Abbildung 17: Neubauprojekte in der Stadt Rastatt – Fertigstellungen 2016 bis ca. 2021



Quelle: eigene Darstellung (Karte: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

empirica

### 3. Teilsegmente des Rastatter Wohnungsmarktes

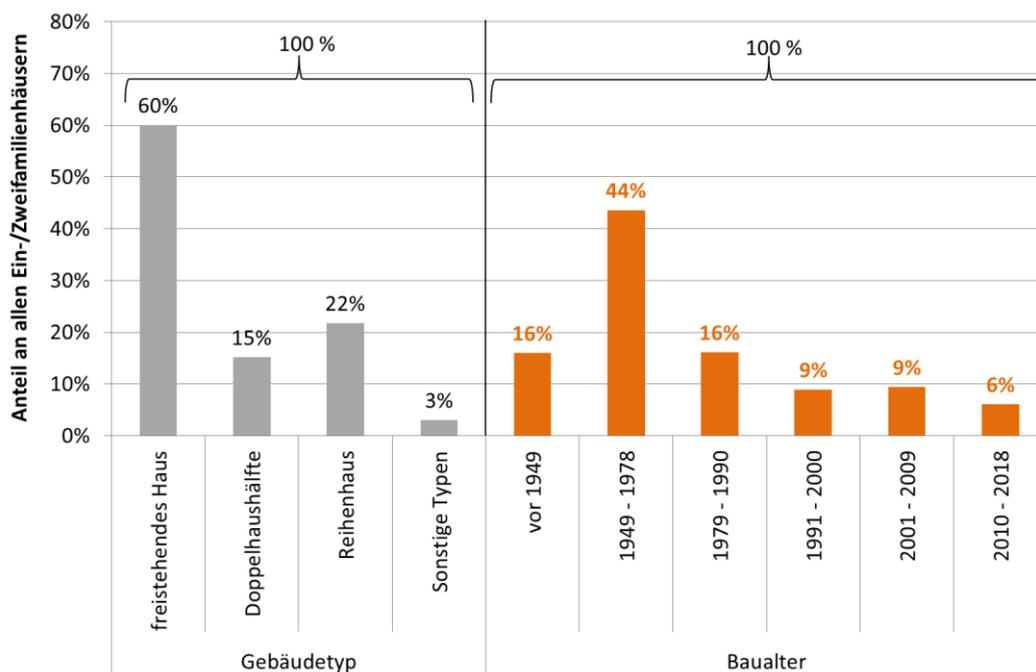
#### 3.1 Einfamilienhäuser

##### 3.1.1 Bestands- und Neubauangebot

**Schwerpunkt im Bestand: freistehende Gebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren**

In der Stadt Rastatt gibt es rd. 7.800 WE in rd. 6.000 Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. 2.5). Der überwiegende Teil davon (60 %) sind freistehende Gebäude (vgl. Abbildung 16). Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rastatt wurden in den 1950er bis 1970er Jahren gebaut (43 %). Auf die 1990er Jahre entfallen rd. 9%, ebenso wie auf die 2000er Jahre. Die Dekade der 2010er Jahre macht nur noch 7 % des Ein- und Zweifamilienhausbestands in der Stadt Rastatt aus.

**Abbildung 18: Ein-/Zweifamilienhäuser in der Stadt Rastatt nach Gebäudetyp und Baualter**



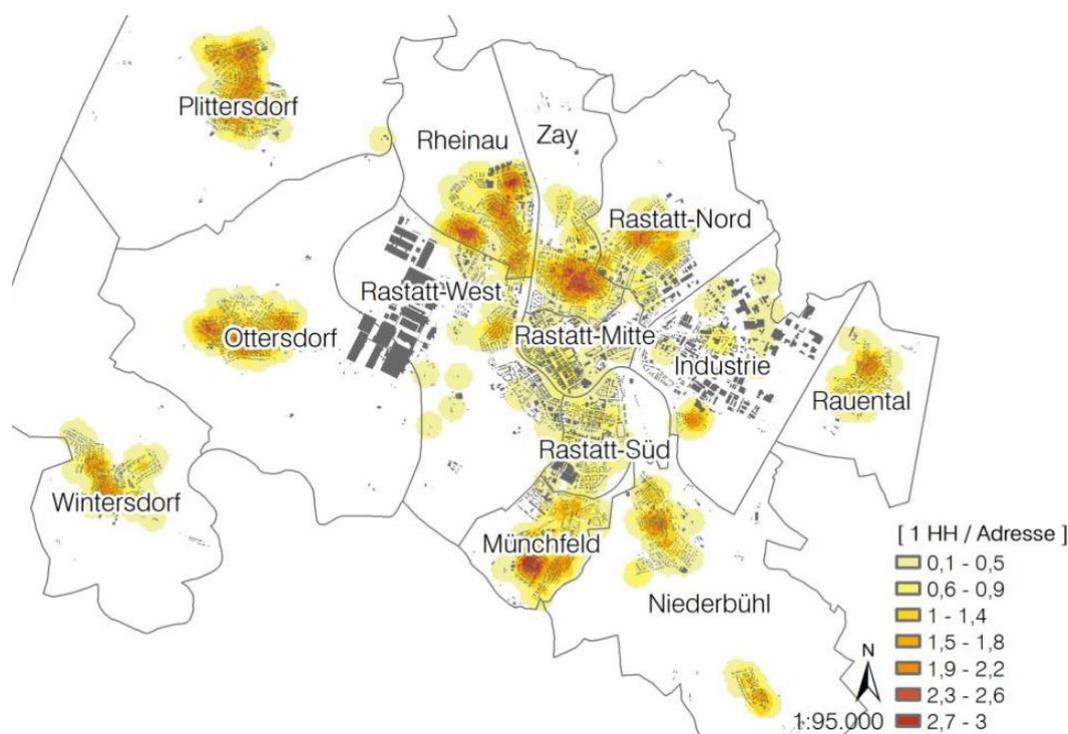
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

#### Einfamilienhausbestand vor allem in den Ortsteilen und am Rand der Kernstadt

Der Einfamilienhausbestand in der Stadt Rastatt befindet sich vor allem am Rand der Kernstadt und in den Ortsteilen (vgl. Abbildung 19). 44 % des Rastatter Einfamilienhausbestands liegt im Norden der Kernstadt (Rheinau, Zay, Nord) und in Münchfeld, weitere 27 % in den drei Rheindörfen Plittersdorf, Ottersdorf und Wintersdorf.

**Abbildung 19: Dichteverteilung der Adressen mit einem Haushalt in der Stadt Rastatt**



Quelle: Dreher V., Wiederkehr C., 2019

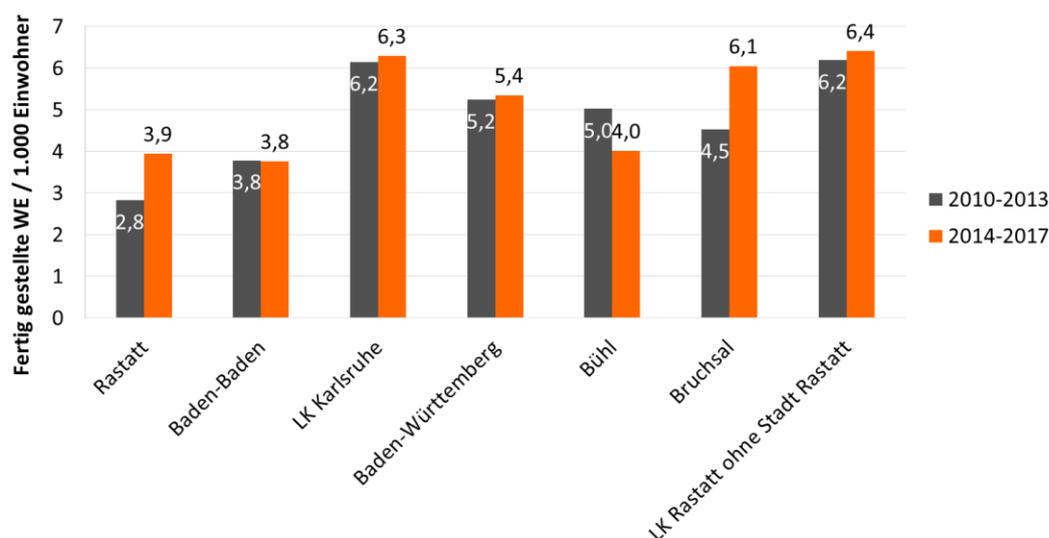
empirica

### Neubauintensität von Ein-/Zweifamilienhäusern in der Stadt Rastatt gestiegen – bleibt aber unter dem Niveau des übrigen Landkreises Rastatt

Die Bauintensität – gemessen an den Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner – der Stadt Rastatt im Eigenheimbau ist in den letzten Jahren gestiegen. Sie liegt für den Zeitraum von 2014 bis 2017 mit 3,9 fertig gestellten WE je 1.000 Einwohner auf dem Niveau der Stadt Bühl, der nach der Stadt Rastatt zweitgrößten Stadt im Landkreis Rastatt, und der Stadt Baden-Baden (vgl. Abbildung 20).

Es überrascht nicht, dass die Bauintensität im übrigen Landkreis Rastatt höher ist als in der Stadt Rastatt, da die Siedlungsstruktur in den kleinen Kommunen mit zumeist unter 10.000 Einwohnern in hohem Maß durch Eigenheime geprägt ist. Schwerpunkte des Ein-/Zweifamilienhausbaus im Rastatter Umland in den letzten zehn Jahren waren die Kommunen Iffezheim, Kuppenheim, Steinmauern und Bietigheim.

**Abbildung 20: Bauintensität (EZFH) in der Stadt Rastatt im Vergleich, 2010 - 2013 und 2014 – 2017**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

### Neubau im Einfamilienhaussegment stärker geprägt durch Doppelhaushälften und Reihenhäuser als der Bestand

Im Vergleich mit dem Einfamilienhausbestand in der Stadt Rastatt (vgl. Abbildung 18) haben im Neubau Doppelhaushälften und Reihenhäuser eine größere Bedeutung. Knapp drei Viertel der in den letzten vier Jahren in der Stadt Rastatt fertig gestellten Einfamilienhäuser waren Doppelhaushälften (40 %) und Reihenhäuser (32%). Nur jedes vierte neue Einfamilienhaus wurde in freistehender Form errichtet (vgl. Abbildung 21). Ein Grund dafür dürfte sein, dass freistehende Häuser auf großen Grundstücken sehr teuer sind.

**Abbildung 21: Neue Ein-/Zweifamilienhäuser in der Stadt Rastatt**



Joffre-Areal



Baldenau – Natürlich Rastatt



Mathilde-Anneke-Straße



Rheinauer Ring



Eschenstraße



Hofwaldweg

Quelle: eigene Fotos

empirica

### 3.1.2 Preise von Bauland und Einfamilienhäusern

**Bodenrichtwerte für Bauplätze in den Ortsteilen bei 265 Euro /m<sup>2</sup>, in Randlagen der Kernstadt bei rd. 300 Euro /m<sup>2</sup> - Anstieg 2016 bis 2018 um 9 – 10 %**

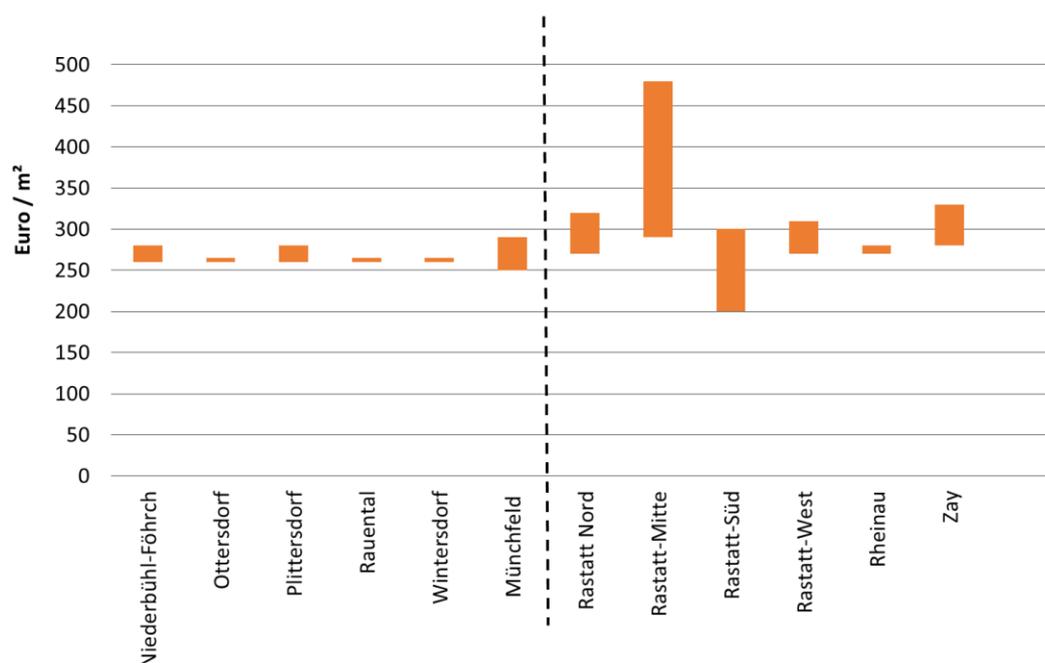
Bodenrichtwerte sollen das Niveau der tatsächlich gezahlten Preise für Grundstücke wiedergeben (vgl. Abbildung 22).<sup>7</sup> In den durch Einfamilienhausbebauung geprägten Ortsteilen der Stadt Rastatt (Plittersdorf, Ottersdorf, Wintersdorf, Rauental, Niederbühl-Föhrch, Münchfeld) lag das Bodenrichtwertniveau am 31.12.2018 bei ca. 265 Euro / m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei). In den Stadtteilen der Kernstadt Rastatt, die ebenfalls durch hohe Einfamilienhausanteile geprägt sind (Nord, Zay, Rheinau), lag das Niveau mit rd. 300 Euro / m<sup>2</sup> über dem der Ortsteile. In Rastatt-Mitte ist das Bodenrichtwertniveau deutlich höher als in den übrigen Stadt- und Ortsteilen. Die Bodenrichtwerte für Wohnen beginnen dort ab ca. 300 Euro / m<sup>2</sup> und reichen in der Spitze bis 480 Euro / m<sup>2</sup>. Allerdings gibt es in der teuersten Lage in Mitte (Kaiserstraße) auch keine Einfamilienhausgrundstücke und daher sind die Bodenrichtwerte dort durch eine höher verdichtete Mehrfamilienhaus- bzw. Wohn- und Geschäftshausbebauung geprägt.

Im Vergleich mit den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2016 stiegen die Bodenrichtwerte für Wohnen in der Stadt Rastatt um 9 – 10 %.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Bewertungsstichtag 31.12.2018 wurden am 3.6.2019 vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt beschlossen.

<sup>8</sup> Eigene Berechnung: Mittelwertbildung in den Stadt- und Ortsteilen entsprechend der Ermittlung der mittleren Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018.

**Abbildung 22: Spanne der Bodenrichtwerte Wohnen in der Stadt Rastatt, 2018**



Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten, eigene Darstellung

**empirica**

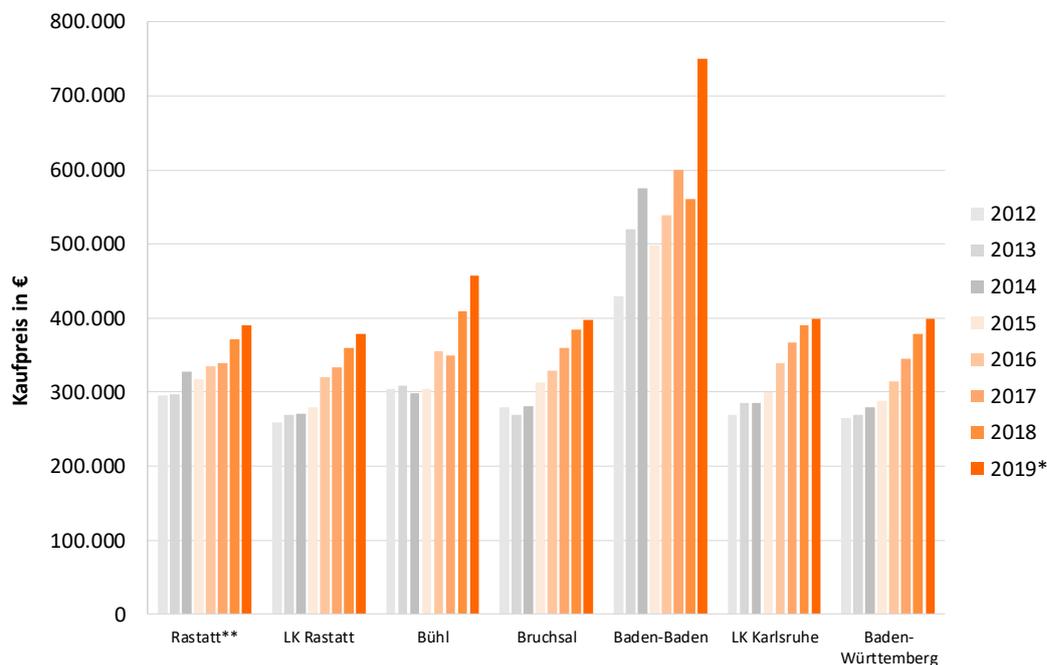
### Kaufpreise für Einfamilienhausbauplätze höher als Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte geben eine Orientierung des Preisniveaus, stimmen aber nicht immer mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen überein. So lagen die Kaufpreise im Neubaugebiet in Baldenau (Stadtteil Rheinau) deutlich oberhalb von 300 Euro / m<sup>2</sup>. Der Grundstücksverkauf dort begann 2015. Bereits 2011 verkaufte die Stadt Rastatt im Baugebiet Eschenstraße Einfamilienhausgrundstücke für 270 Euro / m<sup>2</sup>.

### Gebrauchte-Ein-/Zweifamilienhäuser in der Stadt Rastatt: 390.000 Euro

Der durchschnittliche Angebotspreis für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rastatt lag 2019 bei rd. 390.000 Euro (vgl. Abbildung 23). Zwischen 2012 und 2019 gab es einen Zuwachs um rd. 26 %. Die Steigerung in der Stadt Rastatt fiel nicht so stark aus wie im Landkreis Rastatt insgesamt (+ 39 %). Der Median-Angebotspreis gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser ist damit in der Stadt Rastatt ähnlich hoch wie im Landkreis Karlsruhe und im Land Baden-Württemberg (399.000 Euro). Nur in Baden-Baden sind die Verkaufspreise mit rd. 750.000 Euro fast doppelt so hoch.

**Abbildung 23: Angebotspreise (Median) gebrauchter Ein-/Zweifamilienhäuser im Vergleich, 2012-2019\***



\*2019 beinhaltet Daten des ersten und zweiten Quartals

\*\* Fallzahlen bei der Stadt Rastatt teilweise unter 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank), eigene Darstellung

**empirica**

### Realisierte Kaufpreise gebrauchter Eigenheime 10 bis 20 % unter den Angebotspreisen

Nach Einschätzung befragter Wohnungsmarktakteure in der Stadt Rastatt liegen die Angebotspreise gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rastatt 10 bis 20% über den realisierten Kaufpreisen.

### Neue Ein-/Zweifamilienhäuser in der Stadt Rastatt: bis 676.000 Euro

Das Angebot an neuen Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rastatt, die schlüsselfertig zum Kauf angeboten werden, ist gering. Zudem ist die Spanne sehr groß. Die preiswertesten Neubau-Eigenheime gab es in den letzten Jahren am Rheinauer Ring; dort verkaufte Weißenburger in 2015/2016 Doppelhaushälften und Reihenhäuser zwischen 250.000 und 325.000 Euro. Reihenhäuser im Joffre-Areal wurden für rd. 300.000 Euro vermarktet. Den oberen Rand bei den schlüsselfertigen Bauträgerobjekten bildet das Neubaugebiet in Baldenau. Dort kosteten Reihenhäuser in der Vergangenheit zwischen 490.000 und 540.000 Euro. In einem aktuellen Projekt in der Baldenau liegen die Angebotspreise sogar zwischen 463.000 und 676.000 Euro.

---

### 3.1.3 Nachfrager von Einfamilienhäusern

#### Hohe Präferenz für Einfamilienhäuser hat praktische Gründe

Ein- und Zweifamilienhäuser werden insbesondere von Familien mit Kindern nachgefragt. Für ein Einfamilienhaus sprechen aus Sicht von Familien praktische Gründe. Eine ausreichende Wohnfläche bzw. Zimmerzahl (wenigstens vier Zimmer) sowie ein nach außen abgeschlossener und exklusiv nutzbarer Garten, der es erlaubt, insbesondere kleine Kinder ohne unmittelbare Beaufsichtigung spielen zu lassen sind wichtige Kaufmotive. Ein auch immer wieder genannter Grund von Familien für das Einfamilienhaus, vor allem im Neubau, ist die Nachbarschaft anderer Familien (gegenseitige Unterstützung, Kindern können in der Nachbarschaft mit anderen Kindern spielen). Diese bundesweit beobachtbare Wohnpräferenz von Familien für das Einfamilienhaus bestätigen die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Expertengespräche mit Wohnungsmarktakteuren auch für wohnungssuchende Familien in der Stadt Rastatt.

#### Freistehendes Einfamilienhaus ist der Wunsch vieler Familien

Familien haben eine Priorität für freistehende Einfamilienhäuser, auch in der Stadt Rastatt. So ergab eine Umfrage der LBBW im Rahmen der Entwicklung des Neubaugebietes in der Baldenau, dass 82 % der befragten Interessenten ein freistehendes Eigenheim wollten. 52 % der Befragten konnten sich eine Doppelhaushälfte vorstellen, 27 % ein Reiheneckhaus und 21 % ein Reihenmittelhaus.<sup>9</sup>

#### Nachfrageüberhang in der Stadt Rastatt lässt Familien ins Umland abwandern

Nach Aussage der befragten Marktexperten übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken, neu gebauten Einfamilienhäusern und nach gebrauchten Häusern in der Stadt Rastatt das verfügbare Angebot um ein Vielfaches. Viele Neubaugebiete, die in den letzten Jahren in der Stadt Rastatt entwickelt wurden, waren überzeichnet, d.h. es gab mehr kaufwillige Familien als Grundstücke verfügbar waren. Für jedes inserierte gebrauchte Eigenheim melden sich zahlreiche Interessenten.

Diese Angebotsknappheit hat die Preise im Einfamilienhaussegment in der Stadt Rastatt in den letzten Jahren deutlich steigen lassen (vgl. Kapitel 3.1.2). Daher überrascht es nicht, dass Familien ihre Wohnungssuche nicht an den Rastatter Stadtgrenzen beenden, sondern auch im Umland nach geeigneten Objekten suchen und diese auch häufig dort finden. Nach den Wanderungsdaten gingen der Stadt Rastatt im Zeitraum von 2013 bis 2017 im Schnitt ca. 50 Familien pro Jahr an das Umland (d.h. den übrigen Landkreis Rastatt) verloren (vgl. Kapitel 2.2).

---

<sup>9</sup> Angaben der LBBW, Mehrfachantworten

## **Hauskäufer kommen aus der Stadt Rastatt und der Region - Familien aus der Stadt Karlsruhe fragen in Rastatt Neubauten nach**

Nachfrager gebrauchter Einfamilienhäuser in der Stadt Rastatt sind Familien oder junge Paare. Nach Angaben von Maklern haben 40 bis 50 % der wohnungssuchenden Familien in der Stadt Rastatt einen Migrationshintergrund. Die größte Nachfrage besteht im Bereich von 300.000 bis unter 500.000 Euro. Das typische gebrauchte Eigenheim auf diesem Preisniveau stammt aus den 1960er bis 1980er Jahren, hat 150 bis 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein 600 bis 800 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Die Zahlungsbereitschaft der Familien ist auch relativ hoch, weil Kaufinteressenten Erbschaften in ihre Zahlungsbereitschaft einpreisen. Die Käufer gebrauchter Einfamilienhäuser in der Stadt Rastatt kommen nach Angaben befragter Wohnungsmarktakteure sowohl aus der Stadt Rastatt als auch aus der Region. Im Rastatter Neubausegment kommen zwei Drittel der Käufer aus der Stadt Rastatt und ein Drittel aus der Region. Während Familien aus der Stadt Karlsruhe selten gebrauchte Einfamilienhäuser in der Stadt Rastatt erwerben, spielen sie bei Neubauten eine nennenswerte Rolle. So wurden 27 % der Bauplätze im Baugebiet Baldenau an Familien aus der Stadt Karlsruhe verkauft.

## **Verkauf von ca. 90 gebrauchten Einfamilienhäusern pro Jahr – Alter einer der Hauptgründe für den Verkauf – ein Drittel des Einfamilienhausbestands wird von Senioren bewohnt**

Pro Jahr werden geschätzte 90 gebrauchte Einfamilienhäuser in der Stadt Rastatt verkauft.<sup>10</sup> Eines der Hauptmotive, warum gebrauchte Einfamilienhäuser verkauft werden, ist das Alter der Bewohner. Mit fortschreitendem Alter werden die Nutzung und die Pflege des gebrauchten Eigenheims schwieriger. Die Häuser aus den 1970er und 1980er Jahren sind oftmals nicht barrierearm (tlw. trifft das auch auf größere Häuser aus den 1990er Jahren zu) und der Garten ist zu groß.

Nach Aussagen von lokalen Marktexperten bleiben in den Rastatter Ortsteilen viele ältere Haushalte so lange es geht im Einfamilienhaus wohnen, da vor Ort attraktive Wohnangebote für Senioren fehlen. Ältere sind eng in die Strukturen vor Ort (Vereine, Nachbarschaftsnetzwerke) eingebunden und wollen ihre Heimat nicht verlassen. Nach Einschätzung befragter Marktexperten bevorzugen Ältere aus den Ortsteilen Wohnangebote für hilfs- und pflegebedürftige in den Umlandgemeinden. Wohnangebote für hilfs- und pflegebedürftige Ältere in der Rastatter Kernstadt werden häufig abgelehnt, da das soziale Umfeld in der Kernstadt von den Älteren Ortsteilbewohnern als schwierig bewertet wird.

Jedes dritte Einfamilienhaus im Bestand in der Stadt Rastatt wird derzeit von einem reinen Seniorenhaushalt bewohnt. Überdurchschnittlich sind die Anteile in Rastatt-Nord, Münchfeld und Zay. In den Rieddörfern (Plittersdorf, Ottersdorf, Wintersdorf) leben anteilig weniger Seniorenhaushalte in den gebrauchten Einfamilienhäusern als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

---

<sup>10</sup> Nach Stein Statistik 2017 (s. 46) wurden in den letzten zehn Jahren jährlich 120 Einfamilienhäuser in der Stadt Rastatt neu bezogen. Zieht man davon die rd. 30 Neubau-Eigenheime ab, die im Schnitt in den letzten zehn Jahren in der Stadt Rastatt fertig gestellt wurden, verbleiben 90 gebrauchte Einfamilienhäuser, die pro Jahr neu bezogen wurden. Vereinfachend wird davon ausgegangen, dass alle 90 gebrauchten Einfamilienhäuser neu bezogen wurden, weil sie zuvor den Eigentümer gewechselt haben bzw. verkauft wurden.

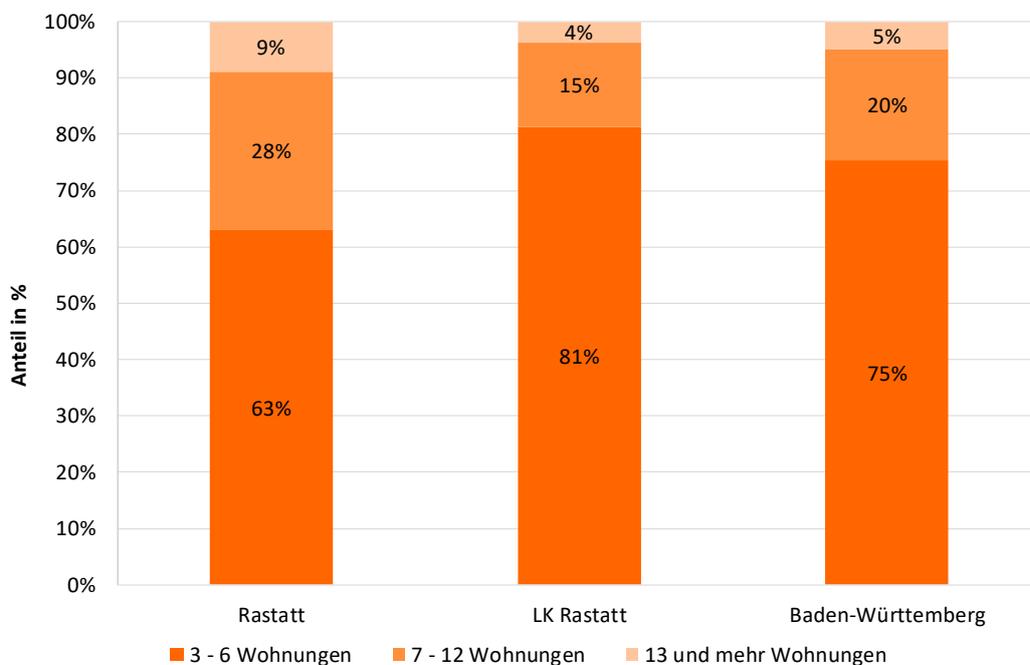
## 3.2 Mehrfamilienhäuser

### 3.2.1 Bestands- und Neubauangebot

#### Die meisten Geschosswohnungen liegen in Gebäuden bis 6 Wohnungen

Die rd. 14.700 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (64 % aller Wohnungen) in der Stadt Rastatt verteilen sich auf rd. 2.200 Gebäude. Der Großteil (63 %) dieser Wohnungen befindet sich in Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen; 28 % der Wohnungen befindet sich in Gebäuden mit sieben bis 12 Wohnungen und 9 % in Gebäuden mit 13 oder mehr Wohnungen. In der Stadt Rastatt ist der Anteil der Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohnungen wesentlich niedriger als im Landkreis Rastatt (81 %) und im Land Baden-Württemberg (75 %) (vgl. Abbildung 24).

**Abbildung 24: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Größenstruktur der Gebäude, 2011**



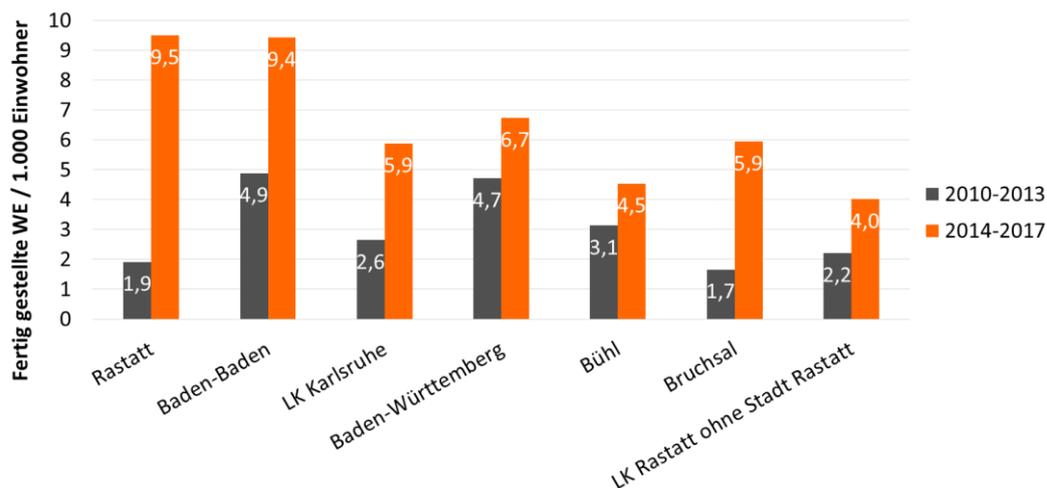
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

#### Mehrfamilienhaus-Bauintensität stark gestiegen

Von 2010 bis 2013 war die Bauintensität in der Stadt Rastatt im Mehrfamilienhausbau mit 1,9 fertiggestellten WE je 1.000 Einwohner auf ähnlich niedrigem Niveau wie im übrigen Landkreis Rastatt (ohne die Stadt Rastatt) und im Landkreis Karlsruhe. 2014 bis 2017 lag die Bauintensität im Mehrfamilienhausbau in der Region deutlich höher. In der Stadt Rastatt stieg sie auf 9,5 WE je 1.000 Einwohner. Damit liegt die Stadt Rastatt erheblich über dem Niveau im übrigen Landkreis Rastatt, im Landkreis Karlsruhe sowie im Land Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 25).

**Abbildung 25: Bauintensität (MFH) in Rastatt im regionalen Vergleich, Summe der Jahre 2010-2013 sowie 2014-2017**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

### Die Hälfte der neu gebauten Geschosswohnungen wird vermietet

Jede zweite Geschosswohnung, die in den letzten vier Jahren in der Stadt Rastatt fertig gestellt wurde, steht dem Mietmarkt zur Verfügung. Das sind sowohl Geschosswohnungen, die als Mietwohnungen entwickelt wurden, als auch von Kapitalanlegern erworbene Eigentumswohnungen.

**Abbildung 26: Neubau-Mehrfamilienhausprojekte in der Stadt Rastatt**



Murg-Carree



Joffre-Areal



Joffre-Areal



Ludwigsfeste



Baldenau – Natürlich Rastatt



Leopoldplatz

Quelle: eigene Fotos

empirica

### 3.2.2 Miet- und Kaufpreise

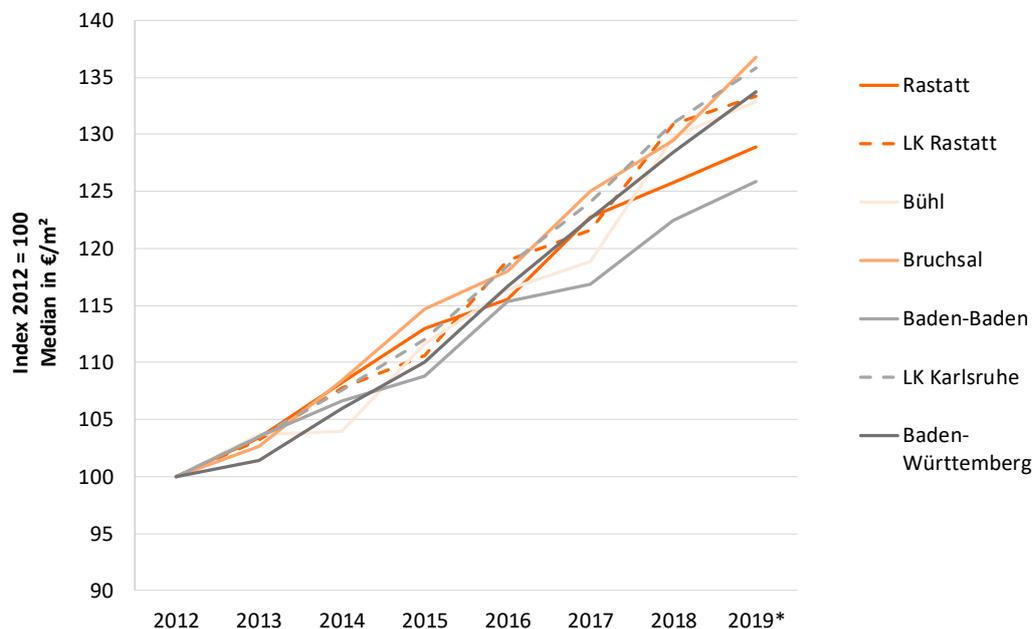
#### Gebremste Mietentwicklung der Angebotsmiete seit 2017

2019 wurde eine gebrauchte, freifinanzierte Mietwohnung in der Stadt Rastatt im Median für 8,00 Euro / m<sup>2</sup> (nettokalt) angeboten. Zwischen 2012 und 2019 stieg die Medianmiete in der Stadt Rastatt um 28,5 % und damit weniger stark als im Landkreis Rastatt insgesamt und in Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 27).

Zwischen 2017 und 2019 ist die Angebotsmiete für gebrauchte Wohnungen in der Stadt Rastatt in geringerem Maß gestiegen als in den Jahren davor. Gegenüber der Phase 2015 bis 2017 fand in den letzten beiden Jahren ein gebremster Mietpreisanstieg auf breiter Front über das gesamte Angebot statt (vgl. Abbildung 28).

Mögliche Ursachen für den gebremsten Anstieg der Mieten in der Stadt Rastatt sind zum einen der stark ausgeweitete Wohnungsneubau (vgl. Kapitel 2.6) und zum anderen die 2015 eingeführte Mietpreisbremse, die den Anstieg der Neuvertragsmieten bremsen soll. Diese Gründe wurden auch in den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Expertengesprächen mit Akteuren des Rastatter Wohnungsmarktes genannt. Gegen einen Bremseffekt der Mietpreisbremse spricht allerdings, dass die Miete im Zeitraum von 2015 bis 2017 stärker stieg als nach 2017 – und das, obwohl die Mietpreisbremse Ende 2015 gesetzlich wirksam wurde. Der Bremseffekt durch den ausgeweiteten Wohnungsneubau entsteht dadurch, dass Haushalte wieder in stärkerem Maß umziehen können, da zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung steht und das die Vermieter der freigezogenen Wohnungen aufgrund der erhöhten Angebotsmenge und möglicherweise in Verbindung mit einer begrenzten Zahlungsfähigkeit der Mieter (unterdurchschnittliche Einkommen in der Stadt Rastatt) vorsichtig sind mit der Steigerung der Neuvertragsmieten.

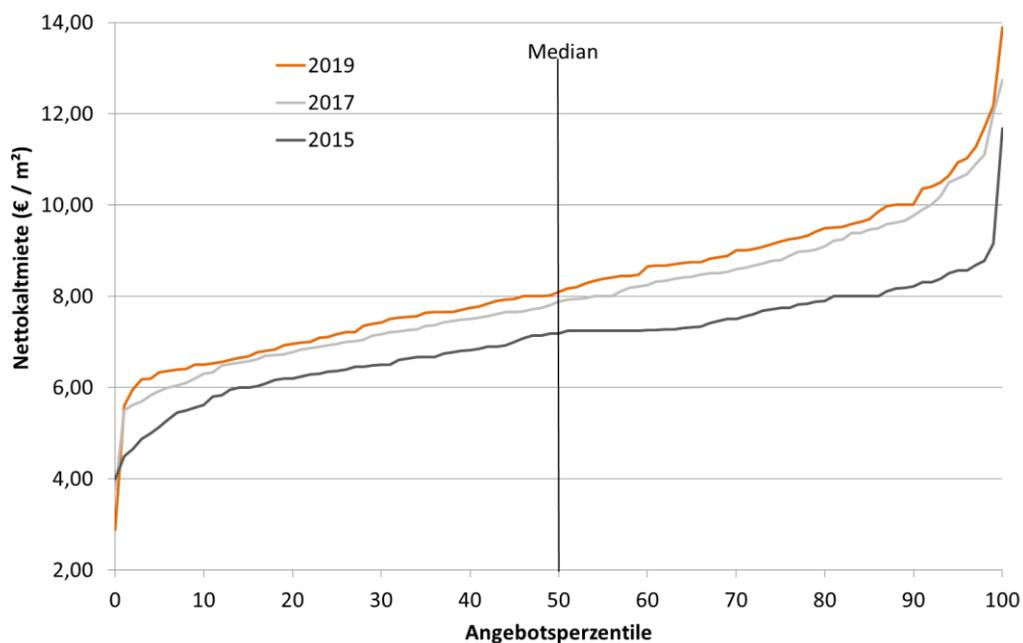
**Abbildung 27: Medianmieten gebrauchter, freifinanzierter Wohnungen im Vergleich, 2012 - 2019**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 28: Spanne der Angebotsmieten für gebrauchte, freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Rastatt, 2015 – 2017 - 2019**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

---

## Neuvertragsmieten liegen unter den Angebotsmieten – Mietspiegel als Orientierungspunkt

Die tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten liegen in der Regel unter den Angebotsmieten. Dies zeigen verschiedene Analysen, die im Rahmen der Erstellung von schlüssigen Konzepten zu den Kosten der Unterkunft bundesweit durchgeführt wurden. Begründet werden diese Unterschiede damit, dass auf den Immobilienportalen vor allem die teuren Wohnungen inseriert werden und dass viele Wohnungen nicht öffentlich angeboten werden, sondern über interne Interessentenlisten oder über Mund-zu-Mund-Vermittlung. Das ist auch in der Stadt Rastatt der Fall. Bei der Neuvermietung einer Wohnung ist der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Rastatt Orientierungsgröße für die ortsübliche Vergleichsmiete.<sup>11</sup> Danach schwankt die im Mietspiegel ausgewiesene Basisrente im Mittel über alle angegebenen Baualters- und Wohnflächenklassen zwischen 6,86 Euro/m<sup>2</sup> (Standardwohnung ohne Zu- oder Abschläge in der Zone A) bis 7,41 Euro/m<sup>2</sup> (Standardwohnung ohne Zu- oder Abschläge, Zone E). Das ist allerdings ein einfacher Mittelwert, der auch kleine Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>, die ab dem Jahr 2000 gebaut wurden, und die relativ teuer sind, einbezieht. Gemessen am Wohnungsbestand in der Stadt Rastatt machen diese Wohnungen allerdings nur einen geringen Anteil aus. Betrachtet man daher nur Wohnungen mit Wohnflächen von 50 bis unter 80 m<sup>2</sup>, die zwischen 1950 und 1973 gebaut wurden (diese machen in der Stadt Rastatt einen Großteil des Mietwohnungsbestandes aus), liegt die Bandbreite der Mietspiegelrente zwischen 5,99 und 6,47 Euro/m<sup>2</sup>. Diese Spanne passt auch zu Angaben befragter Bestandhalter in der Stadt Rastatt. Diese geben an, dass sie ihre Wohnungen zu Mieten von 6 bis 7 Euro/m<sup>2</sup> neu vermieten. Die Miete liegt dann am oberen Rand der Spanne, wenn die Wohnungen vor der Vermietung gut modernisiert wurden. Die Angebotsrente frei finanzierter Wohnungen in der Stadt Rastatt, die zwischen 1950 und 1973 gebaut wurden und Wohnflächen von 50 bis 80 m<sup>2</sup> haben, liegt derzeit (2019/2020) bei rd. 7,66 Euro/m<sup>2</sup> (Median). Gemessen am Durchschnitt der von Bestandhaltern genannten Neuvertragsrentenspanne (6,50 Euro/m<sup>2</sup>) liegt die Angebotsrente rd. 18 % über der tatsächlichen Neuvertragsrente.

### Bestandsmieten in der Stadt Rastatt häufig zwischen 5 und 6 Euro / m<sup>2</sup>

Angebots- und Neuvertragsmieten sind von Bedeutung für wohnungssuchende Haushalte. Der größte Teil der Mieterhaushalte in der Stadt Rastatt ist bezogen auf ein Jahr nicht auf der Wohnungssuche. Die Fluktuation im Mietwohnungsbestand in der Stadt Rastatt dürfte deutlich unter 10 % liegen. Darauf lassen die Aussagen der lokalen Marktexperten schließen. Das bedeutet, dass für die meisten Mieter die Höhe und die Entwicklung der Bestandsrente relevant sind.

Basierend auf den Expertengesprächen mit Bestandhalter und Hausverwaltern in der Stadt Rastatt ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Mieten im freifinanzierten Rastatter Wohnungsbestand auf einem Niveau von 5 bis 6 Euro / m<sup>2</sup> (nettokalt) liegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Mietwohnungen im Bestand oftmals um Objekte aus den 1950er bis 1970er Jahren handelt. Wohnungen etwa aus den 1990er Jahren liegen mit ihren Bestandsmieten darüber.

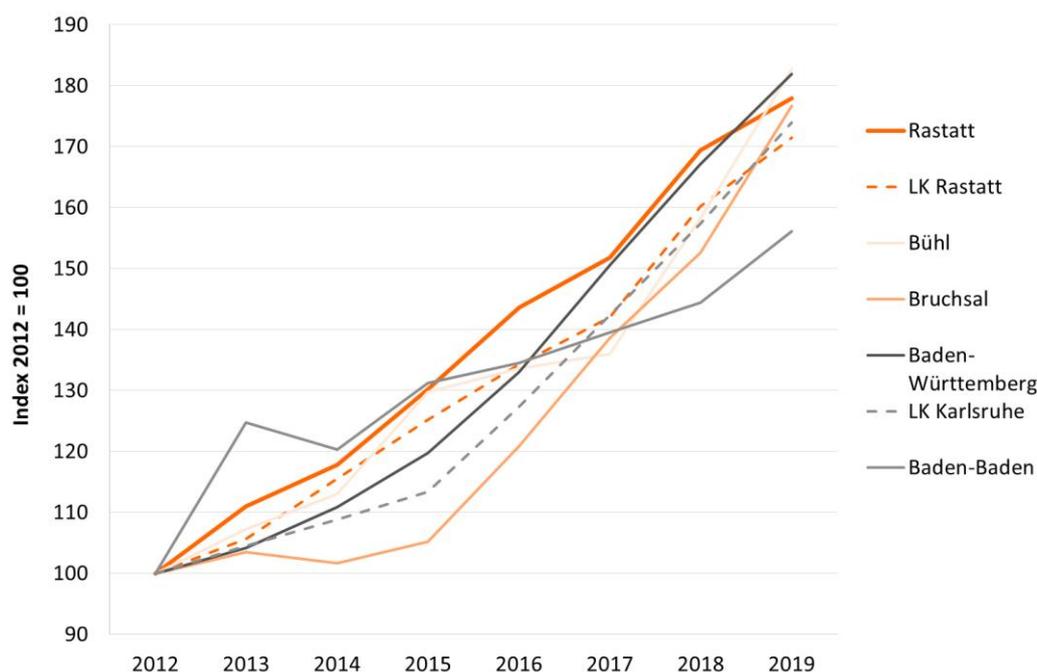
---

<sup>11</sup> Stadt Rastatt, Mietspiegel Stadt Rastatt 2019 / 2020

## Medianpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen von 2012 bis 2019 um 78 % gestiegen – kein gebremster Anstieg von 2017 auf 2019 – Neubaupreise stagnieren in 2019

Der Medianpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Stadt Rastatt ist zwischen 2012 und 2019 um 78 % gestiegen (vgl. Abbildung 29). Ähnliche Zuwächse gab es in fast allen Vergleichsräumen. Lediglich in Baden-Baden fiel die Steigerung geringer aus, dort war jedoch das Ausgangsniveau deutlich höher als in den übrigen Räumen.

**Abbildung 29: Entwicklung der Angebotspreise (Median) für gebrauchte Eigentumswohnungen im Vergleich, 2012 - 2019**



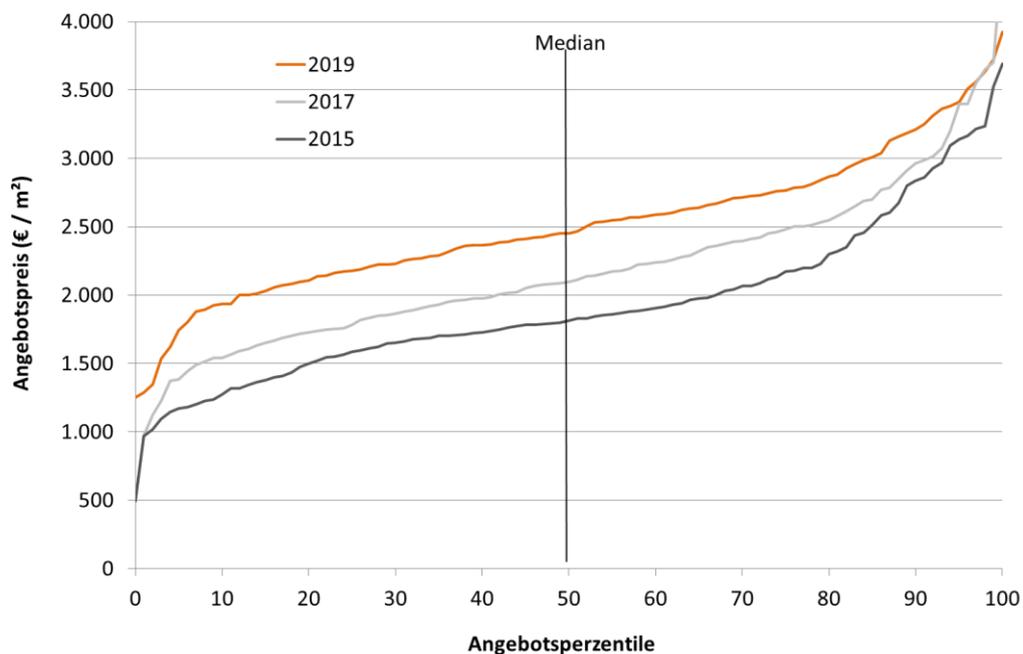
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

**empirica**

Bestands-Eigentumswohnungen in Rastatt wurden 2019 zu einem Median-Kaufpreis von rd. 2.450 Euro/m<sup>2</sup> angeboten (vgl. Abbildung 30). Im Unterschied zu den Mietwohnungen gab es zwischen 2017 und 2019 keinen gebremsten Anstieg der Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Stadt Rastatt.

Neubau-Eigentumswohnungen in der Stadt Rastatt wurden 2019 zu einem Medianpreis von rd. 3.430 Euro/m<sup>2</sup> angeboten (vgl. Abbildung 31). Seit 2012 ist der Medianpreis um 63% gestiegen. 2014 / 2015 wurden Neubauten im Schwerpunkt für 2.500 bis 3.000 Euro/m<sup>2</sup> angeboten (z.B. Leopoldplatz). 2016 lagen die Preise bereits über der 3.000 Euro/m<sup>2</sup> Marke (z.B. Baldenau, Joffre-Areal), blieben aber deutlich unter 4.000 Euro/m<sup>2</sup>. Die 4.000 Euro/m<sup>2</sup> Schwelle wurde in der Stadt Rastatt mit dem Verkaufsstart der Wohnungen auf dem Hatz-Areal überschritten. Wohnungsmarktakeure berichten davon, dass aktuell die Nachfrage bei solchen Preisen eher verhalten reagiert. Das kann dazu geführt haben, dass die Neubaupreise in der Stadt Rastatt von 2018 auf 2019 stagnierten.

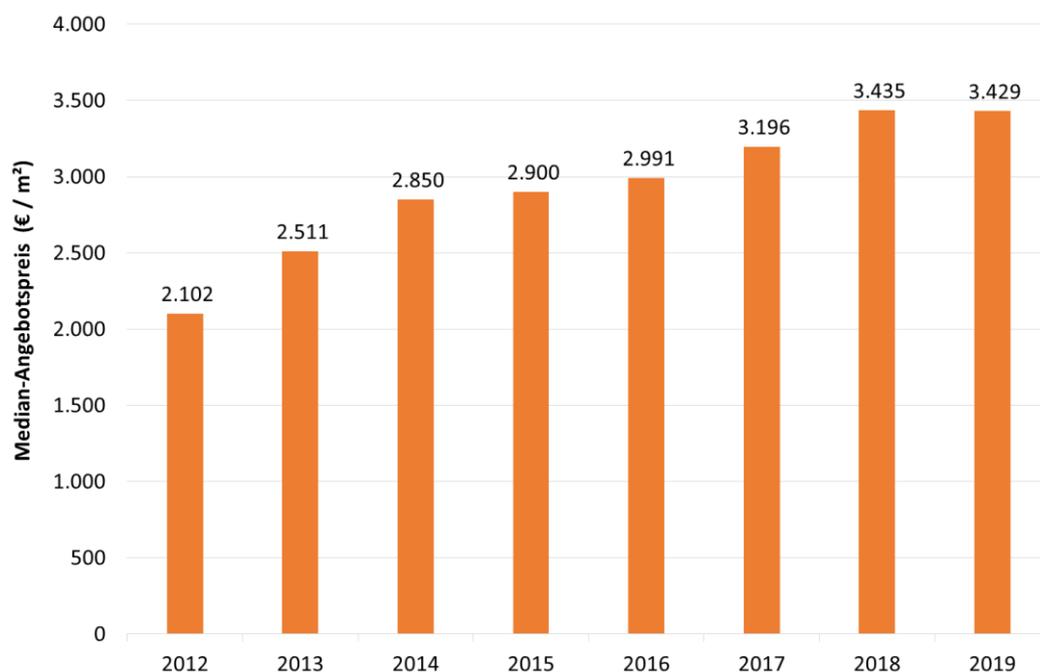
**Abbildung 30: Spanne der Angebotspreise für gebrauchte Wohnungen in der Stadt Rastatt, 2015 – 2017 - 2019**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 31: Angebotspreise (Median) für Neubau Eigentumswohnungen in der Stadt Rastatt, 2012 - 2019**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

---

### 3.2.3 Nachfrager von Miet- und Eigentumswohnungen

#### **Starterhaushalte und Berufseinsteiger fragen kleine bis mittelgroße Mietwohnungen nach**

Die Gruppe der 18 bis 25-Jährigen ist eine mobile Altersklasse. Sie ziehen für eine Ausbildung nach Rastatt bzw. aus dem Elternhaus aus. Sie gründen alleine oder mit Partner/Freunden einen neuen Haushalt. Diese Starterhaushalte haben in der Stadt Rastatt einen Anteil von 10% an der Bevölkerung. Schätzt man die Anzahl an Haushalten, liegt diese bei rd. 2.500 Haushalten in Rastatt (ca. 12 % aller Haushalte) (siehe Annahmen Abbildung 36). Der Wanderungssaldo der Stadt Rastatt in dieser Altersklasse ist seit 2009 positiv, auch wenn ein Teil dieser Altersklasse zum Studieren in die Universitätsstädte zieht (z.B. nach Karlsruhe, Stuttgart, Freiburg). Starterhaushalte leben oftmals alleine und fragen i.d.R. kleinere und günstigere Mietwohnungen aus dem Wohnungsbestand nach. Entscheidender als die Ausstattungsqualität der Wohnung ist die Lage des Wohnstandortes in günstiger Entfernung zum Ausbildungsplatz.

Die Gruppe der Berufseinsteiger, d.h. die 25 bis 30-Jährigen, ziehen vorrangig arbeitsmarktbezogen um. Sie haben ihre Ausbildung abgeschlossen und starten ihren Berufsweg. Der Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe ist in der Stadt Rastatt seit 2009 durchgängig positiv. Die Altersgruppe der 25 bis 30-Jährigen bildet in Rastatt einen Anteil von rd. 7 % an der Bevölkerung. Schätzt man die Anzahl an Haushalten, liegt diese bei rd. 1.800 Haushalten in Rastatt (ca. 8 % aller Haushalte) (siehe Annahmen Abbildung 36). Berufseinsteiger haben im Wesentlichen die gleichen Wohnpräferenzen wie die Starterhaushalte, d.h. nachgefragt werden vor allem Mietwohnungen, die aber aufgrund eines höheren Einkommens nicht ausschließlich günstig sein müssen und auch größere Wohnflächen haben können. Berufseinsteiger leben auch häufiger als Starterhaushalte zu zweit in einem Haushalt. Ein Teil der Berufseinsteiger ist sehr gut ausgebildet und hat bereits ein relativ hohes Einkommen. Aufgrund der Wirtschaftsstruktur in der Stadt Rastatt ist ihr Anteil allerdings deutlich geringer als etwa in Karlsruhe oder Stuttgart, wo die dortige Wirtschaft einen hohen Bedarf an akademischen Fachkräften hat. Solche gut ausgebildeten und überdurchschnittlich verdienenden Haushalte fragen dann auch höherpreisige Neubauten zur Miete mit guter Ausstattung in der Stadt Rastatt nach.

#### **Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 30 und 65 Jahren fragen mit zunehmendem Alter bzw. höherem Einkommen auch Eigentumswohnungen nach**

Die Gruppe zwischen 30 und 65 Jahren bilden eine heterogene Nachfragegruppe. Neben den beruflich etablierten Haushalten, gibt es auch die Haushalte in prekären Arbeitsverhältnissen, Haushalte vor der Familiengründung und Haushalte in postfamiliärer Phase. Ab Mitte 40 verringern sich die lebensphasenbezogenen Umzugsbewegungen deutlich. Diese Altersgruppe bildet in Rastatt einen Anteil von rd. 57 % an der Bevölkerung (inkl. Haushalte mit Kindern). Schätzt man die Anzahl an Haushalten ohne Kinder, liegt diese bei rd. 5.400 Haushalten in Rastatt (ca. 24 % aller Haushalte).

Der Großteil dieser Gruppe in der Stadt Rastatt wohnt zur Miete. Allerdings differenzieren sich die Wohnpräferenzen aus, entsprechend den eingangs genannten unterschiedlichen Lebensverhältnissen in dieser Gruppe. Haushalte im Alter von 30 bis unter 50 Jahren erwerben bei entsprechendem Einkommen auch Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung. Die jüngeren in dieser Gruppe kaufen eher gebrauchte Eigentumswoh-

---

nungen als „Starterimmobilie“. Unter den Käufern gebrauchter Eigentumswohnungen in der Stadt Rastatt sind viele Haushalte mit Migrationshintergrund. Ein befragter Wohnungsmarktxperte beziffert den Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund unter den Singles und Paaren zwischen 30 und 40 Jahren mit 60 bis 70 %. Gekauft werden üblicherweise Wohnungen mit Wohnflächen von 60 bis 80 m<sup>2</sup> zu Kaufpreisen um die 2.000 Euro / m<sup>2</sup>. Neubau-Eigentumswohnungen in der Stadt Rastatt werden nach Aussage von lokalen Marktexperten für die Selbstnutzung zu 25 – 30 % von Ein- und Zweipersonenhaushalten zwischen 30 und 50 Jahren aus der Stadt Rastatt und der Umgebung gekauft.

#### **47 % der Familien in der Stadt Rastatt wohnen im Mehrfamilienhaus – 30 % der Neubauwohnungen werden von Familien erworben**

Auch wenn Familien in der Stadt Rastatt in hohem Maß das Wohnen im Einfamilienhaus präferieren, leben viele Rastatter Familien in Geschosswohnungen. Nach dem Zensus 2011 wohnen 47 % der Paare mit Kindern in der Stadt Rastatt auf Wohnflächen unter 100 m<sup>2</sup>. Der größte Teil davon sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.<sup>12</sup> Nach Aussagen von lokalen Marktexperten fragen vor allem Familien mit geringen Einkommen gebrauchte, preisgünstige Mietwohnungen in der Stadt Rastatt nach. Wichtigstes Kriterium neben einer geringen Miete ist eine ausreichende Größe, die mit steigender Kinderzahl zunimmt.

Familien mit höheren Einkommen fragen auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Rastatt nach. Präferiert werden dabei Wohnungen zum Kauf und selten Mietwohnungen. Die Anteile von Familien in den Rastatter Neubauprojekten der letzten Jahre schwanken von 15 bis 40 %, im Mittel der Gesamtstadt liegt der Anteil bei 30 %. Familien kaufen dann Eigentumswohnungen, wenn es einen deutlichen Preisunterschied zum Preis für Einfamilienhaus gibt. Befragte Marktexperten in der Stadt Rastatt beziffern diesen Unterschied mit ca. 100.000 Euro und nennen eine aktuelle Obergrenze der Zahlungsbereitschaft von 350.000 bis unter 400.000 Euro. Darüber sinkt die Akzeptanz deutlich. Die Eigentumswohnung ist oftmals Sprungbrett zum Einfamilienhaus, d.h. wenn es die Finanzen erlauben, dann wird die Eigentumswohnungen verkauft und ein Einfamilienhaus erworben.

Je nach Kinderzahl werden in der Stadt Rastatt Eigentumswohnungen mit 85/90 m<sup>2</sup> und drei Zimmern (für Familien mit einem Kind) bzw. 100 m<sup>2</sup> und vier Zimmern (für Familien mit zwei Kindern) nachgefragt. Zimmer mit ausreichenden Stellflächen und guter Belichtung, eine Kinderzimmergröße nicht unter 15 m<sup>2</sup>, ein Abstellraum, Balkone mit ca. 10 m<sup>2</sup> und Fluranteile von unter 10 % der Wohnfläche sind neben dem Preis und einem sicheren Standort in der Nähe von Kitas und Grundschulen Erfolgsfaktoren für eine hohe Akzeptanz von Geschosswohnungen durch Familien.

---

<sup>12</sup> Nach dem Zensus 2011 befinden sich 82 % der Wohneinheiten unter 100 m<sup>2</sup> in der Stadt Rastatt in Mehrfamilienhäusern.

## Ältere Haushalte leben mehrheitlich in Mietwohnungen – jede dritte Neubauwohnung wird an einen älteren Haushalt verkauft, der vorher im Einfamilienhaus lebte

Ältere ab 65 Jahren sind ebenfalls sehr heterogen in ihrer Struktur (z.B. hilfs- und pflegebedürftige und nicht hilfs- und pflegebedürftige Menschen). In der Stadt Rastatt ist ca. jeder vierte Bewohner 65 Jahre und älter. Die Zahl der älteren Haushalte in der Stadt liegt bei rd. 5.100 Haushalten (ca. 23 % aller Haushalte).

Ältere Haushalte in der Stadt Rastatt wohnen mehrheitlich in Mehrfamilienhäusern zur Miete.<sup>13</sup> Viele dieser aus den 1950er bis 1980er Jahren stammenden Objekte (Wohnungen und Gebäude) sind nicht altersgerecht im Sinne einer Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut. Wohnungen mit möglichst wenig Barrieren haben einen schwellenfreien Zugang in das Gebäude (z.B. über Rampe) und zur Wohnung (Erdgeschosswohnung oder Aufzug) und erlauben eine möglichst schwellenfreie Bewegung innerhalb der Wohnung (keine Schwellen beim Balkonaustritt, bodentiefe Duschen). Solche Qualitäten weisen Mehrfamilienhäuser in aller Regel erst ab den 1990er Jahren auf. Umzugswillige ältere Haushalte fragen daher, wenn sie eine altersgerechte Wohnung suchen, Objekte jüngeren Baualters nach. Aber nicht jeder ältere Haushalt fragt automatisch eine barrierearme Wohnung nach. So berichtet die Stadt Rastatt aus ihrem Wohnungsbestand, der mehrheitlich Altbauten vor 1945 umfasst, dass viele der Anfragen von Haushalten zwischen 60 und 70 Jahren, die „noch fit sind“, stammen. Diese suchen weniger eine altersgerechte Wohnung als vielmehr eine preisgünstige Objekt.

Ältere Haushalte sind eine wichtige Nachfragegruppe bei Eigentumswohnungen im Neubau. Dabei handelt es sich aber in der Regel um Haushalte, die bislang im eigenen Einfamilienhaus gelebt haben, und ausziehen, weil das Haus nicht altersgerecht ist (keine Barrierearmut, obere Geschosse nur über Treppe zu erreichen) oder/und der Aufwand für die Pflege des Objekts zu groß ist (u.a. großer Garten). Gesamtstädtisch lag der Anteil älterer Wohnungskäufer in der Stadt Rastatt in den letzten Jahren bei ca. 35 % der errichteten Eigentumswohnungen, wobei die Anteile in einzelnen Projekten von 25 bis 60 % schwankten. Neubau-Mietwohnungen werden in geringerem Maß von älteren Haushalten nachgefragt. Ältere Haushalte fragen vor allem zentral gelegene Standorte mit kurzen Fußwegen zum Versorgen (Einkaufen, Ärzte) nach. Lokale Marktexperten berichten davon, dass ältere Haushalte aus Sicherheitsgründen vor allem Wohnungen in den Obergeschossen, gerne auch im Dachgeschoss, erwerben. Nachgefragt werden Wohnungen mit drei und vier Zimmern, einem ausreichend großen und „schönen“ Balkon (Platz für Tisch mit sechs Stühlen), bodengleichen Duschen, einem separaten WC sowie einem Parkplatz.

## Gute Versorgung mit Wohnungen im Betreuten Wohnen

Betreutes Wohnen ist eine Sonderwohnform für ältere Haushalte. Neben altersgerechten barrierefreien Wohnungen werden wohnbegleitende Dienstleistungen angeboten. Dabei ist zu unterscheiden in obligatorische Leistungen (verpflichtend) und Wahlleistungen. In der Stadt Rastatt gibt es derzeit fünf Angebote des Betreuten Wohnens mit 242

<sup>13</sup> 72 % der reinen Seniorenhaushalte (Senior = 65 Jahre und älter) in der Stadt Rastatt wohnen in Wohneinheiten unter 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wohneinheiten unter 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zu 82 % Geschosswohnungen. 72 % der Geschosswohnungen in der Stadt Rastatt sind vermietet.

Wohnungen, die meisten davon zur Miete (in der Wohnanlage Max-Jäger-Schule wurden 46 Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft). Die meisten Wohnungen werden vom Deutschen Roten Kreuz (Seniorenzentren an der Murg mit 64 Wohnungen und in der Rheintorstrasse mit 62 Wohnungen) angeboten. Die Senioren Wohnanlage der Arbeiterwohlfahrt bietet 46 Wohnungen. Ferner gibt es die Seniorenwohnanlage Am Oranger Platz mit 24 Wohnungen sowie die o.g. 46 Wohnungen in der Max-Jäger-Schule. In der Stadt Rastatt gibt es bezogen auf die Einwohner ab 65 Jahren 2,3 % Wohnungen im Betreuten Wohnen. Gemessen am bundesdeutschen Versorgungsgrad mit Betreutem Wohnen liegt die Stadt Rastatt damit am oberen Rand der Versorgung. Die Spanne im bundesdeutschen Bestand bewegt sich zwischen 1,2 und 2,0 %.<sup>14</sup>

### 3.3 Preisgünstiges Segment

#### 3.3.1 Nachfrage: rund 3.900 Haushalte mit niedrigen Einkommen – drei Viertel davon erhalten öffentliche Unterstützung bei den Wohnkosten

##### Rund 2.830 Transferleistungshaushalte in 2017 – 12,5 % aller Haushalte in der Stadt Rastatt

Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen sowie weitere Transferleistungen mit Bezug zum Wohnungsmarkt erhalten. Hierunter fallen

- Bezieher von Leistungen nach dem SGB II
- Bezieher von Leistungen nach dem SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt)
- Empfänger von Wohngeld. Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine bestimmte im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Wohngeld wird Mietern als Zuschuss zur Miete gezahlt.

In der Stadt Rastatt gab es damit im Jahr 2017 insgesamt 2.829 Transferleistungshaushalte. Der größte Teil davon waren die Bedarfsgemeinschaften mit 60,7 %, gefolgt von den Haushalten im SGB XII Leistungsbezug (25,7 %) und den Wohngeldhaushalten (13,6%). Der Anteil der Transferleistungshaushalte an allen Haushalten in der Stadt Rastatt beträgt 12,5 %.

##### Rund 1.700 Bedarfsgemeinschaften in SGB II – Schwerpunkt bei kleinen Haushalten

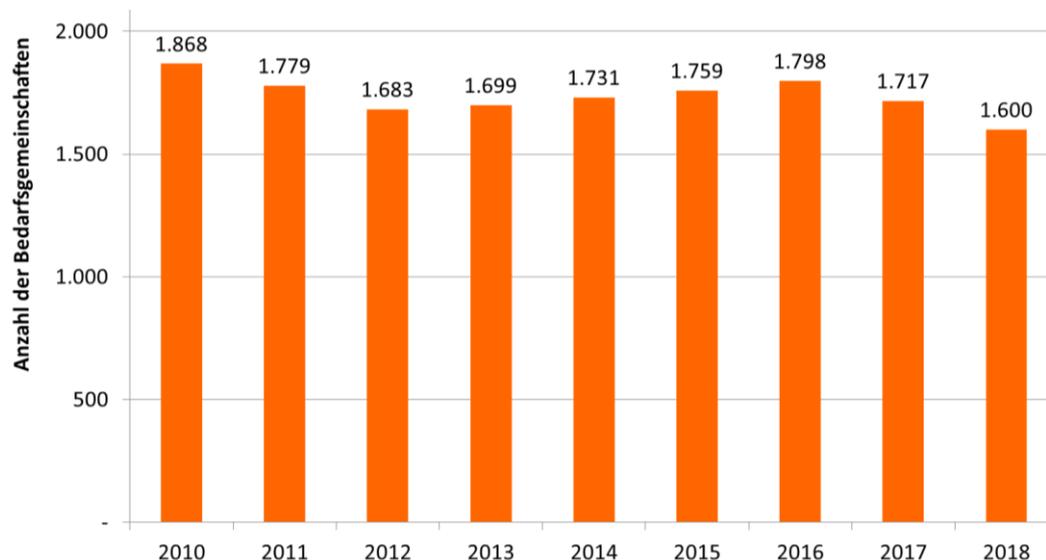
Im Jahr 2018 wohnten in der Stadt Rastatt 1.600 Bedarfsgemeinschaften (mit 3.141 Personen), die Leistungen nach SGB II erhielten (vgl. Abbildung 32). Im Vergleich mit dem Landkreis Rastatt insgesamt haben Leistungsempfänger von SGB II in der Stadt Rastatt

---

<sup>14</sup> Quelle: Schaftow u.a.: Betreutes Wohnen in Deutschland auf regionaler Ebene. Bedarfsanalyse. Prognos AG & Immobilien-Service GmbH, 2016; zitiert in Kremer-Preis, Mehnert, Klemm (2019): Betreutes Seniorenwohnen - Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung, S. 5

einen höheren Anteil an der Bevölkerung.<sup>15</sup> Ein klarer Entwicklungstrend ist nicht zu erkennen. Es gab Phasen, in denen die Zahl der Bedarfsgemeinschaften stieg (wie 2012 bis 2016) und in denen sie abnahm. So gab es 2018 knapp 200 Bedarfsgemeinschaften weniger als 2016. Ob dabei die gute wirtschaftliche Entwicklung mit einer Zunahme der Beschäftigtenzahl (vgl. Kapitel 1.1) eine Rolle gespielt hat, lässt sich nur vermuten, aber nicht bestätigen. Denn auch in den Jahren 2012 bis 2016, in denen die Zahl der Bedarfsgemeinschaften stieg, gab es Arbeitsplatzzuwächse in Rastatt. Möglicherweise steht der Zuwachs der Zahl der Bedarfsgemeinschaften von 2015 auf 2016 im Zusammenhang mit anerkannten Flüchtlingen. Allerdings war der Zuwachs gering und spiegelt nicht die Flüchtlingszahlen in der Stadt Rastatt wieder. Ebenso wenig gibt es gesicherte Informationen darüber, ob Bewohner von Bedarfsgemeinschaften seit 2016 aus Rastatt weggezogen sind. Überträgt man die Struktur der Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Rastatt (vgl. Abbildung 50 im Anhang) auf die Stadt Rastatt, dann machen kleine Haushalte den größten Anteil aus (63 %) und Familien mit Kindern 21 % und Alleinerziehende 15 %.

**Abbildung 32: SGB II-Haushalte (Bedarfsgemeinschaften) in der Stadt Rastatt, 2010 – 2017**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

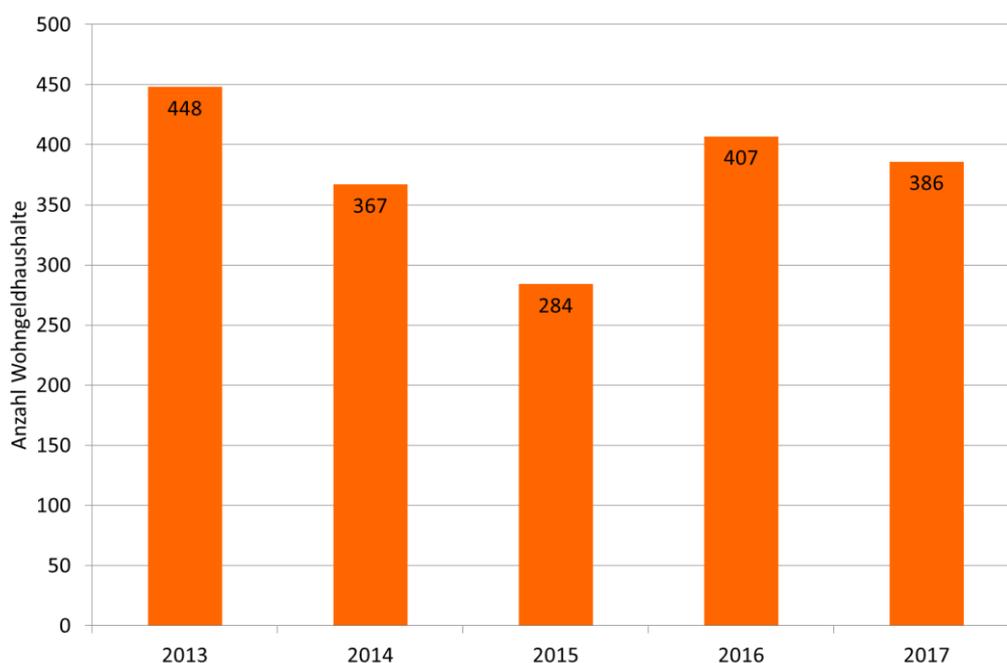
### Rund 390 Wohngeldhaushalte – fast zwei Drittel sind ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte

In 2017 gab es 386 Wohngeldhaushalte in der Stadt Rastatt. Der Rückgang der Zahl der Wohngeldhaushalte in Rastatt von 2013 bis 2015 ist auf nicht erfolgte Anpassungen der Berechnungsgrundlagen zurückzuführen (im Rahmen steigender Einkommen waren immer weniger Haushalte Leistungsberechtigt). Die Berechnungsgrundlage wurde 2016 angepasst (Wohngeldreform), was zu einer wieder steigenden Empfängerzahl in der Stadt Rastatt führte (vgl. Abbildung 33).

<sup>15</sup> Stadt Rastatt, 2019: 2. Sozial- und Bildungsbericht der Stadt Rastatt, S. 103

Mehr als die Hälfte der Wohngeldhaushalte in der Stadt Rastatt (61,4 %) sind Rentner, d.h. Ein- und Zweipersonenhaushalte. Hier unterscheidet sich die Stadt Rastatt kaum vom bundesdeutschen Niveau. Erwerbstätige machen 32,4 % aus, wobei das fast nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind (und kaum Selbstständige). Geht man davon aus, dass die Rastatter Struktur ähnlich ist wie in Deutschland insgesamt, dann befinden sich unter den Erwerbstätigen viele Familien. Studierende, sonstige nichterwerbstätige Personen sowie Erwerbslose machen lediglich 6,3 % aus.<sup>16</sup>

**Abbildung 33: Reine Wohngeldhaushalte in der Stadt Rastatt, 2013 – 2017**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

**empirica**

### Rund 730 Haushalte im SGB XII – Schwerpunkt ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte

Für Empfänger von Leistungen nach SGB XII liegen keine Zeitreihen für die Stadt Rastatt vor. Lediglich für die Jahre 2013 und 2017 gibt es dazu Angaben im Sozial- und Bildungsbericht der Stadt Rastatt. Danach waren es 887 Empfänger in 2013 und 871 Empfänger in 2017. Im Unterschied zu den Bedarfsgemeinschaften bei SGB II werden im Rahmen von SGB XII standardmäßig keine Haushalte erfasst. Basierend auf Angaben einiger weniger Kommunen in Deutschland, die bei den SGB XII Empfängern auch die Haushaltszahlen ermittelt haben, wohnen im Schnitt rd.1,2 Personen in einem SGB XII-Haushalt. Das dürfte auch auf die Stadt Rastatt zutreffen. Demnach leben in der Stadt Rastatt 726 SGB XII-Haushalte (2017). Mit ein Grund für die geringe Haushaltsgröße ist der hohe Anteil älterer Empfänger von Leistungen nach SGB XII. Nach dem Sozial- und Bildungsbe-

<sup>16</sup> Stadt Rastatt, 2019: 2. Sozial- und Bildungsbericht der Stadt Rastatt, S. 112

---

richt sind 75 % der SGB XII Empfänger in der Stadt Rastatt 65 Jahre und älter und davon lebt jeder vierte in einer stationären Unterkunft.<sup>17</sup>

### **Geschätzte 1.100 Niedrigeinkommensbezieher-Haushalte ohne Transferleistungen – Schwerpunkt auch bei kleineren Haushalten**

Während die zuvor dargestellten Transferleistungsempfänger ihre Miete ganz oder teilweise durch staatliche Transfers bezahlt bekommen, ist das bei Niedrigeinkommensbezieherern ohne Transferleistungen nicht der Fall. Das sind Haushalte, die ein geringes Einkommen haben, aber keine Leistungen nach SGB II, SGB XII oder Wohngeld erhalten. Lokale Marktexperten in der Stadt Rastatt zählen dazu z.B. Haushalte mit einem Bruttoeinkommen von 1.600 bis 1.800 Euro im Monat. Statistiken, die Auskunft über die Zahl von Niedrigeinkommensbezieherern ohne Transferleistungen geben, gibt es nicht. Basierend auf der Arbeitshilfe des Bundes zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft gehen wir für die Stadt Rastatt von 5 % an allen Haushalten aus.<sup>18</sup> Das würde bedeuten, dass es rd. 1.100 Niedrigeinkommensbeziehende Haushalte ohne Transferleistungen in der Stadt Rastatt gibt.

Lokale Marktakteure berichten davon, dass die Wohnungsnachfrage in der Stadt Rastatt am angespanntesten für Wohnungen zwischen 5 und 6 Euro / m<sup>2</sup> ist. In diesem Segment fragen auch viele ausländische Haushalte Wohnraum nach. Das Spektrum der Nachfrage reicht von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit klassischer Berufsausbildung zwischen 30 und 50 Jahren, die Dreizimmerwohnungen suchen, über Familien, in denen eine Person als Helfer in der Industrie beschäftigt ist, bis hin zu Älteren zwischen 60 und 70 Jahren, die einfache Berufe hatten und über eine geringe Rente verfügen, und die eine günstigere Wohnung suchen. Der Schwerpunkt der Wohnungsnachfrage liegt wie bei den Transferleistungsempfängern bei Ein- und Zweipersonenhaushalten und zu geringem Anteil bei Familien.

### **Rund 130 Geflüchtete in der städtischen Anschlussunterbringung – 350 Geflüchtete wurden auf dem regulären Wohnungsmarkt versorgt**

Geflüchtete, die auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Rastatt Wohnraum nachfragen, sind eine Teilmenge der vorgenannten Haushalte mit geringen Einkommen. Ende 2017 lebten in der Stadt Rastatt rd. 850 Geflüchtete (vorrangig aus Syrien und Afghanistan sowie aus afrikanischen Staaten). Davon wohnten rd. 360 in der Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises, rd. 130 in der städtischen Anschlussunterbringung und rd. 350 sind bereits auf dem regulären Wohnungsmarkt untergebracht worden.<sup>19</sup> Da es sich zumeist um alleinreisende Jugendliche und junge Männer handelt, dürften diese in erster Linie kleine Wohnungen nachfragen.

---

<sup>17</sup> Stadt Rastatt, 2019: 2. Sozial- und Bildungsbericht der Stadt Rastatt, S. 109

<sup>18</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen, S. 41; Die Spanne wird dort angegeben mit 5 bis 15 % an allen Haushalten, wobei der Anteil dort niedriger ist, wo bereits ein großer Anteil an Bedarfsgemeinschaften zu verzeichnen ist. Dies ist in der Stadt Rastatt der Fall.

<sup>19</sup> ebd., S. 57

## Rund 200 ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in 2017 in der Stadt Rastatt

Zum Bezug einer geförderten Mietwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Dieser wird nach einer Einkommensprüfung von der Kommune ausgestellt. In der Stadt Rastatt wurden im Jahr 2017 insgesamt 201 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt (2016: 238 und 2015: 239).<sup>20</sup>

Die Einkommensgrenzen wurden in Baden-Württemberg zum Jahr 2020 erhöht (vgl. Abbildung 34), so dass auch Durchschnittsverdiener Anspruch auf eine mietpreisgebundene Wohnung in Rastatt bzw. in Baden-Württemberg haben.

**Abbildung 34: Einkommensgrenze für die allgemeine Sozialmietwohnraumförderung in Baden-Württemberg\***

Haushaltsgröße (Anzahl Personen)	Einkommensgrenze für die allgemeine Sozialmietwohnraumförderung	
	2020	
	Jahreseinkommen (brutto)	Monatseinkommen (brutto)
1	51.000 €	4.250 €
2	51.000 €	4.250 €
3	60.000 €	5.000 €
4	69.000 €	5.750 €
5	78.000 €	6.500 €

\*Die Einkommensgrenzen gelten für das Bruttoeinkommen abzüglich der Werbungskosten.

Quelle: Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021, eigene Darstellung

**empirica**

Legt man z.B. die Zahlen des Mikrozensus 2018 zu Grunde, dann sind wenigstens drei Viertel der Einpersonenhaushalte in Baden-Württemberg berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen.<sup>21</sup> Die Anteile förderberechtigter Haushalte in den übrigen, größeren Haushalten liegen nicht so hoch. Für die Stadt Rastatt liegen keine Zahlen zum Anteil der Haushalte vor, die einen Wohnberechtigungsschein bekommen könnten, weil es keine nach Haushaltsgrößen differenzierten Einkommensdaten für die Stadt gibt. Ein Anteil von 50 % aller Haushalte, die aufgrund der Einkommensgrenzen einen Wohnberechtigungsschein bekämen, erscheint allerdings für die Stadt Rastatt nicht unplausibel. So hat z.B. die Stadt Stuttgart 2017 ermittelt, dass 50 % aller Stuttgarter Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

<sup>20</sup> Stadt Rastatt, 2019: 2. Sozial- und Bildungsbericht der Stadt Rastatt

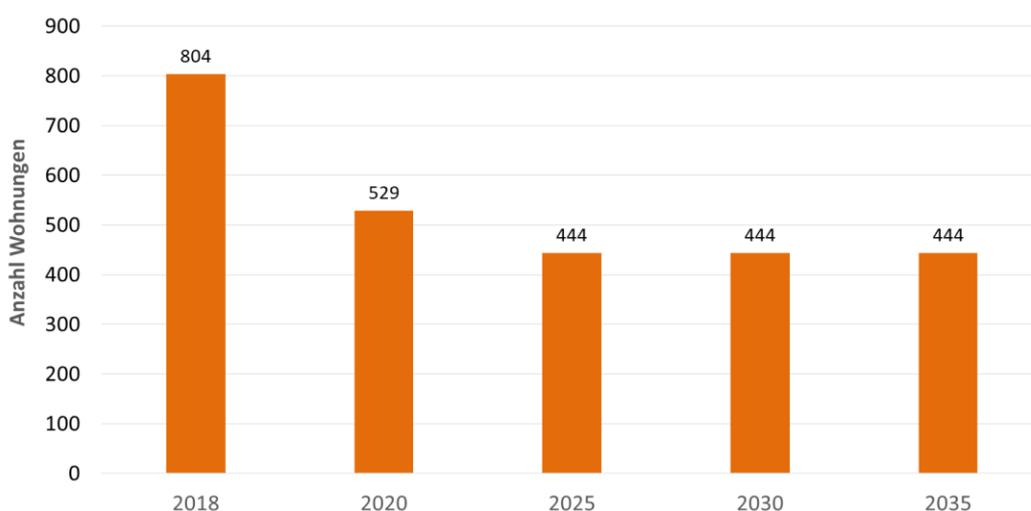
<sup>21</sup> Einpersonenhaushalte können bis 4.038 Euro brutto monatlich verdienen, um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Das entsprechende Nettoeinkommen wird mit ca. 60 % des Bruttoeinkommens bemessen, d.h. mit rd. 2.400 Euro pro Monat.

### 3.3.2 Angebot: Langfristig rund 450 geförderte Wohnungen – preisgünstiger Wohnraum überwiegend im freifinanzierten Bestand

#### Bestand von rund 800 mietpreisgebundenen Wohnungen in 2018 – bis 2035 Rückgang um 360 Wohnungen

In den 1980er Jahren wurden mit dem Zuzug der Aussiedler in erheblichem Umfang geförderte Wohnungen in der Stadt Rastatt geschaffen. Diese Mietbindungen laufen in den nächsten Jahren nach und nach aus. 2018 gab es noch rund 800 preisgebundene Wohnungen zur Miete in Rastatt (vgl. Abbildung 35). Unter der Annahme, dass zukünftig keine neuen geförderten Wohnungen in der Stadt Rastatt gebaut werden, sinkt der Bestand an geförderten Wohnungen in der Stadt Rastatt bis 2035 um 360 Wohnungen.

**Abbildung 35: Bestand an Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung in der Stadt Rastatt, 2018 bis 2035**



Quelle: Stadt Rastatt, eigene Darstellung

empirica

#### Preisgünstiger Wohnraum überwiegend im freifinanzierten Segment

Der größte Teil des preisgünstigen Segmentes in Rastatt wird durch den freifinanzierten Wohnungsmarkt abgedeckt. Gestiegene Preise, auch im unteren Segment sowie eine reduzierte Anzahl an freien, zur Miete angebotenen Wohnungen kennzeichnen die Marktentwicklung. Im Jahr 2018 wurden 30 % der Mietangebote in Rastatt für bis zu 7,50 €/m<sup>2</sup> angeboten. Dieser Wert ist im Sozialbericht der Stadt Rastatt als Schwelle des preiswerten Wohnens definiert und am Wohngeld orientiert.<sup>22</sup> Im Jahr 2012 lag die entsprechende Preisschwelle noch bei 5,97 €/m<sup>2</sup>. Zu diesem Preis wurden im Jahr 2018 nur noch 7 % aller angebotenen Mietwohnungen inseriert.

<sup>22</sup> Stadt Rastatt, 2019: 2. Sozial- und Bildungsbericht der Stadt Rastatt

#### 4. Überblick über Nachfragegruppen am Rastatter Wohnungsmarkt

Die nachfolgend dargestellten Nachfragegruppen (vgl. Abbildung 36) basieren auf Haushaltstypen entlang der Lebensphase. Relevante Indikatoren sind dabei Haushaltsgröße und Alter. Lebensphasenmodelle befassen sich mit klassischen Umzugsauslösern im Lebensverlauf wie z. B. Auszug aus dem Elternhaus, Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit, Zusammenzug oder Trennung vom Partner, Geburt eines Kindes etc..

**Abbildung 36: Nachfragegruppen in der Stadt Rastatt**

Haushaltstyp	Haushalte <u>ohne</u> Kind(er) rd. 67 % (rd. 14.500 HH)	Haushalte <u>mit</u> Kind(ern) rd. 33 % (rd. 7.000 HH)
Alter (Personen)		
18 bis 24 10 % (rd. 3.900 Personen)	<b>Starterhaushalte<sup>1</sup></b> (rd. 2.500 HH, 12%)	
25 bis 29 7 % (rd. 2.900 Personen)	<b>Berufseinsteiger<sup>2</sup></b> (rd. 1.800 HH, 8%)	
30 bis 64 57 % (rd. 22.400 Personen)	<b>Ein-/ Zweipersonenhaushalte<sup>3</sup></b> (z.T. beruflich Etablierte) (rd. 5.400 HH, 24%)	<b>Familien</b> (rd. 5.500 HH als „klassischer“ Paarhaushalt, 25%) <b>&amp; Alleinerziehende</b> (rd. 1.600 HH, 7%)
65 und älter 25 % (rd. 9.800 Personen)	<b>Ältere<sup>4</sup></b> (rd. 5.100 HH, 23%)	

<sup>1</sup> Annahme: 40 % Singlehaushalte, 30 % 2-Personen-HH, 30 % WG (3-Personen-HH)

<sup>2</sup> Annahme: 30 % Singlehaushalte, 30 % 2-Personen-HH, 10 % WG (3-Personen-HH)

<sup>3</sup> Annahme: 30% Singlehaushalte, 70% Paarhaushalte

<sup>4</sup> Haushalte mit ausschließlich Senioren (=ab 65 Jahre)

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, eigene Berechnungen

**empirica**

## 5. Wohnungsneubau: stabilisiert Einkommen - entspannt den Mietmarkt - fördert Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand

### Neubau verhindert Abwanderung und versorgt Zuziehende mit Wohnraum

Die seit 2016 in der Stadt Rastatt fertig gestellten Neubauwohnungen wurden zu 60 % von Haushalten bezogen, die in der Stadt wohnten und zu 40 % von Haushalten, die von außerhalb zu gezogen sind (vgl. Abbildung 37). Das verdeutlicht die Rolle, die der Neubau zum einen für die Wohnraumversorgung im Rahmen der in den letzten Jahren gewachsenen Einwohner- und Haushaltszahlen in der Stadt Rastatt hat. Zum anderen hat der Neubau dazu beigetragen, dass Haushalte nicht aus der Stadt Rastatt abgewandert sind.

**Abbildung 37: Herkunft der Wohnungsnachfrager in aktuellen Neubauprojekten in der Stadt Rastatt**

Projekt	WE	Herkunft			
		aus Rastatt	Familien	Ältere	Jüngere
Rheinauer Ring	40	70%	100%		
Mathilde-Anneke-Straße	15	83%	100%		
Leopoldplatz	82	69%	40%	30%	30%
Murg Carree (BA 1)	48	78%	30%	50%	20%
Baldenau (MFH)	82	70%	15%	50%	25%
Baldenau (EFH)	30	53%	100%		
Tulpenstraße/Rosenstraße	95	75%	25%	60%	15%
Ludwigsfeste	185	51%	35%	20%	45%
Joffre Areal (Nord)	173	47%	30%	25%	45%
Joffre Areal (Süd)	13	78%	100%		
	<b>763</b>	<b>60%</b>			
<u>Nachfragegruppen nach Bautyp</u>		<b>MFH</b>	<b>30%</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>
		<b>EFH</b>	<b>100%</b>		

von Familien in Rastatt freigezogene Wohnungen rd. 180 WE

von Älteren in Rastatt freigezogene Wohnungen/Eigenheime rd. 150 WE

von Jüngeren in Rastatt freigezogene Wohnungen rd. 130 WE

rd. 460 WE

Quelle: eigene Berechnung auf Basis von Angaben von Marktexperten  
und Dreher V., Wiederkehr C., 2019

empirica

### Wohnungsneubau leistet einen Beitrag zur Einkommensstabilisierung

Im Kontext der unterdurchschnittlichen Einkommen der Bewohner der Stadt Rastatt (vgl. Kapitel 2.3) und der Annahme, dass sich Wohnungsneubau in erster Linie Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen leisten können, ist von Bedeutung, dass durch den Wohnungsneubau kaufkräftige Haushalte in der Stadt gehalten werden konnten und Haushalte mit höheren Einkommen von außerhalb Wohnraum in der Stadt Rastatt

gefunden haben. Möglicherweise gibt es zwar keinen statistisch messbaren Effekt auf die Entwicklung des durchschnittlichen Einkommens in der Gesamtstadt Rastatt– bedenkt man, wie gering der Anteil der kaufkräftigen Haushalte im Neubau an allen Rastatter Haushalten ist (rd. 3 %). Hätte es jedoch den Wohnungsneubau in der Stadt Rastatt in den letzten Jahren nicht gegeben, wären die jetzt dort lebenden Haushalte nicht nach Rastatt gezogen oder hätten Rastatter Haushalte die Stadt verlassen. Damit leistet der Wohnungsneubau einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Einkommenssituation in der Stadt Rastatt.

### **Neubau löst Sickereffekt im Bestandsmarkt aus und fördert den Generationswechsel bei gebrauchten Einfamilienhäusern**

Die 60 % der Neubaubezieher, die vorher schon in der Stadt Rastatt wohnten, haben mit dem Umzug in den Neubau Wohnraum im Bestand freigezogen. Dort konnten andere Haushalte einziehen. Insgesamt hat der Neubau der oben betrachteten rd. 760 Wohnungen zu einem Freizug von rd. 460 Wohnungen in der Stadt Rastatt geführt (vgl. Abbildung 37). Mehrheitlich waren das Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wobei das vor allem gebrauchte Mietwohnungen waren. Somit wurde insbesondere der Markt der gebrauchten Mietwohnungen in der Stadt Rastatt entspannt durch den Bau relativ vieler Wohnungen in relativ kurzer Zeit. Mit hoher Wahrscheinlichkeit leistete das über Sicker-effekte (s. nachfolgende Erklärung der Sicker- oder Filteringeffekte) einen Beitrag zu der gebremsten Mietentwicklung bei gebrauchten Wohnungen in der Stadt Rastatt (vgl. Kapitel 3.2.2).

Im Zuge des Neubaus in der Stadt Rastatt ist es auch zum Freiwerden von gebrauchten Einfamilienhäusern gekommen. Ältere Haushalte haben ihre Eigenheime an junge Familien verkauft und sind in eine altersgerechten Neubauwohnung gezogen. Danach hat der Bau von 4 bis 5 Geschosswohnungen zum Freizug eines Eigenheims in der Stadt Rastatt geführt.

#### **Exkurs: Sicker- oder Filteringeffekte**

Filteringeffekte können auf der Angebotsseite (Wohnungen) wie auch nachfrageseitig (Haushalte) erfolgen und beschreiben den Wechsel (eines Haushaltes oder einer Wohnung) in einen anderen Teilmarkt mit abweichender Qualität. Ein Wechsel erfolgt entweder durch Umzug oder durch Veränderung der Qualität einer gegebenen Wohnung. Die Teilmärkte sind als Klassen von Qualitäten zu verstehen, damit folgt nicht aus jeder noch so kleinen Qualitätsänderung ein Filteringeffekt: Filtering findet erst statt, wenn bestimmte Qualitätsschwellen über-/unterschritten und damit andere Teilmärkte erreicht werden.

#### **Filteringeffekte auf der Angebotsseite**

Auf der Angebotsseite versteht man unter Filtering die zeitliche Entwicklung der Qualität einer Wohnung. Unter Qualität ist dabei die Beschaffenheit der Wohnung hinsichtlich der Dimensionen Größe, Ausstattung, Zustand/ Bualter und Lage zu verstehen. Dabei reicht die Qualitätsskala z.B. von „Luxus“ bis „abbruchreif“. Für höhere Qualitäten können ceteris paribus höhere Mieten erzielt werden.

Ohne weitere Maßnahmen nimmt die Qualität einer Wohnung beginnend mit „Neubauqualität“ mit fortschreitender Zeit ab (der Mietwert sinkt). Qualitätsverluste können

---

durch Instandhaltung kompensiert und durch Modernisierung umgekehrt werden (der Mietwert steigt). Der Eigentümer wird dabei als Kalkül immer die Grenzkosten der Maßnahmen gegen die zusätzlich erzielbaren Mieteinnahmen abwägen.

#### **Filteringeffekte auf der Nachfrageseite**

Auf der Nachfrageseite bzw. auf der Mieterseite versteht man unter Filtering die zeitliche Entwicklung der Qualität des Wohnkonsums und damit die Qualität der bewohnten Wohnung. Die Wahl der Qualität erfolgt in Abhängigkeit des Einkommens sowie der Präferenzen des Haushaltes (auch: Haushaltgröße) und natürlich in Abhängigkeit des Mietpreises für gegebene Qualitäten: je höher die Qualität, desto höher der Mietwert.

#### **Umzugsketten: Änderung Qualität und Miete bei Knappheit und Überschuss**

Als Folge von Filteringeffekten werden Umzugsketten ausgelöst. Im Idealfall (Welfare Filtering) führen diese Ketten zu einem Filtering von Geringverdienern. Wie schnell und in welchem Ausmaße dieses Hochfiltern funktioniert, hängt von den resultierenden Angebots- und Mietpreiseffekten ab. Neben dem Parameter „Qualität“ spielen deswegen die Parameter „Miete“ bzw. „Mietänderung“ und „Wohnungsangebot“ bzw. „Wohnungsknappheit“ auf den verschiedenen Teilmärkten eine zentrale Rolle.

## IV ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE UND ANGEBOTSPOTENZIALE

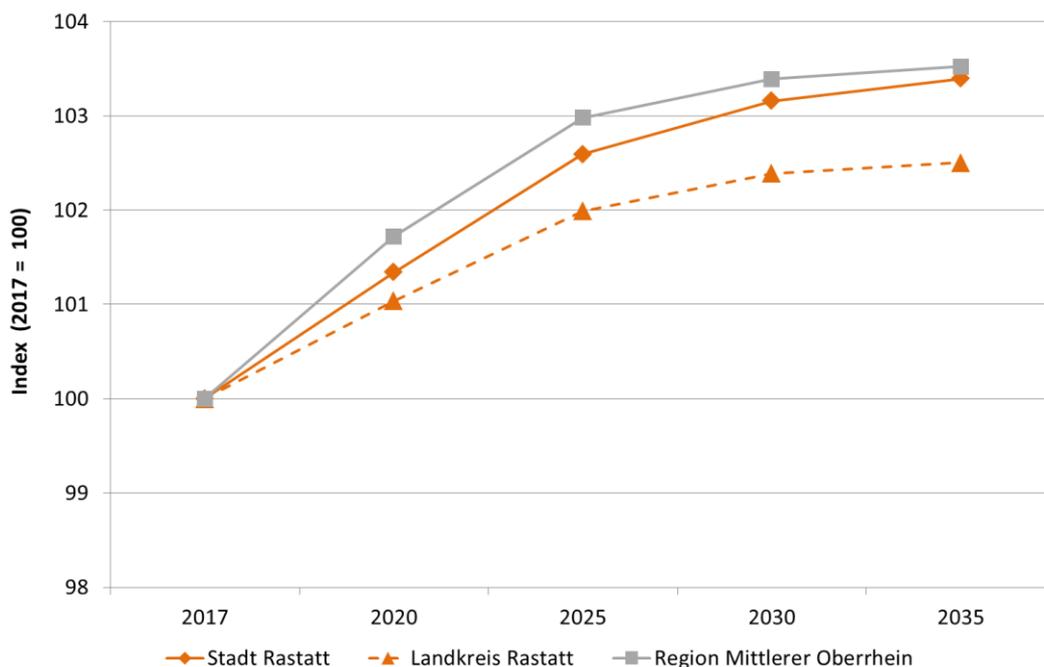
### 6. Zukünftige Wohnungsnachfrage

#### 6.1 Bevölkerungszuwachs um 3,4 % bis 2035

#### 3,4 % mehr Einwohner in der Stadt Rastatt bis 2035 – stärkeres Wachstum als im Landkreis Rastatt

Nach der Hauptvariante der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg steigt die Einwohnerzahl der Stadt Rastatt zwischen 2017 und 2035 um 3,4 % (vgl. Abbildung 38). Damit wird ein stärkeres Wachstum erwartet als im gesamten Landkreis Rastatt, der im gleichen Zeitraum um 2,5 % wachsen soll.

**Abbildung 38: Bevölkerungsprognose (Hauptvariante) für die Stadt Rastatt, den Landkreis Rastatt und die Region, 2017 - 2035**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

empirica

## Wohnungsmarktregion Mittlerer Oberrhein wächst bis 2035 in gleichem Maß wie die Stadt Rastatt

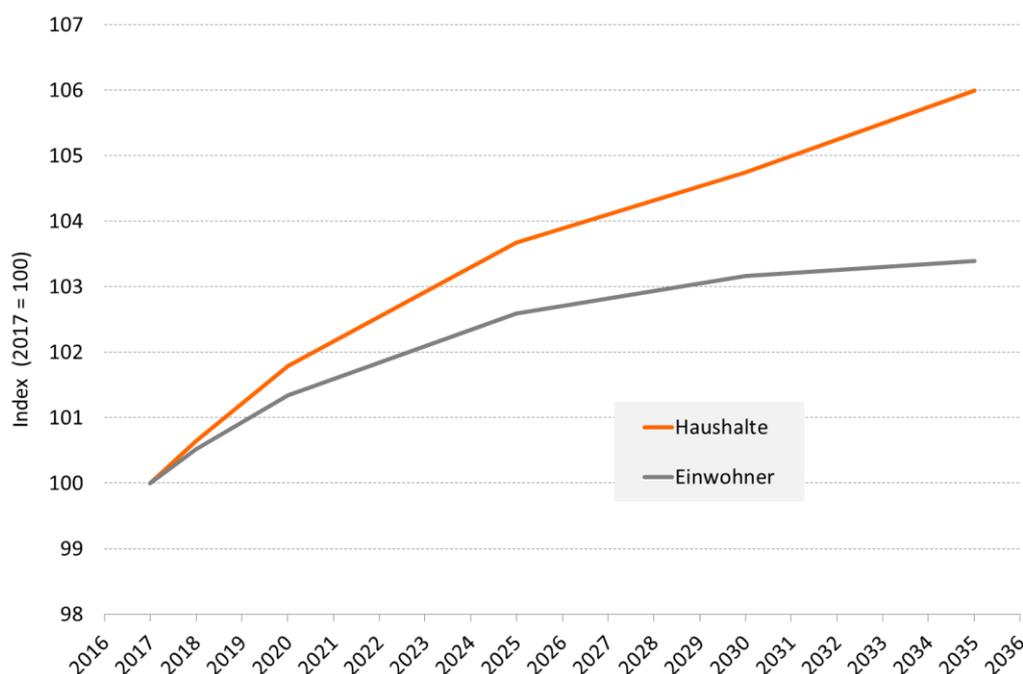
Die Stadt und der Landkreis Rastatt sind Teil der Region Mittlerer Oberrhein, die zudem noch die kreisfreien Städte Baden-Baden und Karlsruhe sowie den Landkreis Karlsruhe umfasst. Der Blick in die Region ist für den Rastatter Wohnungsmarkt von großer Bedeutung, da die Analyse der Wanderungsverflechtungen (vgl. Kapitel 2.2) zeigt, dass die Stadt Rastatt in hohem Maße mit der Region verflochten ist. Dabei spielt auch der Wohnungsneubau eine Rolle (vgl. Kapitel 3). Die Einwohnerzahl in der Region Mittlerer Oberrhein soll nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des Landes Baden-Württemberg um 3,5 % zunehmen.

### 6.2 Neubaunachfrage von 2018 bis 2035: 160 bis 170 Wohneinheiten pro Jahr

#### Zahl der Haushalte in der Stadt Rastatt nimmt bis 2035 um 6 % zu

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg hat empirica eine Haushaltsprognose gerechnet (zur Methode der Haushaltsprognose vgl. Kapitel 13 im Anhang). Diese basiert auf altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten. Danach nimmt die Zahl der Haushalte in der Stadt Rastatt stärker zu als die Einwohnerzahl. Der Grund: Die Verkleinerung der Haushalte setzt sich zukünftig fort. Haupteinflussfaktoren sind wachsende Anteile an älteren Haushalten (Remanenzefekt) und mehr jüngere Haushalte. Im Ergebnis liegt das Haushaltswachstum in der Stadt Rastatt bei 6 % im Zeitraum von 2017 bis 2035.

**Abbildung 39: Einwohner- und Haushaltsprognose für die Stadt Rastatt**



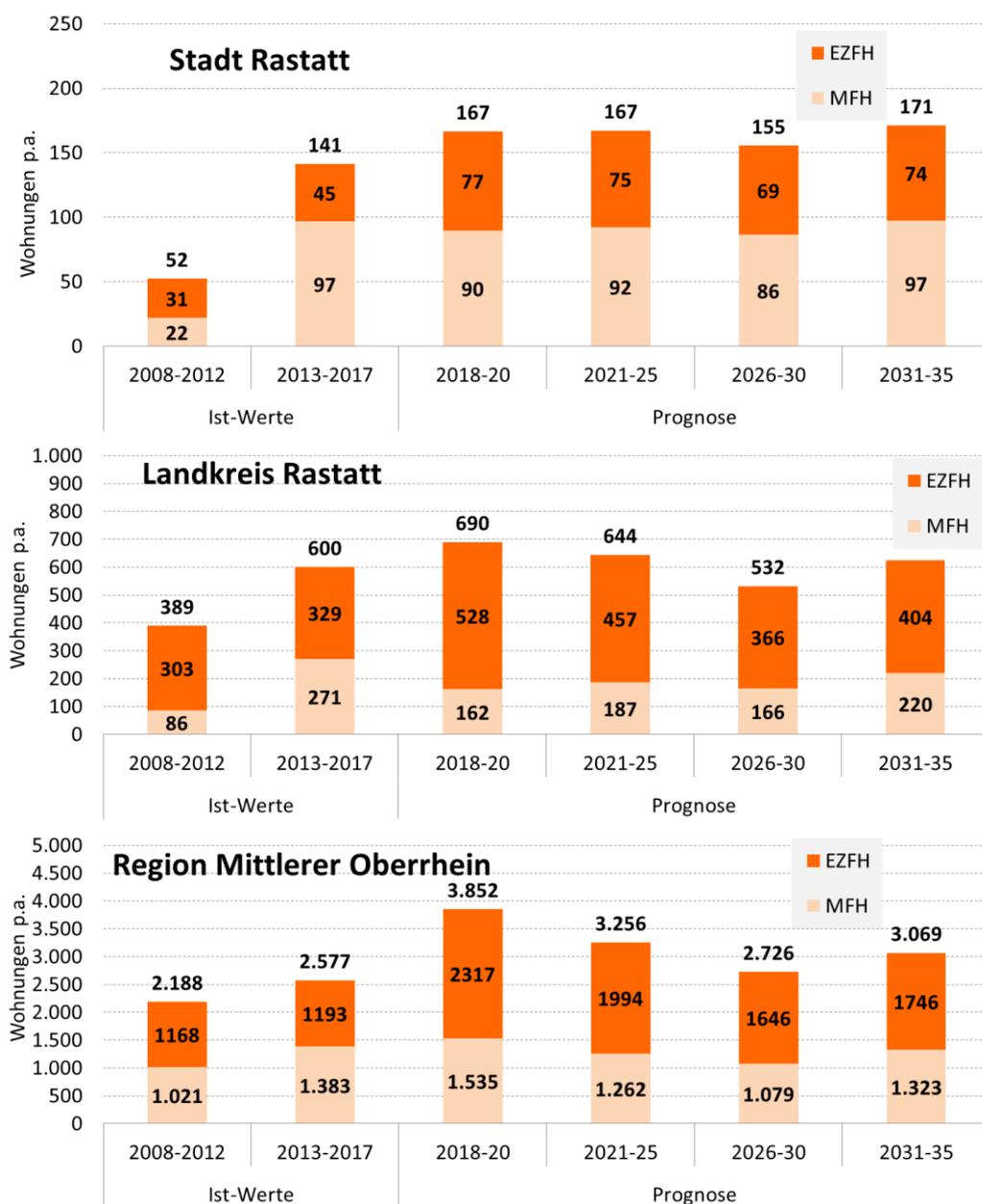
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

empirica

### Neubaunachfrage von 160 bis 170 Wohneinheiten pro Jahr in der Stadt Rastatt

Die Berechnung der zukünftigen Neubaunachfrage in der Stadt Rastatt (zur Methode der Wohnungsnachfrageprognose vgl. Kapitel 13 im Anhang) ergibt für den gesamten Prognosezeitraum von 2018 bis 2035 ein Volumen von rund 2.960 WE, d.h. im Schnitt 160 bis 170 Wohneinheiten pro Jahr (vgl. Abbildung 40). Das entspricht für den Zeitraum von 2018 bis 2025 einem Viertel der im gesamten Landkreis Rastatt wirksam werdenden Neubaunachfrage. Die Neubaunachfrage in der Stadt Rastatt setzt sich zusammen aus ca. 55 % Nachfrage nach Familiengerechten Wohneinheiten (klassischerweise das Ein- und Zweifamilienhaus) und ca. 45 % Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

**Abbildung 40: Neubaunachfrage in der Stadt Rastatt, im Landkreis Rastatt und in der Region, 2018 - 2035**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

## Neubaunachfrage in der Stadt Rastatt ist angesichts der insgesamt wachsenden Region variabel und kann auch höher liegen

Die für die Stadt Rastatt ermittelte und unten dargestellte Neubaunachfrage ist allerdings dynamisch zu verstehen. Das heißt: diese Neubaunachfrage wird dann wirksam, wenn sich die demografische Entwicklung so wie in den letzten Jahren zukünftig fortsetzt. Es ist aber auch vorstellbar, dass in der Stadt Rastatt mehr Neubau realisiert und auch nachgefragt werden kann, z.B. wenn in der Stadt Karlsruhe nicht ausreichende Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Den Effekt eines knappen Karlsruher Wohnungsmarktes hat die Stadt Rastatt bereits in den letzten Jahren zu spüren bekommen, d.h. es kamen vermehrt Haushalte aus Karlsruhe und haben auch Neubauten in der Stadt Rastatt nachgefragt.

### 7. Potenzial im Wohnungsneubau

Bei den derzeit in der Stadt Rastatt verfügbaren Wohnbauflächenreserven wird unterschieden in

- Baulücken als erschlossene Bauplätze im Geltungsbereich von B-Plänen (§ 30 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die sofort bebaubar sind,
- Wohnbauflächen, deren Umsetzung kurzfristig vorgesehen ist (Bebauungspläne sind i.d.R. in Aufstellung) sowie
- nicht beplante Wohnbauflächen, im Flächennutzungsplan (FNP).

Zum Abgleich, ob die zukünftige Neubaunachfrage auf den verfügbaren Flächenpotenzialen realisiert werden kann, ist es notwendig, die zeitlichen Machbarkeiten und die möglichen Anzahlen an Wohneinheiten zu bestimmen.

#### 7.1 Neubaudichten: Stadtteile mit 36 WE je ha - Ortsteile mit 23 WE je ha

##### Unterschiedliche Bebauungsdichten in den Stadtteilen und den Ortsteilen

Zur Ermittlung der Wohnbaupotenziale auf den Potenzialflächen sind Annahmen über die Bebauungsdichten erforderlich. Die in der Abbildung 41 dargestellten Dichten basieren auf folgenden Annahmen:

- Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) geht die Stadt Rastatt innerhalb des regionalen Siedlungsgefüges von einem Dichtewert von 50 Einwohnern je Hektar (ha) für Ortsteile und 80 Einwohnern je ha für die Stadtteile in Rastatt aus. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen<sup>23</sup> 23 Haushalten (bzw. WE) je ha in den Ortsteilen und 36 Haushalten (WE) je ha in den Stadtteilen.

<sup>23</sup> Eigene Berechnungen auf Basis: Anzahl Einwohner Stadt Rastatt Stand 2011 (46.611 EW) nach Angaben Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und Anzahl Haushalte Stadt Rastatt (21.578 HH) nach Angaben Mikrozensus 2011.

- Aktuelle Neubauprojekte in der Stadt Rastatt liegen in den Ortsteilen z.B. bei 15 WE je ha (das repräsentiert die Bebauung mit Einfamilienhäusern) und in den Stadtteilen bei 55 WE je ha (das repräsentiert die Bebauung v.a. mit Mehrfamilienhäusern). D.h. während die tatsächliche Bebauungsdichte in den Ortsteilen im Vergleich mit der Regionalplanung zu gering ist, übertrifft die bauliche Dichte in den Stadtteilen die Vorgaben der Regionalplanung deutlich.

**Abbildung 41: Übersicht Dichtekennwerte in der Stadt Rastatt**

Dichtewerte	WE/ha BBL*	
	Ortsteile	Stadtteile
Dichtewerte der Regionalplanung	23	36
Aktuelle Neubauprojekte	15	55

\* BBL = Bruttobauland

Quelle: Stadt Rastatt, eigene Darstellung

empirica

Aus Gründen der Konformität mit der Regionalplanung werden im Folgenden die Dichtewerte der Regionalplanung zu Grunde gelegt, d.h. in den Stadtteilen 36 WE je ha und in den Ortsteilen 23 WE je ha.

## 7.2 Theoretisches Wohnbaupotenzial: rund 2.600 Wohneinheiten

### Potenzial von rund 700 Wohneinheiten in 23 Hektar Baulücken

Im Jahr 2016 gab es nach Angaben der Stadt rd. 280 Baulücken mit einem Flächenpotenzial von rd. 23 ha (vgl. Abbildung 42). Die Baulücken sind verteilt auf unterschiedliche Stadtteile und Ortsteile, wobei die Stadtteile mit rd. 14 ha über rd. 60% des Flächenpotenzials verfügen. Bezieht man die o.g. Dichtekennwerte auf die Baulücken ergibt sich ein Wohnbaupotenzial von insgesamt rd. 700 Wohneinheiten.

**Abbildung 42: Baulücken in der Stadt Rastatt (Stand 2016)**

Stadtteile: 36 WE je ha			Ortsteile: 23 WE je ha		
Stadtteil	ha	WE	Ortsteil	ha	WE
Rastatt-Mitte	0,8	31	Niederbühl & Förch	0,7	16
Rastatt-Nord	3,1	112	Ottersdorf	2,8	63
Rastatt-Süd	1,1	40	Plittersdorf	1,3	30
Rastatt-West	1,0	38	Raental	1,5	35
Münchfeld	2,2	81	Wintersdorf	3,1	71
Rheinau	3,8	137			
Zay	1,7	63			
<b>Gesamtstadt</b>	<b>23,3 ha</b>	<b>717 WE</b>			

Quelle: Stadt Rastatt, eigene Berechnung

empirica

## Rund 800 Wohneinheiten auf Flächen in kurzfristiger Umsetzungsperspektive

12 Wohnbaupotenzialflächen werden in den nächsten Jahren in der Stadt Rastatt bebaut. Dabei können nach Angaben der Stadt Rastatt rd. 800 Wohneinheiten entstehen.

**Abbildung 43: Kurzfristig umsetzbare Wohnbaupotenziale in der Stadt Rastatt (Stand: Dezember 2019)**

Wohnbaupotenzialflächen	Wohneinheiten		
	MFH	EZFH	MFH + EZFH
Murg-Carree 2. BA	50		50
Südlich der Franz-Abt-Straße	45		45
Neue Ludwigvorstadt (Joffre)	135	15	150
Baldenau	64	16	80
Hatz-Areal	80		80
Ottersdorfer Straße 35/1	45		45
Franz-Areal	130		130
Platanenstraße 3-5	60		60
Niederbühl Hebelstraße		8	8
Niederbühl-Förch Verlängerung Bastgartenstraße II		35	35
Wintersdorf Krautstücker 1. BA		18	18
Rauental Vogelsand 1./2. BA	35	65	100
<b>Insgesamt</b>	<b>644</b>	<b>157</b>	<b>801</b>

Quelle: Stadt Rastatt, eigene Darstellung

empirica

## Der Flächennutzungsplan bietet ein Potenzial von rund 1.100 Wohneinheiten auf 34 Hektar Fläche

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rastatt gibt es noch rd. 34 ha verteilt auf 11 Potenzialflächen (vgl. Abbildung 44).

Bezieht man die o.g. Dichtekennwerte auf die Potenzialflächen des Flächennutzungsplans ergibt sich ein Wohnbaupotenzial von rd. 1.100 Wohneinheiten.

**Abbildung 44: Wohnbaupotenziale des Flächennutzungsplans (FNP) in der Stadt Rastatt (Stand: Dezember 2019)**

Wohnbaupotenzialflächen	ha	WE
<b>Stadtteile: 36 WE je ha</b>		
Zay/Rastatt Nord, Bittler	11,6	416
Münchfeld, Südlicher Stadteingang	9,6	345
Münchfeld, Hurstweg	0,9	32
<b>Ortsteile: 23 WE je ha</b>		
Wintersdorf, Karpfenstraße II	3,5	80
Rauental, Steinrössel	1,9	44
Plittersdorf, Kleinwäldele	1,4	32
Ottersdorf, Sportfläche Streibelgrund IV	2,8	64
Niederbühl, Bleichenäcker	1,6	36
Niederbühl, Westlich Ringstraße	0,4	10
Niederbühl, Kanaldamm	0,4	8
Niederbühl, Weidenkopf	0,3	8
<b>Insgesamt</b>	<b>34,3</b>	<b>1.075</b>

Die FNP-Flächen sind in Abstimmung mit der Stadt Rastatt an die Realität angepasst

Quelle: Stadt Rastatt, eigene Darstellung

empirica

### 7.3 Realistisches Wohnbaupotenzial: 1.750 bis 2.050 Wohneinheiten

**Mit hoher Wahrscheinlichkeit können die Wohnbauflächenpotenziale nicht zu 100 % aktiviert werden**

In der Stadt Rastatt gibt es ein Wohnbaupotenzial von insgesamt rund 2.600 WE aufgeteilt auf

- Baulücken: 717 WE
- Wohnbauflächen in kurzfristiger Umsetzung: 801 WE
- Flächennutzungsplan: 1.075 WE

Dieses Potenzial ist allerdings theoretisch und wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu 100 % genutzt werden können.

**Realisierungswahrscheinlichkeiten bei Baulücken und Flächennutzungspotenzialen ohne Bebauungsplan am geringsten**

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre in der Stadt Rastatt wie auch in vielen anderen Kommunen in Baden-Württemberg und Deutschland zeigen, dass Wohnbaupotenziale aus unterschiedlichen Gründen nicht vollständig ausgeschöpft werden können (u.a. mangelnde Verkaufsbereitschaft). Unter Berücksichtigung von Abschlägen steht im Ergebnis ein für den Wohnungsbau in der Stadt Rastatt aktivierbares Potenzial zwischen rd. 1.750 WE bis rd. 2.050 WE. Dabei werden folgende Annahmen getroffen:

- Auf den Wohnbauflächen in kurzfristiger Umsetzung können die o.g. rd. 800 WE gebaut werden.
- Das Baulückenkataster der Stadt Rastatt wurde zuletzt 2016 aktualisiert. Es wird angenommen, dass zum einen 1,5 % der Fläche p.a. seitdem für Wohnungsbau genutzt wurde und zum anderen nur 30 % der Baulücken überhaupt für Wohnungsbau aktiviert werden können (mangelnde Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer). Das bedeutet ein aktivierbares Wohnbaupotenzial von rd. 200 Wohneinheiten.
- Für die Wohnbaupotenzialflächen des Flächennutzungsplans gibt es zwei denkbare Pfade:
  - Pfad 1: Geht man von einer 100 %-Aktivierungsquote aus, dann besteht ein Wohnbaupotenzial von 1.075 Wohneinheiten.
  - Pfad 2: Ebenso wie bei den Baulücken ist die Wahrscheinlichkeit aber hoch, dass die FNP-Potenziale nicht zu 100 % aktiviert werden können, da Eigentümer nicht verkaufs- oder entwicklungsbereit sind. Geht man davon aus, dass die Flächen, für die ein B-Plan besteht zu 70 % tatsächlich entwickelt werden, dann steht im Ergebnis dieser Betrachtung ein aktivierbares Wohnbaupotenzial von rd. 750 Wohneinheiten.

## 8. Abgleich: Wohnbaupotenzial reicht nicht aus um die Neubaunachfrage zu bedienen

### Die Neubaunachfrage von 2.500 WE zwischen 2020 und 2035 trifft im günstigsten Fall auf ein Wohnbaupotenzial von 2.050 WE

Nach der Prognose der Neubaunachfrage ergibt sich für den Prognosezeitraum von 2018 bis 2035 eine Nachfrage von insgesamt rund 2.960 WE bzw. im Schnitt 160 bis 170 WE pro Jahr (vgl. Kapitel 6.2). Davon sind die bereits in den beiden Jahren 2018 und 2019 fertig gestellten Wohneinheiten abzuziehen (457 WE). Im Ergebnis steht für die Stadt Rastatt eine Neubaunachfrage von rd. 2.500 WE im Zeitraum von 2020 bis 2035.

Auf der Angebotsseite stehen in der Stadt Rastatt Wohnbaupotenziale im Umfang von rd. 1.750 WE bis rd. 2.050 WE (vgl. Kapitel 7.3).

Aus der Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebot ergibt sich auch im günstigsten Fall einer Aktivierung eines Wohnbaupotenzials von rd. 2.050 WE eine Angebotslücke von rd. 450 WE. Geht man davon aus, dass nur rd. 1.750 WE des Wohnbaupotenzials aktiviert werden können, dann liegt die Angebotslücke bei rd. 750 WE.

Im Ergebnis besteht auf jeden Fall eine Deckungslücke. Berücksichtigt man darüber hinaus, dass in den kommenden Jahren zusätzliche Wohnungsnachfrage aus der übrigen Region Mittlerer Oberrhein in die Stadt Rastatt schwappen kann, weil auch dort vermutlich Engpässe auf der Angebotsseite bestehen (zur Neubaunachfrage in der gesamten Region Mittlerer Oberrhein vgl. Kapitel 6.2), dann würde die Angebotslücke in der Stadt Rastatt noch größer sein.

---

## V FAZIT, ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

### 9. Bewertung der Ausgangssituation

#### 9.1 Kernaussagen der Bestandsaufnahme und der Entwicklungsperspektiven aus gutachterlicher Perspektive

Aus gutachterlicher Perspektive ist nach der Analyse der Ausgangssituation und der nachfrage- und angebotsseitig möglichen Entwicklungsperspektiven folgendes Fazit für den Wohnstandort Rastatt zu ziehen:

- Der Arbeitsplatzstandort Rastatt hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt und war durch die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Oberrheingraben und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit hat die Stadt Rastatt eine gute Ausgangsbedingung als Wirtschaftsstandort.
- Die jüngsten Entwicklungen (Wandel in der Automobilindustrie, Corona-Krise) lassen aber eine Fortschreibung des Positivtrends der letzten Jahre kaum realistisch erscheinen. In welchem Maße sich die Veränderungen auf die Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Rastatt auswirken, kann allerdings nicht abgeschätzt werden.
- Die Rastatter Einwohnerzahl ist durch den Zuzug von Arbeitskräften sowie der Ausweitung des Wohnungsbaus in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen.
- Die Stadt Rastatt hat sich in der Wohnungsmarktregion „Mittlerer Oberrhein“ durch den ausgeweiteten Wohnungsneubau in stärkerem Maß als in den Jahren davor als attraktiver Wohnstandort positioniert. Noch in den 2000er Jahren gab es die Stadt Rastatt auf der „Landkarte des Wohnungsneubaus“ in der Region quasi nicht.
- Durch den ausgeweiteten Wohnungsbau sind Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen in die Stadt Rastatt gezogen. Ca. 40 % der Neubaunachfrager sind von außerhalb nach Rastatt gezogen. Gleichzeitig wurde die potenzielle Abwanderung von Haushalten mit dem Neubau verhindert. Der Effekt: eine Stabilisierung der Sozial- und Einkommensstruktur.
- Die Struktur der Nachfrager nach Neubauangeboten in der Stadt Rastatt ist breit gefächert und reicht von jüngeren Ein- und Zweipersonenhaushalten über Familien mit Kindern hin zu älteren Haushalten. Sehr wichtige Motive der Nachfrager sind dabei die Eigentumsbildung und die Barrierefreiheit.
- Mit dem in den letzten Jahren in der Stadt Rastatt entstandenen Neubauangebot wurde auf diese Nachfragetrends reagiert. Im Vergleich mit anderen, ähnlich großen Städten (Mittelzentren) hätten aber noch weitere Nachfragepotenziale bedient werden können (z.B. Baugruppen).

- 
- Das Niveau der Einkommen der privaten Haushalte in der Stadt Rastatt ist trotz Zuwächsen nach wie vor unterdurchschnittlich im Vergleich mit dem Landkreis und Baden-Württemberg insgesamt. Die Rolle des Neubaus und der damit verbundene Zuzug wie auch der verhinderte Fortzug einkommensstärkerer Haushalte sollte in diesem Kontext nicht überschätzt werden. Nichtsdestotrotz hat der intensive Wohnungsneubau in den letzten Jahren dazu beigetragen, das Einkommensniveau in der Stadt Rastatt zu stabilisieren.
  - Das Image der Stadt Rastatt hat sich in den letzten Jahren verbessert. Wohnungsneubau wie auch die Stadtentwicklung insgesamt haben hier positive Impulse gesetzt, die nicht nur die Wahrnehmung, sondern auch die Realitäten verbessert haben. Dennoch ist das über Jahrzehnte gewachsene Image der Stadt Rastatt nach außen immer noch relativ schlecht. Prägend ist dabei die Sozialstruktur der Stadt. Das Negativimage betrifft aber in erster Linie die Rastatter Kernstadt. Die Ortsteile, insbesondere die Rieddörfer, sind sehr beliebteste Wohnstandorte.
  - Die außerordentliche Wohnungsneubautätigkeit der letzten Jahre leistete über den Sicker- (oder Kaskaden)effekt einen Beitrag zur abgebremsten Mietpreiserhöhung im Rastatter Mietwohnungsbestand. Dies ist auch im Kontext der Ende 2015 in Rastatt eingeführten Mietpreisbremse sowie einer aufgrund der unterdurchschnittlichen Einkommen begrenzten Zahlungsfähigkeit von Mieterhaushalten zu sehen.
  - Familien in der Stadt Rastatt präferieren das Wohnen im Einfamilienhaus, wobei hierzu nicht nur freistehende Einfamilienhäuser, sondern auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser zählen. Im Unterschied zum Einfamilienhausbestand ist der Einfamilienhausneubau in der Stadt Rastatt weniger durch freistehende Einfamilienhäuser, sondern mehr durch Doppelhaushälften und Reihenhäusern geprägt. Die Familien, die kein Einfamilienhaus in der Stadt Rastatt finden, wandern in das benachbarte Umland ab. Im Saldo verliert die Stadt Rastatt Familien an die übrigen Kommunen im Landkreis Rastatt.
  - Familien fragen in der Stadt Rastatt aber nicht nur Einfamilienhäuser nach, sondern kaufen auch Eigentumswohnungen im Neubau, bevorzugt Erdgeschosswohnungen mit Gartennutzung. Die Neubaunachfrage von Familien nach Eigentumswohnungen fokussiert auf die Rastatter Kernstadt. Eine städtische Lage mit kurzen Wegen zum Einkaufen, Kitas und Schulen ist dabei entscheidend, ebenso wie ein deutlich günstigerer Preis als ein Einfamilienhaus.
  - Da die Zahl der älteren Haushalte in der Stadt Rastatt zugenommen hat, ist auch die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen gestiegen. Allerdings ist das Volumen der Umzüge älterer Haushalte im Vergleich mit jüngeren Haushalten gering. Das hat aber ausgereicht, dass in fast jede dritte Neubaugeschosswohnung in der Stadt Rastatt Ältere eingezogen sind. Wohnungen in den Obergeschossen in fußläufiger Nähe zum Einkaufen und Ärzten werden von älteren Haushalten nachgefragt. Ältere fragen auch Betreutes Wohnen nach. Hier ist die Stadt Rastatt im bundesweiten Vergleich zwar rechnerisch gut versorgt. Es mangelt allerdings an altersgerechten Wohn- und Serviceangeboten in den Rastatter Ortsteilen. Ältere aus den Ortsteilen ziehen dann auch in die Nachbarkommunen im Landkreis Rastatt. Die Nachfrage nach Betreutem Wohnen wird bis 2035 steigen, weil die Zahl der Älteren in der Stadt Rastatt zunimmt.

- Ein Großteil der jährlich verkauften 90 gebrauchten Einfamilienhäuser in der Stadt Rastatt wird aus Altersgründen veräußert. Diese Eigenheime werden im Rahmen des Generationswechsels von Familien mit Kindern gekauft. Das auf den Markt kommende Angebot an gebrauchten Einfamilienhäusern richtet sich auch nach dem Angebot an altersgerechten Geschosswohnungen. In der Stadt Rastatt hat der Bau von 4 – 5 Geschosswohnungen im Ergebnis ein gebrauchtes Einfamilienhaus freigezogen. Insofern ist der Generationswechsel ein Beitrag zu einem sparsamen Wohnflächenverbrauch.
- Haushalte mit geringen Einkommen sind Transferleistungsempfänger und Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen. Das sind anteilig mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte als Familien. Während Transferleistungsempfänger in günstigen Bestandswohnungen relativ gut versorgt sein dürften (relativ geringe Miete, Wohnkosten werden ganz oder teilweise von der öffentlichen Hand übernommen), wird es für wohnungssuchende Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen eng auf dem Rastatter Wohnungsmarkt. Angesichts der gestiegenen Mieten ist davon auszugehen, dass hier der Öfteren die als akzeptabel bemessene Mietbelastungsgrenze von 30 % überschritten wird. Davon betroffen sind vor allem Alleinerziehende, Ältere und große Familien.
- Die Zahl der Einwohner und der Haushalte in der Stadt Rastatt wird bis 2035 weiter wachsen, ebenso positiv wird der Entwicklungspfad in der Wohnungs-marktregion „Mittlerer Oberrhein“ sein. Bis 2035 gibt es in der Stadt Rastatt eine Neubaunachfrage von durchschnittlich 160 bis 170 Wohneinheiten pro Jahr. Das ist in etwa das Volumen, das in den letzten fünf Jahren gebaut wurde. Mit diesem Neubauvolumen wird es möglich sein, dass die Stadt Rastatt den vom Statistischen Landesamt vorhergesagten Bevölkerungspfad zu erreichen. Angesichts des Wachstums in der gesamten Region kann es aber auch dazu kommen, dass noch mehr Menschen nach Rastatt ziehen möchten, was im Ergebnis dazu führen würde, dass die Wohnungsnachfrage noch stärker wäre und mehr neu gebaut werden könnte als die o.g. 160 – 170 Wohneinheiten.
- Die in der Stadt Rastatt aktivierbaren Wohnbaupotenziale in einer Spanne von rund 1.700 bis 2.000 WE Wohneinheiten reichen rechnerisch nicht aus, um die prognostizierte Neubaunachfrage zu bedienen. Das würde bedeuten, dass der vom Statistischen Landesamt aufgezeigte Wachstumspfad für die Stadt Rastatt nicht erreicht werden kann. Das würde auch bedeuten, dass die Immobilienpreise in den nächsten Jahren weiter steigen werden.

## 9.2 Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken des Wohnstandortes Rastatt aus Sicht der Politik und der Marktexperten

Im Rahmen von zwei Workshops wurden die Ausgangssituation und die Entwicklungsperspektiven des Wohnstandortes Rastatt

- mit dem Rastatter Gemeinderat (Klausurtagung des Gemeinderat am 19./20.10.2019) und
- mit Wohnungsmarktexperten (Expertenworkshop am 18.2.2020)

diskutiert. Dabei wurden auch Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Wohnstandortes Rastatt abgefragt. Nachfolgend sind diese dargestellt – ohne eine gutachterliche Wertung oder einen Faktencheck. Bei der Darstellung wird nicht unterschieden

nach Aussagen der Politik und der Experten, sondern die in vielen Aspekten übereinstimmenden Aussagen der beiden Akteursgruppen sind thematisch zugeordnet.

Stärken	Schwächen
<p><b><u>Attraktiver Wirtschaftsstandort</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teil der Technologieregion Karlsruhe</li> <li>• Starker Wirtschaftsstandort mit positiver Beschäftigungsentwicklung und vielen Arbeitsplätzen</li> <li>• Wirtschaftliche Entwicklung hat Einwohnerzahlen steigen lassen und den Bedarf an attraktiven Wohnungen</li> </ul>	<p><b><u>Negativ-Image und geringe Kaufkraft</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schlechtes Image von außen</li> <li>• Vorherrschende Sozialstruktur</li> <li>• Unterdurchschnittliche, fehlende Kaufkraft</li> <li>• Geringes Einkommen – Neubau nicht leistbar</li> </ul>
<p><b><u>Gute Lage und Erreichbarkeit in der Region</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktive geographische Lage in der Oberrheinebene</li> <li>• Nähe zu Karlsruhe</li> <li>• Sehr gute verkehrliche Anbindung (Bahn, Autobahn)</li> </ul>	<p><b><u>Wohnungsbestand / Wohnungsbau</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alter Wohnungsbestand, auch gerade die städt. Wohnungen</li> <li>• Niedrigpreissegment</li> <li>• Mangelnde Wohnungen im EFH Segment</li> <li>• Zu wenig geförderte Wohnungen,</li> <li>• Zu wenig sozialer Wohnungsbau</li> </ul>
<p><b><u>Relativ günstiger Wohnstandort</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Preiswert gegenüber dem Umland</li> <li>• Preisniveau (Miete, Kauf) vergleichsweise günstig</li> <li>• Preisverhältnis zu Karlsruhe</li> <li>• Attraktive Grundstückspreise Moderate Preissteigerungen</li> <li>• 30 % freifinanzierte Mietangebote bis 7,50 € / m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b><u>Fehlende Wohnbauflächen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (fehlende) Grundstücke</li> <li>• Kaum Entwicklungspotenziale in den Ortsteilen (und daher Abwanderungen in das Umland)</li> <li>• Bezahlbare Bauplätze, die bezahlbaren Wohnraum ermöglichen</li> <li>• Zu wenig Bauplätze für Ein-/Zweifamilienhäuser</li> </ul>
<p><b><u>Wohnungsbauangebote sind nachgefragt</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viel attraktiver Neubau</li> <li>• Hohe Nachfrage nach Bauplätzen</li> <li>• Hohe Nachfrage nach teurem Wohnraum</li> <li>• Positive Entwicklung im Geschosswohnungsbau</li> <li>• Neubautätigkeit der letzten zwei Jahre – teilweise Versäumtes nachgeholt</li> <li>• Bedarf wachsend</li> <li>• Vorhandene Grundstücksflächen</li> </ul>	<p><b><u>Mangelhafte Infrastruktur und Attraktivität</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentlicher Nahverkehr</li> <li>• Verkehrssituation</li> <li>• Einzelhandels-Angebot</li> <li>• Unattraktive Innenstadt / Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>• Attraktives Umland (zieht Bewohner ab)</li> </ul>
<p><b><u>Historie der Stadt Rastatt</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Historie</li> <li>• Eigentlich guter Ruf der Stadt</li> </ul>	<p><b><u>Verwaltung</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langwierige Genehmigungsphase</li> <li>• Keine städtebauliche Eigeninitiative um Wohnraum zu schaffen (Eigenverwaltung durch die Stadt)</li> </ul>

Chancen	Risiken
<p><b><u>Positive wirtschaftliche Entwicklung der Region</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zum Technologiestandort Karlsruhe</li> <li>• Positive Entwicklung / Wachstum der Region</li> <li>• Mittelstand / Arbeitsplätze</li> <li>• Kapital / Investitionen nach Rastatt holen</li> <li>• Arbeitsplätze durch Wohnungsbau</li> </ul>	<p><b><u>Schrumpfende Wirtschaft</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftliche Entwicklung / Rezession</li> <li>• Abhängigkeit von der Konjunktur in der Automobilindustrie</li> <li>• Arbeitsplatzentwicklung</li> <li>• Investitionsrisiko durch schwankende Gewerbesteuer</li> </ul>
<p><b><u>Kaufkraftherhöhung d. Zuzug</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zur Technologieregion Karlsruhe / Zuzug einkommensstarker Haushalte</li> <li>• Gute ÖPNV-Anbindung / Einpendler binden</li> <li>• Zuzug von Fachkräften mit hohem Einkommen</li> <li>• Ausrichtung auf Personen / Familien mit größerer Kaufkraft</li> <li>• Wohlstandssicherung durch Eigentum</li> </ul>	<p><b><u>Verschlechterung von Kaufkraft und Image</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Noch mehr Zuwachs von Personen mit geringer Wirtschaftskraft</li> <li>• Kaufkraftentwicklung</li> <li>• Weitere Imageverschlechterung</li> <li>• Bei Geschosswohnungsbau zu viele Mieter mit geringem Einkommen</li> </ul>
<p><b><u>Verbesserung der Sozialstruktur d. Zuzug</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allg. Verbesserung der Bevölkerungsstruktur / Durchmischung der Sozialstruktur durch Zuzug</li> <li>• Familienzuzug</li> <li>• Neubaugebiete: Verjüngung der Altersstruktur</li> </ul>	<p><b><u>Sinkende Wanderungsüberschüsse</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwanderung/nachlassende Zuwanderung</li> </ul>
<p><b><u>Bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezielt auf Bedarfsgruppen abstimmen</li> <li>• Bau barrierefreie kleine Wohnungen</li> <li>• Einfamilienhäuser in den Ortsteilen</li> <li>• Noch vorhandenes Potenzial (Entwicklung weiterer Konversionsflächen / Bauplätze)</li> <li>• Neue Konzepte</li> </ul>	<p><b><u>Fehlende Wohnbauflächen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (keine) zeitnahe Erschließung von neuen Bauflächen / neuer Wohngebiete mit der Folge von Abwanderungen</li> <li>• Langfristig gehemmte Entwicklung wegen fehlender Flächen</li> <li>• Angebot kann nicht mit Nachfrage standhalten</li> </ul>
<p><b><u>Sicherung bezahlbaren Wohnens</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sickereffekte nehmen zu</li> <li>• Günstiger Baulandpreis</li> <li>• Parteiübergreifender Wille, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen</li> </ul>	<p><b><u>Planung vorbei am Bedarf</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu optimistische Prognosen / Planung vorbei am zukünftigen Bedarf</li> <li>• Überangebot an zu teuren Wohnungen</li> <li>• Leerstand bei mangelnder Nachfrage</li> </ul>
<p><b><u>Sicherung bezahlbaren Wohnens</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sickereffekte nehmen zu</li> <li>• Günstiger Baulandpreis</li> <li>• Parteiübergreifender Wille, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen</li> </ul>	<p><b><u>Bezahlbares Wohnangebot schrumpft</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezahlbarer Wohnraum fehlt</li> <li>• Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise</li> <li>• Sanierung bei Altbauten: hohe Kosten und Mieterhöhungen</li> <li>• Wenig Einfluss auf Belegung gebundenen Wohnraums</li> <li>• Kaskadeneffekt nur vermutet</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>Positive Stadtentwicklung</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung der Stadt</li> <li>• Stärkung als attraktive Wohnstadt</li> <li>• Stadtentwicklung (Sanierung)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b><u>Infrastrukturentwicklung kommt nicht mit</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kita / Schule / weiterführende Schulen</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b><u>Stadt als Akteur</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigene städtische Wohnungen</li> <li>• Städtische Wohnungsbaugesellschaft</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b><u>Stadt agiert nicht</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzungswille/-möglichkeit</li> <li>• Aufbruchsignal der Stadt fehlt</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Negative Effekte für die Umwelt</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenverbrauch</li> <li>• Verdichtung im Gegensatz zu Belüftung</li> </ul>

### 9.3 Handlungsbedarfe am Rastatter Wohnungsmarkt

Im Ergebnis von gutachterlicher Einschätzung und den Bewertungen durch die Politik und die Marktexperten stehen die nachfolgenden Handlungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern:

- Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Rastatt
- Attraktivierung der Rastatter Innenstadt
- Verbesserung des Images der Stadt Rastatt
- Erhöhung der Kaufkraft in der Stadt Rastatt
- Bereitstellung von Wohnbaufläche, auch eine zeitlich schnellere Verfügbarkeit
- Nachfrageorientierte Wohnbauentwicklung (u.a. für Familien, Ältere)
- Forcierung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand
- Erneuerung / Auffrischung des Wohnungsbestands
- Sicherung der Preisgunst des Wohnstandortes Rastatt
- Aktivere Rolle der Stadt Rastatt am Wohnungsmarkt

---

## 10. Strategische Ziele der Rastatter Wohnungspolitik und Handlungsansätze

### 10.1 Strategische Oberziele

Als Leitlinie der zukünftigen Rastatter Wohnungspolitik sollten strategische Oberziele vorhanden sein. Sie erfüllen den Zweck, dass sie Richtschnur des wohnungsmarktpolitischen Agierens in der Stadt Rastatt sind.

Die nachfolgend dargestellten sieben strategischen Oberziele sind abgeleitet aus der Bewertung der Ausgangssituation und der Entwicklungsperspektiven sowie den Handlungsbedarfen. Die sieben Ziele wurden sowohl mit dem Rastatter Gemeinderat (auf der Klausurtagung des Gemeinderat am 19./20.10.2019) als auch mit Wohnungsmarktexper-ten (auf dem Expertenworkshop am 18.2.2020) diskutiert.

**Oberziel 1: Die Stadt Rastatt orientiert sich beim Wohnungsneubau am Mengengerüst der Wohnungsnachfrageprognose, um den Bevölkerungspfad des Statistischen Landesamtes zu erreichen**

**Oberziel 2: Die Stadt Rastatt bietet Familien attraktive Wohnmöglichkeiten**

**Oberziel 3: Es wird älteren Haushalten v.a. aus der Stadt Rastatt ermöglicht, altersgerecht in der Stadt Rastatt zu leben**

**Oberziel 4: Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen finden adäquaten Wohnraum in der Stadt Rastatt**

**Oberziel 5: Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung finden bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Rastatt**

**Oberziel 6: Die Stadt Rastatt treibt die Entwicklung der Kernstadt und der Dörfer als attraktive Wohnstandorte voran**

**Oberziel 7: Die Stadt Rastatt steuert die Entwicklung des Wohnstandortes Rastatt**

## 10.2 Handlungsansätze

In den nachfolgenden Kapiteln werden Handlungsansätze vorgeschlagen, die zur Erreichung der im vorherigen Kapitel benannten strategischen wohnungspolitischen Ziele der Stadt Rastatt dienen sollen. In nachfolgender Abbildung ist ein Überblick der Handlungsansätze dargestellt.

**Abbildung 45: Handlungsansätze im Überblick**



Quelle: eigene Darstellung

**empirica**

### 10.2.1 Mengengerüst

Nach der Wohnungsnachfrageprognose (vgl. Kapitel 6.2) abzüglich der bereits in 2018 und 2019 fertig gestellten WE (vgl. Kapitel 8) besteht im Zeitraum von 2020 bis 2035 eine Neubaunachfrage in der Stadt Rastatt von insgesamt rund 2.500 WE. Das entspricht im Schnitt 150 bis 160 WE pro Jahr in den insgesamt 16 Jahren.

Aus gutachterlicher Perspektive wird folgender Wohnungsmix dabei vorgeschlagen:

**Abbildung 46: Empfehlung Wohnungsmix im Neubau in der Stadt Rastatt (Jahreswerte)**

	Wohnen für Familien Gesamt: 80 - 90 WE		Wohnen für übrige Nachfragegruppen Gesamt: 70 - 80 WE		
	WE in MFH: 40 - 50 WE	WE in EZFH: 40 - 50 WE	WE in MFH: 70 - 80 WE		
			Eigentum: 20 - 30 WE	Miete frei: 30 - 40 WE	Miete gefördert: 10 - 20 WE
<i>kleine WE (bis ca. 50 m<sup>2</sup>)</i>				30%	60%
<i>mittlere WE (ca. 50 - 80 m<sup>2</sup>)</i>			50%	50%	20%
<i>größere WE (ab ca. 80 m<sup>2</sup>)</i>	100%	100%	50%	20%	20%

Quelle: eigene Darstellung:

**empirica**

---

Bei den WE in Ein- und Zweifamilienhäusern handelt es sich mehrheitlich um Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Bei den geförderten Wohnungen sind unterschiedliche Fördermodelle möglich, d.h. sowohl eine Förderung nach der baden-württembergischen Landeswohnraumförderung als auch eine Förderung mit Mitteln der Stadt Rastatt (wie im Fall des erfolgreichen Modells in der Platanenstraße).

In der Wohnungsnachfrageprognose wird unterschieden in die quantitative und die qualitative Neubaunachfrage. Die mengenmäßige Nachfrage entsteht aus dem Zuwachs der wohnungsnachfragenden Haushaltszahlen. Die qualitative Nachfrage entsteht dadurch, dass Haushalte, die eigentlich Neubauqualitäten nachfragen, nicht mit entsprechenden Wohnungsangeboten aus dem Rastatter Wohnungsbestand bedient werden können. Werden diese Haushalte nicht mit adäquaten Angeboten bedient, dann ziehen solche Haushalte aus Rastatt fort und suchen sich Wohnraum in einer anderen Kommune. Bei der qualitativen Neubaunachfrage stellen sich zwei Fragen:

- Muss das gesamte rechnerische Volumen auch tatsächlich neu gebaut werden? Sofern es gelingt, den Wohnungsbestand, der leer zu fallen droht, wieder durch Modernisierungen bzw. Sanierungen auf ein Qualitätsniveau von Neubauten zu heben, müssten diese Wohnungen nicht neu gebaut werden. Die Ausgangsbedingungen der einzelnen Immobilien im Hinblick auf ihre Bausubstanz und ihre Lage sind zu vielfältig, um das im Rahmen der vorliegenden Untersuchung abzuschätzen. Es ist aber vorstellbar, dass ein Teil der zukünftigen Wohnungsüberhänge (Leerstände) in der Stadt Rastatt dementsprechend modernisiert / saniert werden kann, so dass die qualitative Neubaunachfrage nicht vollumfänglich tatsächlich neu gebaut werden müsste.
- Wo im Stadtgebiet soll die qualitative Neubaunachfrage bedient werden? Man könnte vermuten, dass die qualitative Neubaunachfrage dort bedient werden kann, wo die Wohnungsüberhänge entsteht, d.h. durch Abriss und Neubau. Dies kann der Fall sein, muss es aber nicht. Wenn sich bestehender Wohnraum in einer schlechten und langfristig nicht mehr nachgefragten Lage befindet (z.B. eine Lage am Stadtrand mit einer schlechten Versorgungsausstattung), dann ist Abriss und Neubau an der gleichen Stelle keine erfolgsversprechende Lösung. Denn auch Neubau in der gleichen Lage wird nicht nachgefragt sein. Daher müsste in einem solchen Fall nur ein Abriss erfolgen und der Neubau an einer anderen Stelle. Dagegen ist Abriss und Neubau an der gleichen Stelle in der Rastatter Innenstadt auch zukünftig eine sicherlich nachfragegerechte Option.

### 10.2.2 Strategisches Flächenmanagement

Die strategische Baulandentwicklung ist für Kommunen ein wichtiges Instrument zur Beeinflussung von Siedlungsstruktur-, Wohnungspreis- und Einwohnerentwicklung. Der Wohnungsnachfragedruck in der Stadt Rastatt erfordert ein langfristig angelegtes strategisches Flächenmanagement, um die vorhandenen Wohnbaupotenziale bedarfsgerecht zu entwickeln und weitere Wohnbaupotenziale zu aktivieren.

Die derzeit bestehenden bzw. absehbaren Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Rastatt reichen rechnerisch zwar aus, sofern die 100 %-ige Aktivierung der FNP-Potenziale (ohne B-Plan ) gelingt und es erreicht wird, dass 30 % der Baulücken in der Stadt Rastatt in eine Wohnnutzung kommen. Allerdings sind bei den FNP-Potenzialen unter ansonsten unveränderten Bedingungen mit hoher Wahrscheinlichkeit Ausfälle zu erwarten, z.B.

wenn private Flächeneigentümer nicht bereit sind, ihre Fläche zu verkaufen oder zu entwickeln.

Die sich so abzeichnenden Knappheiten auf der Angebotsseite in der Stadt Rastatt haben zwei negative Effekte: Zum einen kann die Nachfrage nicht bedient werden – mit den Folgen, dass der Pfad der Einwohnerentwicklung weniger positiv ausfällt und dass die Bevölkerung in der Stadt Rastatt schneller altert, da weniger junge Menschen nach Rastatt zuwandern können. Zum anderen wird sich der Preisauftrieb der letzten Jahre fortsetzen und den Wohnungsmarkt insbesondere für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen noch knapper machen.

Daraus ergeben sich folgende Aufgaben:

- Sicherung und Beplanung der FNP-Potenziale bislang ohne B-Plan
- Mobilisierung zusätzlicher Wohnbauflächenpotenziale
- Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen (Nachverdichtung)

### 10.2.2.1 Sicherung und Beplanung der FNP-Potenziale ohne B-Plan

Bei den Wohnbaupotenzialen aus dem Flächennutzungsplan, die noch keinen B-Plan haben, ist es erforderlich, diese für eine Wohnbauentwicklung zu sichern und zu beplanen.

Das erfordert intensive Abstimmungs- und Verhandlungsprozesse. Die meisten Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Rastatt. Es ist zu klären, ob die Stadt Rastatt die Flächen kaufen soll oder nicht. Ein Kauf hat den Vorteil, dass die Stadt Rastatt ihre wohnungsmarktpolitischen Ziele auf diesen Flächen unmittelbar verwirklichen kann, indem sie Flächen an Entwickler weiterveräußert mit definierten Entwicklungsinhalten und –zielen.

Der mögliche Kauf von Grundstücken durch die Stadt Rastatt kann gekoppelt sein an eine Diskussion über die mögliche Einführung einer Zwischenerwerbspolitik. Das bedeutet, dass Flächen nur noch dann entwickelt werden, wenn sich diese vor allem im Eigentum der Stadt Rastatt befinden. So kann die Stadt Rastatt wie eingangs gesagt, ihre wohnungsmarktpolitischen Ziele (einschließlich einer baulandpreisdämpfenden Wirkung) durchsetzen. Zusätzlich, aber nachrangig, kann auch weiterhin möglich sein, Flächen im Privatbesitz zu belassen und zu entwickeln. In solchen Fällen wäre eine Baurechtschaffung an städtebauliche Verträge gekoppelt, in denen geregelt wird, dass die Kosten und Aufwendungen der Baulandbereitstellung und Baulandmobilisierung vom Privateigentümer zu tragen sind. In solchen Verträgen könne auch weitere inhaltliche Ziele geregelt werden.

Die bestehende Bauverpflichtung der Stadt Rastatt (binnen 5 Jahren) für Baugrundstücke, die die Stadt Rastatt verkauft, sollte beibehalten werden und ggf. geprüft werden, ob eine kürzerfristige Bauverpflichtung (z.B. 2 Jahre) realisiert werden kann.

Bundesweite Erfahrungen zeigen, dass eine Zwischenerwerbspolitik kein Selbstläufer ist. In der bisherigen Praxis eines mehr oder weniger privaten Baulandmarktes haben sich auf Seiten der Grundstückseigentümer Erwartungen an „Marktpreise“ herausgebildet („der Höchstbietende zahlt das meiste“). Mit „gedeckelten“ Ankaufspreisen der Stadt stimmen diese Erwartungen i.d.R. nicht überein. In der Anfangszeit einer neu eingeführ-

ten Zwischenerwerbspolitik mag die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer daher gering sein (abwartende Haltung in der Hoffnung, dass sich „das Problem von selbst erledigt“). Hier ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Stadt Rastatt möglichst viele Flächen im Portfolio hat, die potenziell zu Bauland entwickelt werden können. Bei mangelnder Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft von Privateigentümern können so alternative Flächen entwickelt werden („Wenn du nicht verkaufst, dann entwickeln wir eine andere Fläche“).

Falls Eigentümer von FNP-Flächen ihr Grundstück nicht an die Stadt Rastatt verkaufen oder entwickeln wollen, kann darüber nachgedacht werden, diese Flächen wieder aus dem FNP herauszunehmen. Dieses „Druckmittel“ ist einerseits als positiv zu bewerten, kann aber andererseits zu einer Reduzierung der möglichen Wohnbaupotenziale führen.

Im Rahmen der Bepanung der einzelnen Flächen muss angesichts der Angebotsknappheit diskutiert werden, ob und wie eine potenzielle Verdichtung gegenüber der bisherigen Praxis in der Stadt Rastatt erreicht werden kann. Das heißt z.B.: Können anstatt freistehender Einfamilienhäuser in stärkerem Maß Doppelhaushälften und Reihenhäuser realisiert werden? Ist es sinnvoll und möglich, ein weiteres Geschoss bei Mehrfamilienhäusern zu realisieren (z.B. generell mindestens vier Vollgeschosse in der Rastatter Kernstadt)? Bei der Abwägung sind sowohl städtebauliche Überlegungen als auch Nutzerperspektiven (Akzeptanz) zu berücksichtigen. Dabei sind die Dörfer bzw. Ortsteile anders zu betrachten als die Stadtteile bzw. die Kernstadt.

#### Nächste Schritte

- Gespräche mit Eigentümern zur Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft
- Diskussion der Einführung einer Zwischenerwerbspolitik und damit auch im Zusammenhang stehender möglicher Instrumente (wie die Herausnahme nicht entwickelbarer Flächen aus dem FNP)
- Entwicklung von Vorstellungen (Grobkonzepte), wie die einzelnen Flächenpotenziale bebaut werden können – vor dem Hintergrund einer Diskussion über sinnvolle Dichten in den unterschiedlichen Teilräumen der Stadt Rastatt

#### 10.2.2.2 Weitere Wohnbauflächenpotenziale

Die Mobilisierung zusätzlicher, über die bislang vorhandenen Wohnbaupotenziale ist erforderlich, da einerseits die absehbaren Potenziale mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausreichen werden und andererseits eine strategische Flächenreserve aufgebaut werden sollte. Dafür müssen zunächst mögliche Wohnbauflächenpotenziale identifiziert und geprüft werden.

#### Nächste Schritte:

- Entwicklung eines Kriterienkatalogs zur Identifizierung weiterer Wohnbaulandpotenziale
- Einbindung aller Akteure (Fachämter der Stadt Rastatt, Politik, Flächeneigentümer, Investoren)
- Schaffung von Akzeptanz in der Bevölkerung

---

### 10.2.2.3 Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen

In der Stadt Rastatt gibt es Baulücken im Umfang von rund 23 ha. Die Schließung von Baulücken schafft nicht nur Wohnraum, sondern kann sich auch positiv auf das Stadtbild auswirken und Impulse für Quartiersentwicklungen setzen. Unter ökologischen Aspekten ist der Flächenverbrauch bei der Innenentwicklung geringer als bei der Außenentwicklung und es entsteht weniger Verkehr. Stadtökonomisch erhöht eine mit Innenentwicklung einhergehende Verdichtung in bestehenden Quartieren die Auslastung von Infrastrukturen. Erfahrungen nicht nur aus der Stadt Rastatt sondern auch aus anderen Städten bundesweit zeigen aber, dass die Mobilisierung von Baulücken sehr mühsam ist, da viele Eigentümer aus verschiedenen Gründen nicht an einer Grundstücksverwertung interessiert sind. Dennoch sollte die Stadt Rastatt versuchen, möglichst viele Baulücken für eine Wohnbebauung zu mobilisieren. Es ist klar, dass für diese Aufgabe auch personelle Kapazitäten in der Verwaltung erforderlich sind. Diese können aber auch anderweitig im Rahmen der Aktivierung von mengenmäßig bedeutsameren Wohnbaupotenzialen eingesetzt werden.

Neben den Baulücken gibt es weitere Innenentwicklungspotenziale z.B.

- höhere Verdichtung im Zuge von Abriss und Neubau (es werden mehr Wohnungen neu gebaut als abgerissen werden)
- Bebauung von „freien“ Arealen wie Innenhöfen und Parkplätzen oder nicht mehr benötigten Sportflächen (sofern noch nicht bei den Baulücken enthalten)
- Dachaufstockungen und –ausbauten
- Umnutzung von Gebäuden, die bislang nicht für Wohnen genutzt wurden (z.B. auch gewerbliche Leerstände in der Kernstadt und in den Ortsteilen)
- Leer stehenden Wohnraum
- Nachnutzung gewerblich genutzter Flächen für den Wohnungsbau

Diese Möglichkeiten sollten stadtweit geprüft werden.

Nächste Schritte:

- Anschreiben aller Eigentümer von Baulücken und Abfrage der Entwicklungsperspektiven für ihre Grundstücke
- Fortsetzung des Baulückenkatasters
- Entwicklung eines Konzeptes zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen

### 10.2.3 Bezahlbarer Wohnraum

Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Rastatt für Haushalte mit geringen Einkommen ist ein wohnungsmarktpolitisches Ziel in der Stadt Rastatt. Grob lassen sich die Haushalte mit geringen Einkommen als Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der baden-württembergischen Landeswohnraumförderung definieren. Diese Abgrenzung ist im bundesweiten Vergleich vom Gesetzgeber sehr großzügig bemessen, wie ein Blick auf die Einkommensgrenzen zeigt (vgl. Abbildung 34).

Nach den Einkommensgrenzen wird z.B. einer dreiköpfigen Familie ein monatliches Bruttoeinkommen von maximal 5.000 Euro zugestanden. Zieht man davon pauschal 30% (Steuern, Sozialversicherungen) ab, dann verbleiben der Familie rd. 3.500 Euro netto im Monat. Setzt man als Grenze der Nettokaltmietenbelastung die üblicherweise als angemessen bewerteten 30 % an, dann könnte sich die Familie eine Wohnung für eine Nettokaltmiete von 1.050 Euro monatlich leisten. Geht man von einer angemessenen Wohnungsgröße für diese Familie von 85 m<sup>2</sup> aus, dann läge die Quadratmetermiete bei rd. 12,35 Euro / m<sup>2</sup>. An den sehr angespannten baden-württembergischen Wohnungsmärkten in Stuttgart, Freiburg oder Heidelberg hätte eine Familie kaum die Chance, eine Wohnung für diese Miete zu finden. In der Stadt Rastatt liegt eine solche Miete dagegen am oberen Rand der gesamten Mietpreisspanne. Hierfür gäbe es sogar eine Neubauwohnung. Mit hoher Wahrscheinlichkeit erwirbt diese Familie sogar Wohneigentum, d.h. z.B. eine neue Eigentumswohnung in der Stadt Rastatt.

Diese Modellrechnung soll lediglich verdeutlichen, dass nicht für die gesamte Bandbreite der Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung Engpässe in der Wohnungsversorgung in der Stadt Rastatt bestehen. Bei unveränderter Annahme zur angemessenen Mietbelastung (30 %) und Wohnungsgröße (85 m<sup>2</sup>) und der von der Stadt Rastatt als noch verträglich bewerteten und am Wohngeld orientierten Nettokaltmiete von 7,50 Euro / m<sup>2</sup> (vgl. Kapitel 3.3) liegt das Haushaltsnettoeinkommen einer dreiköpfigen Familie in der Stadt Rastatt bei rd. 2.100 Euro im Monat. Erst ab dieser Einkommensschwelle dürfte für die beispielhaft betrachtete dreiköpfige Familie eine erhöhte Wahrscheinlichkeit bestehen, dass sie bei der aktuellen Wohnungssuche in der Stadt Rastatt Schwierigkeiten hat, etwas Angemessenes zu finden.

Darüber hinaus muss bei der Überlegung, für welche Haushalte mit geringen Einkommen in der Stadt Rastatt Angebotsengpässe bestehen, berücksichtigt werden, dass ein Teil der Haushalte mit geringen Einkommen Transferleistungen der öffentlichen Hand erhält. Das sind Bedarfsgemeinschaften (SGB II), SGB XII-Empfänger und Wohngeld-Haushalte (vgl. Kapitel 3.3.1). Diese bekommen im Unterschied zu Niedrigeinkommensbezieherern ohne Transferleistungen ganz oder teilweise die Mietkosten von der öffentlichen Hand erstattet. Um die Wirkung zu verdeutlichen: Ein Wohngeld-Haushalt in Baden-Württemberg hatte 2018 im Schnitt eine Mietbelastung ohne Wohngeld von 50 %, die durch das Wohngeld auf 33 % reduziert werden konnte.<sup>24</sup>

Zudem ist der weitaus größte Teil der Haushalte mit geringen Einkommen im Bestand mit Wohnraum versorgt und zahlt Mieten, die deutlich unter den aktuellen Angebotsmieten liegen (vgl. 3.2.2).

Es ist zu betonen, dass die Aufgabe bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Rastatt für wohnungsnachfragende Haushalte mit geringen Einkommen verfügbar zu haben, nicht nur auf das Segment geförderte Mietwohnungen nach der Landeswohnraumförderung fokussiert, sondern generell um preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Rastatt.

Daraus ergeben sich folgende Aufgaben:

- Sicherung von bezahlbaren Wohnungen im Bestand
- Neubau preiswerter Wohnungen

---

<sup>24</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de); Die Mietbelastung bezieht sich auf die Bruttokaltmiete

### 10.2.3.1 Sicherung von bezahlbaren Wohnungen im Bestand

Jede neu gebaute Wohnung in der Stadt Rastatt mildert den Nachfragedruck und trägt zur Stabilisierung der Mieten im Bestand bei. Die Analyse hat gezeigt, dass der verstärkte Wohnungsneubau der letzten Jahre in der Stadt Rastatt über die Sickereffekte mit dazu beigetragen hat, dass die Steigerung der Angebotsmieten abgebremst werden konnte (vgl. Kapitel 5). Durch Neubauten in der Stadt Rastatt werden „Umzugsketten“ ausgelöst: Haushalte, die in einen Neubau ziehen, machen andernorts eine Wohnung frei, die üblicherweise günstiger ist. Diese Umzugsketten setzen sich über mehrere Wohnungen fort, mit dem Ergebnis, dass durch den Neubau letztlich auch preiswerter Wohnraum gesichert wird. Daher liefert ein Neubau in dem vorgeschlagenen Mengengerüst (vgl. Kapitel 10.2.1) auch einen Beitrag zur Sicherung preiswerter Mietwohnungen im Rastatter Wohnungsbestand.

Der bestehende geförderte Mietwohnungsbestand in der Stadt Rastatt leistet aktuell einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnraum. Aber auch wenn im Zeitraum von 2018 bis 2035 rund 360 Wohnungen des geförderten Bestandes aus der Mietpreisbindung laufen, werden diese nicht dem preisgünstigen Mietwohnungssegment entzogen. Es ist damit zu rechnen, dass zwar die Mieten steigen können (etwa im Rahmen von Modernisierung, die nach Auslauf durchgeführt werden oder durch Neuvermietungen), allerdings sind die Steigerungen rechtlich geregelt, so dass die Zuwächse moderat ausfallen dürften. Hinzu kommt, dass sich ein Teil der aus der Bindung laufenden Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften und der Stadt Rastatt befindet und zu erwarten ist, dass diese Eigentümer vorsichtig agieren und den möglichen Mieterhöhungsspielraum nicht vollständig ausschöpfen werden. Für die übrigen Eigentümer von zukünftig aus der Bindung laufenden Mietwohnungen gilt das bereits eingangs gesagte: Ein großes Angebot an Neubauwohnungen wirkt dämpfend auf Mieterhöhungswünsche, wenn die Wohnungen aus der Bindung gelaufen sind.

Zur Erhaltung des Sozialwohnungsbestandes besteht die Möglichkeit von Verlängerungen der Bindungen. Diese Option ist am ehesten vorstellbar für die städtischen geförderten Wohnungen. Es ist auch zu prüfen, ob die Genossenschaften und weitere Vermieter bereit wären, die Bindungen zu verlängern.

Als weiteres Förderinstrument sollte die Umsetzung einer mittelbaren Belegungsbindung in Betracht gezogen werden, bei der im Bestand Wohnungen mit einer Mietpreisbindung belegt werden und dafür im Tausch die Mittel der Wohnraumförderung für frei finanzierten Neubau verwendet werden. Diese Option kommt vor allem für Bestandshalter mit relativ vielen Wohnungen in Betracht, da diese über die geeignete Tauschmasse verfügen.

Es ist darüber hinaus vorstellbar, dass die Stadt Rastatt versucht, bislang ungenutzten oder leerstehenden Wohnraum wieder dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Hierfür könnte die Stadt Rastatt den Eigentümern Zuschüsse für die Modernisierung von Wohnungen zahlen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Eigentümer, die Wohnung für einen festgelegten Zeitraum an Haushalte mit geringem Einkommen zu vermieten.

Nächste Schritte:

- Wohnungsbautätigkeit entsprechend des Mengengerüsts
- Ansprache von Eigentümern mietpreisgebundener Wohnungen über deren Perspektive nach Bindungsauslauf und Darstellung möglicher Optionen

- Ansprache von größeren Bestandshaltern, die auch Neubau realisieren können, um die Option der mittelbaren Belegung zu prüfen
- Prüfen, ob und in wie weit die Stadt Rastatt private Vermieter mit leerstehenden Wohnungen unterstützen kann, damit diese preisgünstig wieder dem Markt zugeführt werden können
- Beobachtung, was mit den zukünftig aus der Bindung laufenden geförderten Wohnungen passiert (Mietentwicklung, Fluktuation)

### 10.2.3.2 Neubau bezahlbarer Wohnungen

Der Neubau bezahlbarer Wohnungen in der Stadt Rastatt umfasst Wohnraum, der mietpreisgebunden mit Mitteln der baden-württembergischen Landeswohnraumförderung errichtet wird sowie frei finanzierter günstiger Wohnungsneubau.

Ein wesentliches Hemmnis der Realisierung geförderten Neubaus ist die in der Stadt Rastatt geringe erzielbare Miete. Diese bemisst sich nach dem qualifizierten Mietspiegel. Nach dem aktuellen Mietspiegel liegt die ortsübliche Neubaumiete in der Stadt Rastatt bei rd. 7,95 Euro / m<sup>2</sup> für eine Neubauwohnung.<sup>25</sup> Nach der Landesregelung muss die Fördermiete 33 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das entspricht einer maximalen Miete im geförderten Neubau von 5,30 Euro / m<sup>2</sup>. Nach Aussagen von Bauträgern lässt sich trotz Förderung bei dieser Miete ein Neubauprojekt jedoch wirtschaftlich nicht darstellen.

Auch wenn seitens der Stadt die Möglichkeit besteht, eine Sozialwohnungs-Quote für neue Baugebiete in der Stadt Rastatt festzulegen, bedeutet das nicht automatisch, dass dann von privaten Bauträgern / Investoren auch geförderte Wohnungen errichtet werden. Der Grund ist die o.g. Unwirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens. Daher werden sich kaum Investoren finden lassen. Diese Erfahrungen haben viele Städte in Deutschland in den letzten Jahren gemacht. Eine Investition in geförderten Neubau kann stattfinden, wenn die Möglichkeit zur Quersubventionierung besteht, d.h. die entgangenen Gewinne beim geförderten Objekt können durch Gewinne freifinanzierter Objekte, die ebenfalls auf dem Grundstück errichtet werden, kompensiert werden. Die negative Folge: wohnungssuchende Haushalte mit mittleren Einkommen, die kein Anrecht auf eine geförderte Wohnung haben, müssen mehr für ihre freifinanzierte Neubauwohnung ausgeben. Daher empfehlen wir der Stadt Rastatt, keine Quote einzuführen.

Nichtsdestoweniger sollte die Stadt Rastatt mit Investoren, Bauträgern, Projektentwicklern über möglichen Neubau von geförderten Wohnungen sprechen. Vielleicht lassen sich Einzelfall-bezogene Sonderlösungen finden, bei denen die Mindererträge des geförderten Wohnungsbaus durch höhere Erträge im freifinanzierten Segment kompensiert werden können. Es sollte auch diskutiert werden, in welchem Maß eine höhere Dichte bei geförderten Vorhaben von der Stadt Rastatt akzeptiert werden kann bzw. wie hoch die Dichte sein müsste, damit ein Investor seine wirtschaftlichen Ziele erreichen kann. Ferner ist auch eine vergünstigte Veräußerung städtischer Grundstücke an Investoren, die gefördert bauen, in Erwägung zu ziehen (hierfür benötigt die Stadt Rastatt eigene Grundstücke, s. hierzu auch Kapitel 10.2.2).

---

<sup>25</sup> Annahmen lt. Mietspiegel der Stadt Rastatt: Mittelwert von 50 bis 100 m<sup>2</sup> großen Wohnungen in Wohnlagen A, B, C, D. Es wird davon ausgegangen, dass die typische Neubauwohnung mit Zentralheizung und Parkett ausgestattet ist.

In einer ersten Perspektive ist aus gutachterlicher Perspektive nicht zu empfehlen, eine Wohnungsbaugesellschaft zu initiieren, die geförderten Wohnraum in der Stadt Rastatt errichtet.<sup>26</sup> Hierfür gibt es zwei Gründe: Zum einen der zeitliche Verzug, d.h. es würde mit Sicherheit mehrere Jahre dauern, bis eine erste Wohnung einer solchen neuen Gesellschaft bezugsfertig wäre. Ein Aspekt dabei dürfte auch sein, dass angesichts einer ohnehin schon überlasteten Bauwirtschaft die erforderlichen Kapazitäten für die Aktivität eines neuen Wohnungsunternehmens kaum verfügbar sein dürften. Zum anderen werden die Gründung der Gesellschaft und der laufende Betrieb hohe Kosten verursachen, die von der Stadt getragen werden müssten. An dieser Stelle kann nur spekuliert werden, ob die Kosten, die die Stadt Rastatt übernehmen müsste, im Rahmen eines eigenen Wohnungsunternehmens nicht wesentlich höher sind, als wenn die Stadt Rastatt anderen Akteuren oder den Mietern direkte Zuschüsse gewährt. Alternativ könnte die Stadt Rastatt als Globalmieter neu gebauter Wohnungen auftreten. Ein Investor errichtet die Wohnungen und vermietet diese an die Stadt Rastatt. Die Stadt Rastatt vermietet die Wohnungen für eine bezahlbare Miete an definierte Nachfragegruppen und kümmert sich um die Belegung der Wohnungen. Der Investor übernimmt die Bestandsbewirtschaftung.

Um dennoch den Bau bezahlbarer Wohnungen in der Stadt Rastatt zu forcieren, sollten alternative Lösungsansätze realisiert werden. Hier ist das erfolgreiche Modell der „Platanenstraße“ Vorbild.<sup>27</sup> Diese Wohnungen sind freifinanziert errichtet und die Stadt Rastatt zahlt für den Zeitraum von 20 Jahren einen Zuschuss von 1,50 Euro / m<sup>2</sup>, so dass das Ziel erreicht werden kann, Personen zu erreichen, die es schwer haben, sich am Rastatter Wohnungsmarkt zu versorgen. Die Stadt Rastatt hat für diese Wohnungen Belegungsrechte. Die Stadt Rastatt sollte weitere Projekte dieses Typs initiieren und mit potenziellen Akteuren bzw. Investoren sprechen.

Weitere mögliche Ansätze sind die Abgabe vergünstigter Baugrundstücke, da die hohen Grundstückspreise eines der wesentlichen Hemmnisse beim Bau von bezahlbaren Wohnungen sind (hierfür benötigt die Stadt Rastatt eigene Grundstücke, s. hierzu auch Kapitel 10.2.2) sowie die Möglichkeit, die baulichen Auflagen bei Projekten an ein gewünschtes Bezahlbarkeitsniveau der Miete anzupassen (z.B. Verzicht auf eine Tiefgarage, einfachere Erschließung, höhere Dichte). Im Unterschied zu geförderten Wohnungen, die nach Landeswohnraumförderung errichtet werden und daher spezielle Anforderungen haben, die über die Vorschriften der Landesbauordnung hinaus gehen, gibt es für freifinanzierten Wohnungen weniger Festlegungen.

Nächste Schritte:

- Gespräche mit potenziellen Investoren über den Bau geförderter Mietwohnungen nach Landeswohnraumförderung
- Gespräche mit potenziellen Investoren über mögliche Projekte, in denen alternative Fördermöglichkeiten (Vorbild „Platanenstraße“) verwirklicht werden können
- Abgabe vergünstigter Grundstücke an Investoren, die sich im Gegenzug verpflichten, bezahlbare oder auch geförderte Wohnungen zu errichten.

---

<sup>26</sup> Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde keine Prüfung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einer neu zu gründenden Wohnungsbaugesellschaft durchgeführt.

<sup>27</sup> In dem Projekt Platanenstr. 5 werden insgesamt 60 Wohnungen errichtet.

- Stadtinterne Abstimmung (Verwaltung, Politik) zu baulichen Auflagen im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum

## 10.2.4 Wohnangebote für Nachfragegruppen

### 10.2.4.1 Wohnungsneubau für ältere Haushalte

Die in den letzten Jahren gebauten Geschosswohnungen in der Stadt Rastatt wurden in hohem Maße von älteren Haushalten nachgefragt. Das waren nicht nur Ältere aus der Stadt Rastatt, sondern auch Nachfrager aus dem Landkreis. Ältere suchen zentrale Standorte (Infrastruktur fußläufig erreichbar), so dass Neubauprojekte in der Kernstadt von Rastatt als auch in den Zentren der Ortsteile weiterhin altengerecht gestaltet werden sollten. Die Nachfrage bleibt aufgrund der demografischen Entwicklung weiterhin hoch.

Beim Neubau von altengerechten Wohnungen sind die besonderen Anforderungen von Älteren zu berücksichtigen. Alle Anforderungen, die die Wohnungen für Ältere betreffen, können in den Planungsprozess einfließen. Die Aspekte, wie Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit, Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung, sollten bei der Konzeption berücksichtigt werden. Nicht alle älteren Haushalte können bzw. wollen eine Eigentumswohnung erwerben. Aus diesem Grund sollten auch Mietwohnungen realisiert werden.

Für die Planung von altersgerechtem Wohnraum ist es ratsam, die Wohnpräferenzen älterer Haushalte zu kennen:

#### Standort / Wohnumfeld

- *Realisierung in der Kernstadt und in den Ortsteilen*
- *Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung*
- *Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität (Durchgrünung, Belebung)*
- *ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung*
- *Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen*
- *Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft*
- *Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit*
- *Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch für den Fall der Zunahmen an Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit.*
- *Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege (Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit)*
- *Schaffung von kommunikativen Plätzen. In größeren Arealen kann das mitgeplant werden. Bei kleineren Projekten etwa im Rahmen von Baulückenschlüssen sollte das im Quartier, in der Nachbarschaft mitgedacht werden.*
- *Bei größeren Neubauvorhaben: Integration mit anderen Nachfragegruppen (d.h. Wohnungen für Ältere sind ein Bestandteil in Neubauprojekten, in denen es weitere Angebote für andere Nachfragegruppen gibt)*

#### Wohnraum

- *Barrierearme oder -freie Gebäude mit Aufzug auf die voll Etage*
- *Barrierefreie/-arme Erschließung der Gebäude*

- *Abstellmöglichkeiten (inkl. verschließbare) im hausnahen Bereich (Rad, Rollator)*
- *Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich*
- *Im EG geschützt Lage (Sichtschutz, erhöhte EG-Zonen (Sicherheitsaspekt))*
- *Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür*
- *Mind. zwei Zimmern (1-Personen Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare*
- *Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung*
- *Abstellmöglichkeiten in der Wohnung*
- *Bodengleiche Dusche im Bad*
- *Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche*

Es sollten auch preisgünstige Neubauangebote für Ältere realisiert werden. Das können auch geförderte Wohnungen nach der Landeswohnraumförderung oder mit alternativen Förderungen sein (vgl. Kapitel 10.2.3.2).

Neue Wohnformen für ältere Haushalte sollten eine Möglichkeit bei der Entwicklung von Neubauprojekten sein. Ein Beispiel gibt es in der Rastatter Nachbarkommune Steinmauern. Dort werden in dem Projekt „Generationenwohnen am Rendel“ 30 Eigentumswohnungen (die tlw. vermietet werden) mit Wohnflächen von 52 bis 105 m<sup>2</sup>realisiert. Die letzten Wohnungen werden 2021 fertig gestellt. Alle Wohnungen wurden verkauft und werden tlw. vermietet. In dem Projekt gibt es einen Gemeinschaftsraum und einen ambulanten Pflegedienst im Haus.

#### 10.2.4.2 Wohnenbleiben für Ältere im Quartier

##### Wohnraumanpassung intensivieren

Schon heute passen viele Ältere in der Stadt Rastatt ihre Wohnung an die veränderten Anforderungen im Alter an (z.B. Rampen zum Haus, Einbau einer Dusche anstatt der Wanne, Haltegriffe im Bad und in der Wohnung). Da auch zukünftig die meisten Älteren in ihrer jetzigen Wohnung (d.h. auch das Eigenheim) wohnen bleiben möchten, sollte die Wohnraumanpassung fortgeführt und ggf. intensiviert werden, d.h. z.B. die mobile Wohnraumberatung des Kreissenorenrats e.V. in stärkerem Maß kommuniziert werden. Maßnahmen der altersgerechten Wohnraumanpassung werden tlw. im Rahmen der KfW Mittel gefördert. Das sollte genutzt werden.<sup>28</sup>

##### Wohnenbleiben im Quartier: Quartierspflegekern

Wie bundesweite Untersuchungen belegen, möchte die meisten Älteren bei zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Vor diesem Hintergrund bietet sich die Konzeption eines Quartierspflegekerns an. empirica hat, basierend auf einer 25-jährigen Erfahrung mit dem Thema „Wohnen im Alter“, das Konzept „Quartierspflegekern“ entwickelt. Quartierspflegekerne sind in Bestandsnachschaften bzw. in Neubaugebiete integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen mit und ohne Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen als Alternative zur stationären Einrich-

<sup>28</sup> [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/)

tung bieten. Dabei fällt keine Grundpauschale an.<sup>29</sup> Das Mehrgenerationenwohnen wird gewährleistet, wenn der Quartierpflegekern zentral gelegen ist und sich mit der Konzeption an alle Altersgruppen im Quartier richtet.

**Abbildung 47: Quartierspflegekern**



Quelle: eigene Darstellung

empirica / mia Sedding

Entsprechend der Konzeption des Quartierpflegekerns sollte in einem zentral im Quartier gelegenen Wohngebäude/-komplex neben barrierefreien Wohnungen ein ambulanter Pflegedienst integriert werden. Der Pflegedienst kann Dienstleistungen nicht nur für die Bewohner, die im Gebäudekomplex des Quartierspflegekerns wohnen, sondern auch für andere Bewohner, die an anderen Orten in Rastatt leben, anbieten. Im Sinne einer Mehrgenerationennachbarschaft sollte der ambulante Pflegedienst als Servicestützpunkt auch Leistungen für jüngere Haushalte, z.B. Unterstützung bei Krankheit eines Elternteils (hauswirtschaftliche Hilfe) oder auch Freizeitangebote, anbieten. Dieser Servicestützpunkt kann eine Rund-um-die-Uhr Versorgungssicherheit (ohne Grundpauschale) bieten, wenn er (aus Rentabilitätsgründen) ein Vorschlagsrecht bei der Belegung von Pflegewohnungen (integriert in die Gebäude des Quartierspflegekerns) hat. Pflegewohnungen richten sich an Menschen mit einem hohen Pflegegrad. Mit Hilfe der Pflegewohnungen kann ein Umzug in eine stationäre Einrichtung i.d.R. verhindert werden.<sup>30</sup> Es

<sup>29</sup> Im Rahmen einer Studie für die gesetzliche Krankenversicherung (GKV) hat empirica aufgezeigt, dass in dem Quartierspflegekern sieben Basisbausteine integriert werden müssen, wenn für Hilf-/Pflegebedürftige eine weitgehende Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung geboten werden soll. Für die GKV Studie siehe: [https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte\\_wohnen\\_45f/projekttyp\\_c/2017-02-28\\_Endbericht\\_Quartierspflegekern.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf)

<sup>30</sup> GKV Studie: [https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte\\_wohnen\\_45f/projekttyp\\_c/2017-02-28\\_Endbericht\\_Quartierspflegekern.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf)

---

muss ein Anbieter gefunden werden, der bereit ist, vor Ort im Servicestützpunkt präsent zu sein und wohnortnahe Dienstleistungen zu erbringen.

Der Eigentümer der Pflegewohnung ist der Vermieter. Der Kooperationspartner (Betreiber des Servicestützpunktes) schließt mit den Bewohnern einen Dienstleistungsvertrag ab. Für die Pflegewohnungen hat der Betreiber des Servicestützpunktes das Vorschlagsrecht. Laut Praxiserfahrungen muss er für mindestens sechs Wohnungen das Vorschlagsrecht haben, damit die 24h-Bereitschaft rentabel angeboten werden kann, wobei zusätzlich mit weiteren Bewohnern aus der Nachbarschaft Dienstleistungsverträge abgeschlossen werden müssen.<sup>31</sup> Durch die Kombination von barrierefreien Wohnungen mit einem ambulanten Pflegedienst, der eine Tag- und Nachbereitschaft bietet, und die Ergänzung durch Pflegewohnungen kann in den meisten Fällen ein Umzug in ein Pflegeheim verhindert werden.

Für Pflegebedürftige, die eine Tag- und Nachtbetreuung benötigen, bietet sich eine ambulant betreute Wohngemeinschaft an. In einer solchen Wohngemeinschaft leben i.d.R. Demenzerkrankte. Jeder hat sein eigenes Zimmer, darüber hinaus gibt es einen großen Gemeinschaftsraum und eine Wohnküche. Die meisten Wohngemeinschaften werden von ambulanten Pflegediensten als anbieterverantwortete Wohngemeinschaften gegründet. Die Bewohner haben allerdings die Möglichkeit, den Pflegedienst frei zu wählen.

Für ein gemeinschaftliches Wohnen sind Anlässe zu schaffen. Dazu ist ein Gemeinschaftsraum (Nachbarschaftscafé) notwendig. Der Gemeinschaftsraum kann für unterschiedliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Er ist von der Gestaltung, aber auch von dem inhaltlichen Programm so auszurichten, dass er auch von Bewohnern von außerhalb genutzt wird.<sup>32</sup> Zu Beginn ist die Unterstützung durch eine externe Moderatorin notwendig. Die Moderatorin ist z.B. verantwortlich für die Organisation des Gemeinschaftsraums und den Aufbau ehrenamtlicher Strukturen (z.B. Gründung eines Vereins). Laut Praxiserfahrung ist ein Mittagstisch, der von den Bewohnern zubereitet und gemeinsam eingenommen wird, ein wichtiger Anknüpfungspunkt für Kontakte.

### 10.2.4.3 Neubauangebote für Familien

#### Familien Einfamilienhäuser und Bauplätze anbieten

Die Stadt Rastatt ist ein wichtiger Wohnstandort für Familien. Als Kreisstadt und Mittelzentrum verfügt Rastatt über eine gute Versorgungsinfrastruktur für diese Familien. Die Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnraum in Rastatt ist hoch. Familien leben bevorzugt in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund der geringen Neubauangebote in den letzten Jahren haben Familien v.a. gebrauchte Einfamilienhäuser gekauft. Dies hat die Verkaufspreise stark ansteigen lassen. Familien, die kein passendes Angebot in der Stadt Rastatt gefunden haben, sind fortgezogen. Werden Baugrundstücke angeboten, dann bewerben sich mehr Familien darauf als Grundstücke verfügbar sind. Es fragen

---

<sup>31</sup> Vgl. BGW, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 2015, Bielefeld

<sup>32</sup> Bei dem Nachbarschaftscafé handelt es sich um eine besondere Form eines Gemeinschaftsraums. In einer 2015 erschienenen Veröffentlichung zu Gemeinschaftsräumen für alle Generationen gibt es wichtige Hinweise zur baulichen Ausführung. Vgl. Häusler, Jacqueline; Sidler, Andreas (2015): Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung (Age-Dossier, 2015)

nicht nur Rastatter Familien nach, sondern auch Familien von außerhalb (u.a. aus der Stadt Karlsruhe). Daher sollten Familien in der Stadt Rastatt die Möglichkeit haben, Wohnraum im Neubau-Einfamilienhaus zu erwerben. Aufgrund der Knappheit an Grundstücken sollte der Fokus dabei auf Doppelhaushälften und Reihenhäuser gelegt werden und freistehende Einfamilienhäuser nachrangig realisiert werden.

Bei der Planung von familiengerechtem Wohnraum sollten die nachfolgenden Anforderungen von Familien an den Standort und an den Wohnraum berücksichtigt werden.

### **Standort / Wohnumfeld**

- *Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zum Wohnraum*
- *Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung*
- *Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume*
- *Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten*
- *Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen*
- *Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte*
- *Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen*
- *ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends*
- *Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern*
- *Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort*

### **Wohnraum**

- *Mindestens vier, oft fünf und mehr Zimmer (die im Mehrfamilienhaus auf Wohnflächen von 85 bis 100 m<sup>2</sup> realisierbar sind)*
- *Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse; bei Mehrfamilienhäusern bevorzugen Familien Erdgeschosswohnungen mit exklusiver Gartennutzung)*
- *Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm�ämmende Wände und Decken*
- *Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)*
- *Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen*
- *Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum*
- *Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz*

Für Familien, insbesondere mit kleineren Kindern, entstehen Vorteile, wenn sie in räumlicher Nähe zu anderen Familien leben. Familien sind zeitarm und sind auf Einrichtungen (Kinderbetreuung, Schulen, Versorgung, Freizeit etc.), Kontakte und gegenseitige Unterstützung im Nahumfeld angewiesen. Erfüllen Nachbarschaften diese Kriterien, so stellt

dies einen zentrales Akzeptanzkriterium für die Wohnstandortwahl dar. Durch eine gezielte Verknüpfung von adäquaten Wohnangeboten (inkl. Wohnungsgrößen, Bautypologien) und, im Idealfall, der Möglichkeit, soziale Netze zu bilden bzw. zu unterstützen, kann daher ein wesentlicher Standortvorteil erreicht werden.

### **Familiengerechte Angebote in Mehrfamilienhäusern**

Das absehbare zukünftige Wohnbaupotenzial in der Stadt Rastatt ist knapp. Daher sollten Familien in der Stadt Rastatt in noch stärkerem Maß familiengerechte Wohnangebote in Mehrfamilienhäusern im Neubau gemacht werden. Die Analyse hat gezeigt, dass Familien in der Stadt Rastatt Geschosswohnungen akzeptieren (vgl. Kapitel 3.2.3). Die Erfahrungen aus den realisierten Projekten, in den Familien in ein Mehrfamilienhaus gezogen sind, sollten berücksichtigt werden. Das bedeutet insbesondere die Berücksichtigung der o.g. Wohnpräferenzen von Familien, die auch bei der Planung von Mehrfamilienhäusern zu beachten sind.

#### **Nächste Schritte**

- Bereitstellung von Baugrundstücken für den Neubau von Einfamilienhäusern (Fokus auf die Ortsteile und die Ränder der Rastatter Kernstadt; Fokus auf Doppelhaushälften und Reihenhäuser, in dörflichen Lagen auch freistehende Einfamilienhäuser)
- Bereitstellung von Baugrundstücken, auf denen familiengerechter Geschosswohnungsbau realisiert werden kann (Fokus auf die Rastatter Kernstadt)

#### **10.2.4.4 Neubauangebote für Ein- und Zweipersonenhaushalte**

Ein- und Zweipersonenhaushalte im Alter von unter 30 bis ca. 50 sind eine wichtige Nachfragegruppen für Wohnungsneubau in der Stadt Rastatt. Die jüngeren Haushalte in dieser Nachfragegruppe bevorzugen zentrale Standorte. Für Haushalte ab ca. 40 Jahren ist eine zentrale Lage auch noch wichtig, ein ruhigerer Wohnstandort wird jedoch als Standortfaktor wichtiger. Bei der Wohnstandortentwicklung sollten auch die urbanen Qualitäten der Rastatter Kernstadt genutzt und weiterentwickelt werden (hierzu ergeben sich Überschneidungen zu anderen Themen der Stadtentwicklung, z.B. Kultur, Gastronomie, Wirtschaftsförderung).

Nachfrager aus dieser Gruppe fragen sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen nach, wobei die Jüngeren eher Mietwohnungen wählen und Haushalte ab ca. 40 Jahren in stärkerem Maß Eigentumswohnungen. Daher sollten beide Segmente zukünftig bedient werden. Die Wohnungsgrößen reichen üblicherweise von ca. 50 bis 100 m<sup>2</sup>. Für Ein- und Zweipersonenhaushalte mit höheren Einkommen ist es wichtig, hochwertige und repräsentative Neubauangebote zu finden. Diese sollten in der Stadt Rastatt auch in Zukunft realisiert werden, um so auch kaufkräftige Haushalte von außerhalb anzuziehen bzw. zu verhindern, dass kaufkräftige Haushalte abwandern müssen, weil sie kein adäquates Neubauangebot in der Stadt Rastatt finden.

Der räumliche Fokus von Neubauten für Ein- und Zweipersonenhaushalten wird klar auf der Rastatter Kernstadt liegen. Es sollte aber auch geprüft werden, in wie weit die Möglichkeit besteht, dass auch in den Ortsteilen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für diese Nachfragegruppe realisiert werden können.

---

## 10.2.5 Attraktivierung der Kernstadt und der Dörfer als Wohnstandorte

Ein wichtiges strategisches Oberziel der Stadt Rastatt ist die Attraktivierung der Rastatter Kernstadt (Stadteile) und der Dörfer (Ortsteile) als Wohnstandorte. Dieser räumliche Fokus ist zum einen ein Querschnittsthema. Zum anderen berührt das Thema in stärkerem Maß als die übrigen Handlungsansätze Fragen der Rastatter Stadtentwicklung insgesamt oder anders formuliert: Die Schaffung von Wohnangeboten ist bei der Attraktivierung der Kernstadt und der Dörfer als Wohnstandorte ein Thema neben anderen.

### 10.2.5.1 Entwicklung der Kernstadt als attraktiver Wohnstandort

Bei der Attraktivierung der Rastatter Kernstadt sind folgende Handlungsansätze von Bedeutung:

- Bereitstellung und Entwicklung von Wohnbauland (vgl. Kapitel 10.2.2)
- Wohnangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen (vgl. Kapitel 10.2.4)
- Wohnangebote im bezahlbaren Segment (vgl. Kapitel 10.2.3)

In der Kernstadt spielt die Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnbaupotenzialen in stärkerem Maß als in den Ortsteilen eine Rolle, da es viel mehr Innenentwicklungspotenziale gibt. Daher sollte der räumliche Fokus bei der vorgeschlagenen Entwicklung eines Konzeptes zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (vgl. Kapitel 10.2.2.3) auf der Rastatter Kernstadt liegen.

In der Kernstadt spielt die Entwicklung von familiengerechten Wohnangeboten im Mehrfamilienhaus eine größere Rolle als in den Ortsteilen. Daher kommt es insbesondere in der Kernstadt darauf an, sehr gute Qualitäten im Wohnumfeld und beim Wohnraum im Hinblick auf die Nachfragegruppe Familien zu schaffen (vgl. Kapitel 10.2.4.3).

Auch bei dem Thema einer höheren baulichen Verdichtung im Vergleich mit bisherigen Neubauquartieren spielt die Kernstadt eine wichtige Rolle. Eine bauliche Verdichtung im Neubau sollte angesichts der Knappheit an Wohnbaupotenzialen in der Stadt Rastatt sicherlich angestrebt werden. Dies darf allerdings nicht auf Kosten der Qualität neuer Wohnquartiere gehen. Daher muss eine höhere Verdichtung in Neubauprojekten kompensiert werden mit einer höheren Wohnstandortqualität. Das ist in hohem Maß ein Thema des unmittelbaren Wohnumfelds in Neubauprojekten (d.h. der Außenraum in Neubauprojekten).

Ein weiteres Thema, das in erster Linie für die Rastatter Kernstadt von Bedeutung ist, ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Von einer umfänglichen, flächendeckenden Modernisierungsstrategie ist abzuraten, einerseits weil sich der Großteil des Wohnungsbestandes im Eigentum von Privatpersonen befindet und daher die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Rastatt begrenzt sind. Andererseits trägt der Wohnungsbestand insbesondere in der Kernstadt Rastatt dazu bei, dass Haushalte mit geringen Einkommen mit Wohnraum versorgt sind (vgl. Kapitel 3.3.2) und jede Modernisierung zu einer höheren Miete führt. Diesbezüglich kann eine Strategie nur lauten: Modernisierung des Wohnungsbestands ja, aber nur dort, wo sich Haushalte eine höhere Miete leisten können und nicht bezahlbarer Wohnraum vernichtet wird. Hinsichtlich einer zukünftig bedeutsamer werdenden qualitativen Neubaunachfrage (vgl. Kapitel 6.2) sollten bei Wohnungsbeständen, bei denen es möglich ist, durch Modernisierung bzw. Sanierung (auch Kernsanierungen) quasi Neubauqualitäten zu schaffen, Lösungsansätze gebo-

---

ten werden. Ein Ansatz könnte ein Beratungsnetzwerk sein, das räumlich auf die Kernstadt ausgerichtet ist und an dem alle relevanten Akteure teilnehmen, die im Rahmen von Modernisierungen/Sanierungen von Wohnungsbeständen wichtig sind (u.a. Kreditinstitute, Architekten, ggf. größere Bestandshalter, Verbraucherberatung, Energieberatung, Haus und Grund). Ziel ist es, private Eigentümer (d.h. Privatpersonen) zu motivieren, ihre Bestandsimmobilien zu modernisieren/sanieren. Solche Beratungsnetzwerke gibt es in verschiedenen deutschen Städten.

Neben den Wohnraum-bezogenen Handlungsansätzen erfordert eine Attraktivierung der Rastatter Kernstadt die Fortsetzung von Maßnahmen der Stadtentwicklung in den unterschiedlichsten Themen (Mobilität/Verkehr, Einkaufen, Stadtplanung/städtebauliche Maßnahmen).

### 10.2.5.2 Entwicklung der Dörfer als attraktive Wohnstandorte

Bei der Attraktivierung der Rastatter Dörfer bzw. Ortsteile sind folgende Handlungsansätze von Bedeutung:

- Bereitstellung und Entwicklung von Wohnbauland (vgl. Kapitel 10.2.2)
- Wohnangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen (vgl. Kapitel 10.2.4)
- Wohnangebote im bezahlbaren Segment (vgl. Kapitel 10.2.3)

In den Dörfern ist bei der Bereitstellung und Entwicklung von Wohnbauland der Fokus zwar auf Einfamilienhäuser gerichtet. Allerdings sollte immer auch geprüft werden, ob und inwieweit eine Realisierung von kleinen Mehrfamilienhäusern möglich ist. Solche Baugrundstücke können sowohl für kleine Miet- und Eigentumswohnungsprojekte genutzt werden, als auch für spezielle Wohnangebote wie ein Mehrgenerationenwohnen (vgl. Kapitel 10.2.4.1). Ältere Haushalte, die in ihren Einfamilienhäusern in den Dörfern leben, sind eine wichtige Nachfragegruppe für solche Angebote. Zudem fördern altersgerechte Neubauangebote in Mehrfamilienhäusern (auch in Form von Mehrgenerationenprojekten) den Generationswechsel im Einfamilienhausbestand, so dass wohnungssuchende junge Familien mit Kindern ihren Wunsch nach einem Eigenheim realisieren können. Im Zusammenhang mit der Suche nach Wohnbaugrundstücken in den Dörfern sollten auch Umnutzungen aktuell oder zukünftig absehbar leer stehender gewerblicher Nutzungen berücksichtigt werden.

Wie in der Kernstadt so werden auch die Dörfer durch Maßnahmen der Stadtentwicklung als Wohnstandorte attraktiviert. Hierzu liegen bereits Dorfentwicklungskonzepte, die in den letzten Jahren erarbeitet wurden, vor.<sup>33</sup> Bei der Umsetzung der dort empfohlenen Maßnahmen sollte diese auch im Zusammenhang mit den Empfehlungen der vorliegenden Untersuchung betrachtet und ggf. angepasst werden.

---

<sup>33</sup> <https://www.rastatt.de/index.php?id=3311>

---

## 10.2.6 Die Stadt Rastatt als Akteur auf dem Wohnungsmarkt

### 10.2.6.1 Weiterentwicklung des städtischen Wohnungsbestands

Die Stadt Rastatt ist Eigentümerin von rd. 550 Wohnungen, die im bezahlbaren Mietsegment angeboten werden. Folgende Aufgaben sollten in den kommenden Jahren im Fokus stehen:

- Planmäßige Sanierung der städtischen Wohnungen, d.h. Bestandsaufnahme, Analyse, Priorisierung, wo ist der Bedarf und wie wird saniert und in welcher Reihenfolge
- Eine Sanierung sollte zeitnahe erfolgen
- Der Bestand sollte im Hinblick auf Nutzergruppen saniert werden (z.B. im Hinblick auf ältere Haushalte, die altersgerechten Wohnraum nachfragen)
- Der städtische Bestand sollte aktiv bewirtschaftet werden im Hinblick auf die Attraktivität und den energetischen Zustand

Darüber hinaus ist auch in Erwägung zu ziehen, dass die Stadt Rastatt ihren Wohnungsbestand erweitert und zusätzliche Wohnungsbestände erwirbt (vgl. Kapitel 10.2.3.1).

### 10.2.6.2 Aktivere Rolle der Stadt Rastatt beim Wohnungsbau

Die Stadt Rastatt sollte als Akteur auf dem Wohnungsmarkt eine aktivere Rolle übernehmen. Folgende Aufgaben sollten in den kommenden Jahren im Fokus stehen:

- Wohnraumbereitstellung durch Quotierung (wie z.B. im Projekt Platanenstraße)
- Die Stadt Rastatt prüft die Möglichkeiten, in wie weit es Sinn macht, sich im Neubau zu engagieren (z.B. in dem die Stadt Wohnungen anmietet, die von einem Bauträger errichtet wurden, und diese weitervermietet)
- Die Stadt Rastatt sollte Grundstücke für den Wohnungsbau erwerben und diese dann unter Formulierung von Zielen (z.B. Schaffung von bezahlbaren Wohnungen) weiterveräußern
- Die Stadt Rastatt sollte die Möglichkeiten im Bauplanungsrecht nutzen, damit preiswerten Wohnraum gebaut werden kann.

### 10.2.6.3 Zusammenarbeit der Stadt Rastatt mit Wohnungsmarktakteuren

In den letzten Jahren gab es erste Ansätze einer Zusammenarbeit der Stadt Rastatt mit den Wohnungsmarktakteuren (u.a. im Bündnis für Wohnen). Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Akteure beteiligt (Expertenworkshop und –gespräche). Vor diesem Hintergrund sollte die Zusammenarbeit der Stadt Rastatt mit den Wohnungsmarktakteuren intensiviert werden. In einem ersten Schritt kann ein „Runder Tisch Wohnen“ als Informations- und Diskussionsplattform etabliert werden. Ein „Runder Tisch Wohnen“ hat die Aufgabe, alle relevanten Wohnungsmarktakteure regelmäßig zu versammeln und über die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Rastatt zu berichten, zu diskutieren und Maßnahmen anzustoßen. Die Bandbreite solcher Arbeitskreise in deutschen Kommunen ist groß und reicht von der reinen Diskussions- und Austausch-

---

plattform hin zu einer Umsetzungs- und Steuerungsplattform mit gemeinsamen Selbstverpflichtungen und Evaluierungen. In diesem Sinne kann ein Runder Tisch Wohnen auch dazu führen, dass Stadt und Private gemeinsame Entwicklungskonzepte für Wohnungsbauvorhaben aufstellen. Neben der Festlegung der Teilnehmer müssen Inhalte der Sitzungen, ein Sitzungsturnus (z.B. einmal jährlich) und eine Arbeitsstruktur bestimmt werden.

#### 10.2.6.4 Wohnungsmarktbeobachtung

Eine kontinuierliche Beobachtung von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist unerlässlich, um zu erkennen, auf welchem Entwicklungspfad sich der Wohnungsmarkt in der Stadt Rastatt befindet. Nur so besteht die Möglichkeit zu prüfen, ob die gewählten Strategien zum gewünschten Erfolg führen oder ob nachgesteuert werden muss.

Bausteine einer regelmäßigen Beobachtung des Wohnungsmarktes sind z. B.:

- Datenanalysen (Abstimmung zur Beobachtung eines überschaubaren Sets an Indikatoren zur Nachfrage und Marktentwicklung)
- Wohnbaulandmonitoring

Eine solche Beobachtung des Wohnungsmarktes ist nicht mit einer umfassenden Wohnungsmarktbeobachtung wie in Großstädten mit einem großen Einsatz an personellen Kapazitäten zu vergleichen, sondern sollte sich auf die Auswertung zentraler Indikatoren beschränken.

Geeignete Wohnungsmarktindikatoren sind die Einwohnerentwicklung, die Zu- und Abwanderungszahlen nach Ziel- und Herkunftsgebieten, die Entwicklung der Neubauzahlen, die Miet- und Kaufpreisentwicklungen sowie die Transaktionsmengen insgesamt. Diese quantitativen Kennzahlen können durch qualitative Informationen ergänzt werden, z.B. durch ein Wohnungsbarometer, was bei den Wohnungsmarktakteuren regelmäßig abgefragt wird.

## ANHANG

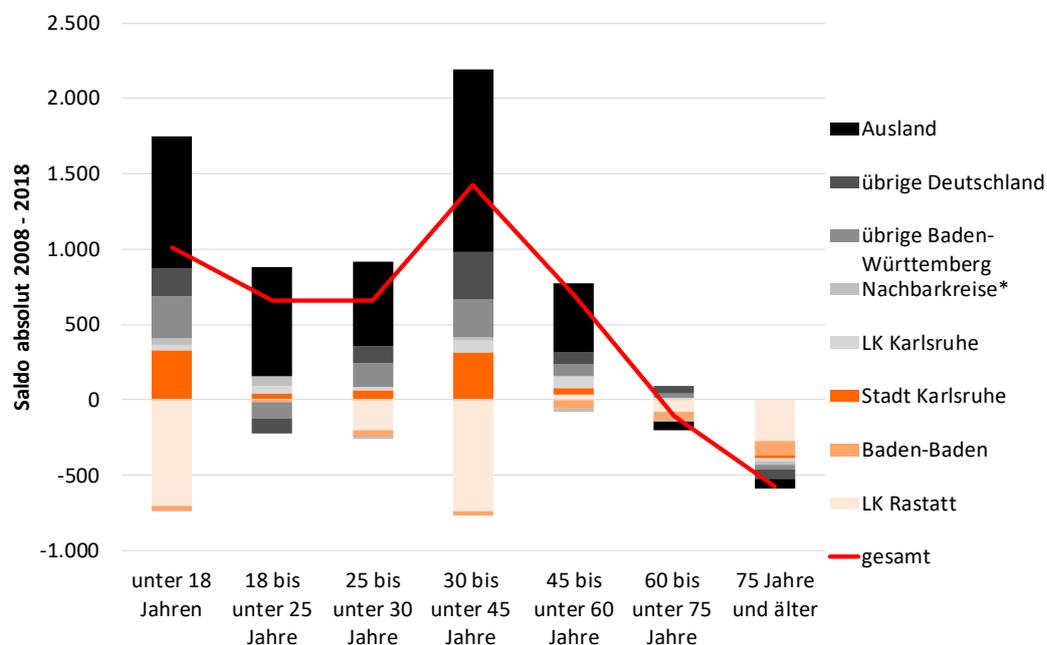
### 11. Beteiligte (Gemeinderat, Wohnungsmarktexterten)

#Expertenliste (alle die im Rahmen von Expertengesprächen und dem Expertenworkshop beteiligt waren)

#Liste der Gemeinderatsmitglieder (Klausursitzung Gemeinderat)

## 12. Ergänzende Abbildungen

**Abbildung 48: Rastatt: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2008-2018**



\*Nachbarkreise: Ortenaukreis, Freudenstadt, Calw

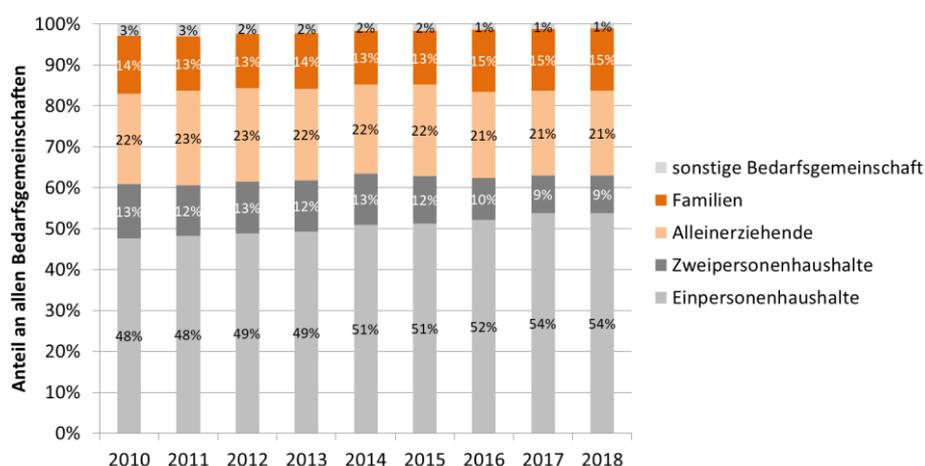
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 49: Eckdaten zum Wohnungsbestand – Rastatt im Vergleich**

	Stadt Rastatt		LK Rastatt		Baden-Württemberg	
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
<b>Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur im Jahr 2017</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser (in Wohngebäuden)	7.775	36%	60.785	56%	2.489.836	49%
Mehrfamilienhäuser (in Wohngebäuden)	14.709	64%	43.908	44%	2.485.786	51%
<b>Wohnungen insgesamt (in Wohngebäuden)</b>	<b>22.484</b>		<b>104.693</b>		<b>4.975.622</b>	
<b>Wohnungsbestand nach Baualter im Jahr 2011</b>						
Bis 1949	3.068	13%	16.399	16%	943.592	19%
1949 bis 1978	11.530	51%	48.665	46%	2.245.304	44%
1979 - 1990	4.184	18%	18.027	17%	750.779	15%
1991 - 2000	2782	12%	15050	14%	752316	15%
ab 2001	1.229	5%	7.133	7%	357.046	7%
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>22.793</b>		<b>105.274</b>		<b>5.049.037</b>	
<b>Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße im Jahr 2011</b>						
nach Fläche der Wohnung (von ...bis... m <sup>2</sup> )						
Unter 40	863	4%	2.270	2%	237.274	5%
40-59	3.278	14%	10.429	10%	669.437	13%
60-79	6.420	28%	22.017	21%	1.122.222	22%
80-99	5.028	22%	22.309	21%	1.013.665	20%
100-119	2.999	13%	16.230	15%	685.162	14%
120-139	1.929	8%	13.329	13%	567.192	11%
140 und mehr	2.276	10%	18.690	18%	754.085	15%
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>22.793</b>		<b>105.274</b>		<b>5.049.037</b>	
<b>Wohnungen nach Art der Nutzung im Jahr 2011</b>						
Von Eigentümer bewohnt	9.830	43,1%	57.781	54,9%	2.506.170	49,6%
Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	12.155	53,3%	42.540	40,4%	2.300.567	45,6%
Ferien- und Freizeitwohnungen	18	0,1%	494	0,5%	32.060	0,6%
Leer stehend	790	3,5%	4.459	4,2%	210.240	4,2%
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>22.793</b>		<b>105.274</b>		<b>5.049.037</b>	
<b>Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes im Jahr 2011</b>						
Kommune (u.a. städt. Gesellschaften), Land, Bund	656	3%	1.659	2%	174.420	3%
Genossenschaften	621	3%	1.334	1%	148.739	3%
Privat, Gemeinschaft von Wohneigentümern/-innen	20.282	89%	99.928	95%	4.556.351	90%
Sonstige (Wohnungs-/Unternehmen, Org. oh. Erwerbzweck)	1.234	5%	2.353	2%	169.527	3%
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>22.793</b>		<b>105.274</b>		<b>5.049.037</b>	

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen **empirica**

**Abbildung 50: SGB II-Haushalte (Bedarfsgemeinschaften) nach Haushaltstyp im Landkreis Rastatt, 2010 – 2018**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

**empirica**

## 13. Methodik der empirica-Prognosen

### Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 51, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

**Abbildung 51: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage**



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

### Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische 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 2017, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2015 fortgeschriebenen 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.

## 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>34</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.

## 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 Rastatt nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Rastatt, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Rastatt zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Rastatter Wohnungsbestand zu mehr Abwanderung führen, mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

## 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 Gesamt-

<sup>34</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.

---

bestandes 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 o.g. 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 sind 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.

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

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungsregionen immer Neubau. 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. größere 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 Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (die demografisch bedingte Zusatznachfrage), 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 o.g. Effekte als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

---

## Ausgewiesene Neubaunachfrage – Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.<sup>35</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 potenzieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

### 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 2035 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 prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/ Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spiegeln in der vorliegenden, auf 2035 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.

### 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 Rastatt 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.

---

<sup>35</sup> Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

## 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.

## 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 Rastatt lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.<sup>36</sup>

Rein quantitativ besteht ein relativ enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in Rastatt leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.<sup>37</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.

<sup>36</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 Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

<sup>37</sup> Annahme: konstanter Leerstand.