



Gemeinsam erfolgreich

Wohnungsmarktanalyse Ostalbkreis

Zusammengefasste Analyseergebnisse

Stand: 14. Juni 2017

Auftrag und Auftragsdurchführung

Wohnungsmarktanalyse als Grundlage für eine kreispolitische Bewertung und ggf. Entwicklung eines Handlungskonzeptes

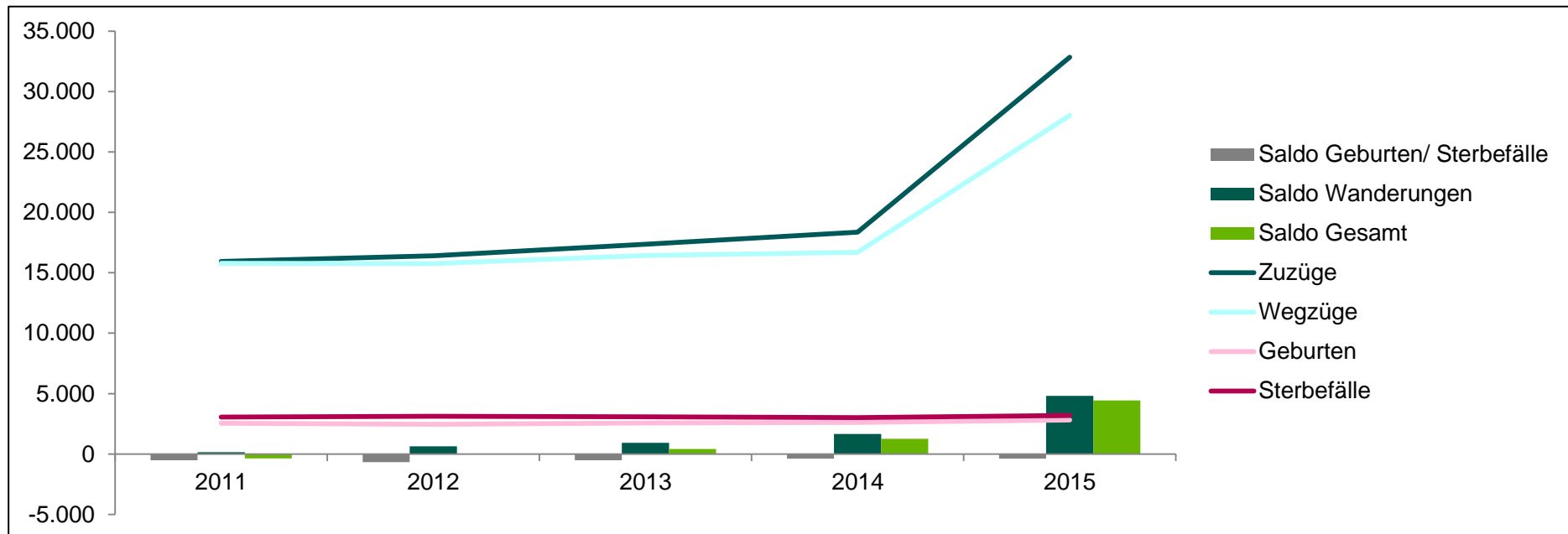
Markt analysieren

- Ermittlung und Analyse der Nachfrage
- Ermittlung und Analyse des Angebots
- Ermittlung von Mehr- bzw. Minderbedarfen am lokalen Wohnungsmarkt
- Präsentation der Ergebnisse

ggf. Entwicklung eines Handlungskonzeptes

Abstimmung mit den Projektbeteiligten

Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

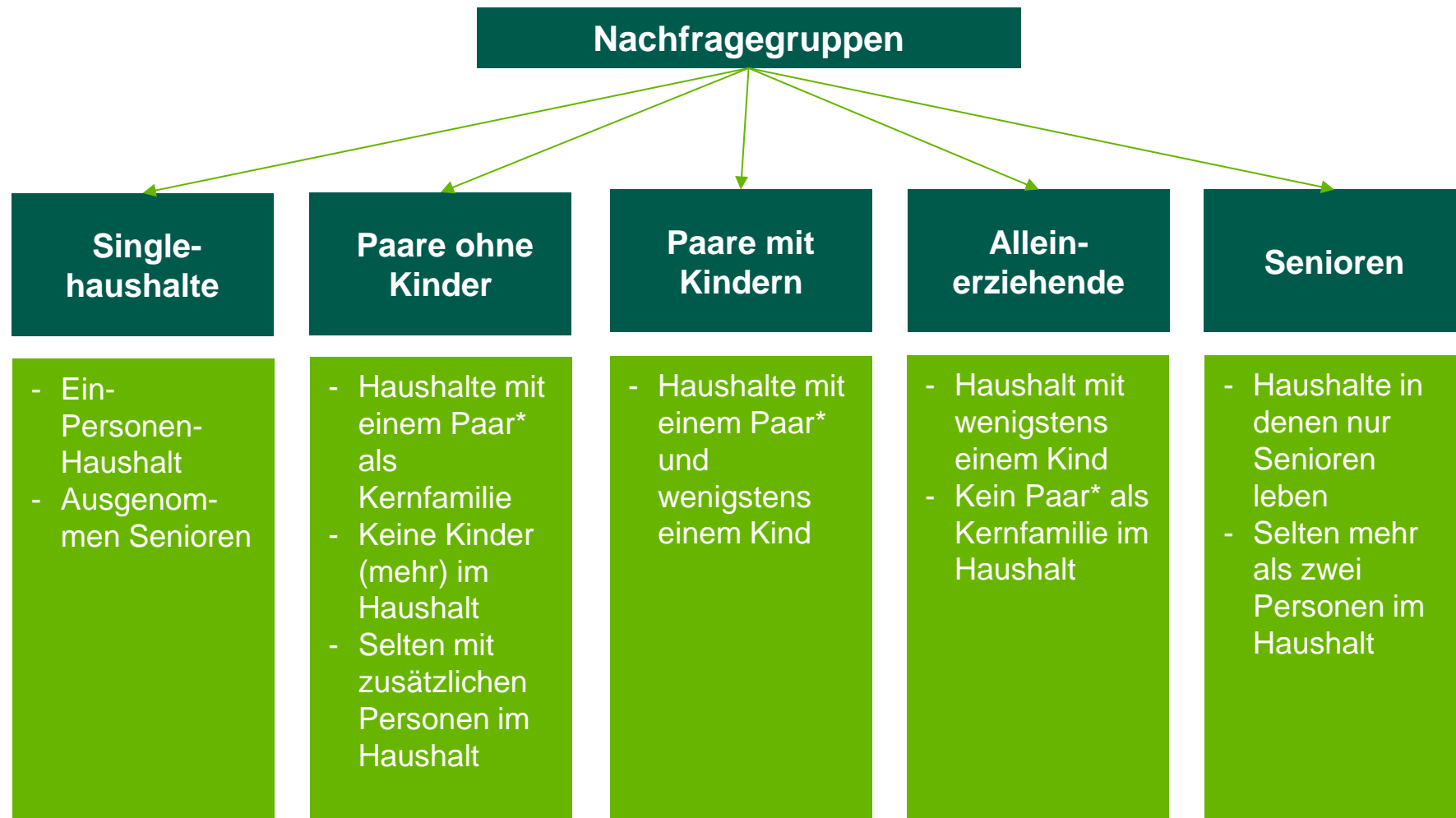


Insgesamt ist die Bevölkerungszahl im Ostalbkreis seit 2011 gestiegen. Besonders groß war das Wachstum in den Jahren 2014 und 2015.



Die Zahl der Geburten und Sterbefälle ist über die Jahre hinweg nahezu konstant geblieben. Der daraus entstehende Saldo ist leicht negativ.

Die Nachfragegruppenanalyse dient zur Profilerstellung der spezifischen Anforderungen an Wohnraum



* Gleichgeschlechtliche Paare mit eingeschlossen

Nachfragegruppen im Ostalbkreis 2011

Nachfragegruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	Summe HH	Anteil in %
Singlehaushalte	24.209						24.209	19%
Paare ohne Kinder		19.760	1.228	417	128	139	21.672	17%
Paare mit Kindern			15.963	17.789	6.608	2.716	43.076	33%
Alleinerziehende		6.169	2.839	953	243	88	10.292	8%
Senioren	15.373	11.692	88	6	3	3	27.165	21%
Sonstige		2.715	206	73	24	19	3.037	2%
GESAMT	39.582	40.336	20.324	19.238	7.006	2.965	129.451	100%

Quelle: Zensus 2011

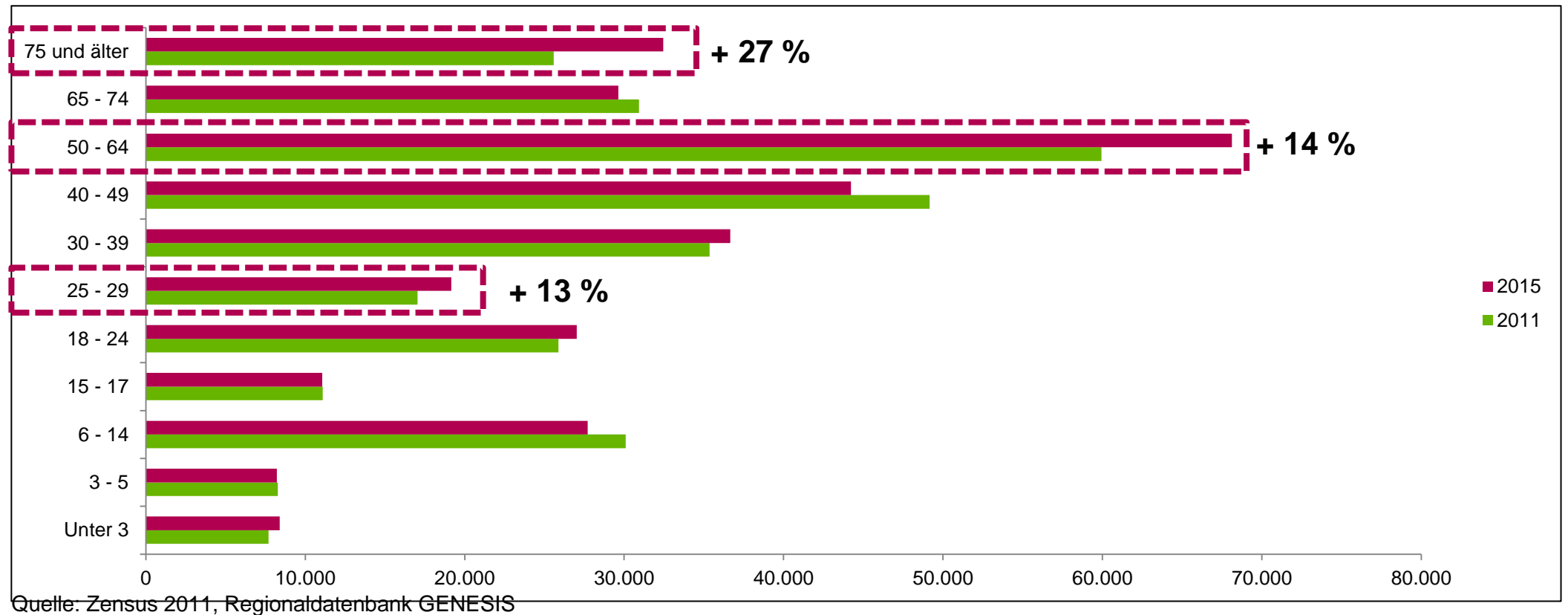


2011 handelte es sich bei dem Großteil der Haushalte im Ostalbkreis um **Paarhaushalte mit einem oder mehreren Kindern**. Gleichzeitig stellen die 1- und 2-Personen Haushalte gut 60% der Gesamthaushalte.



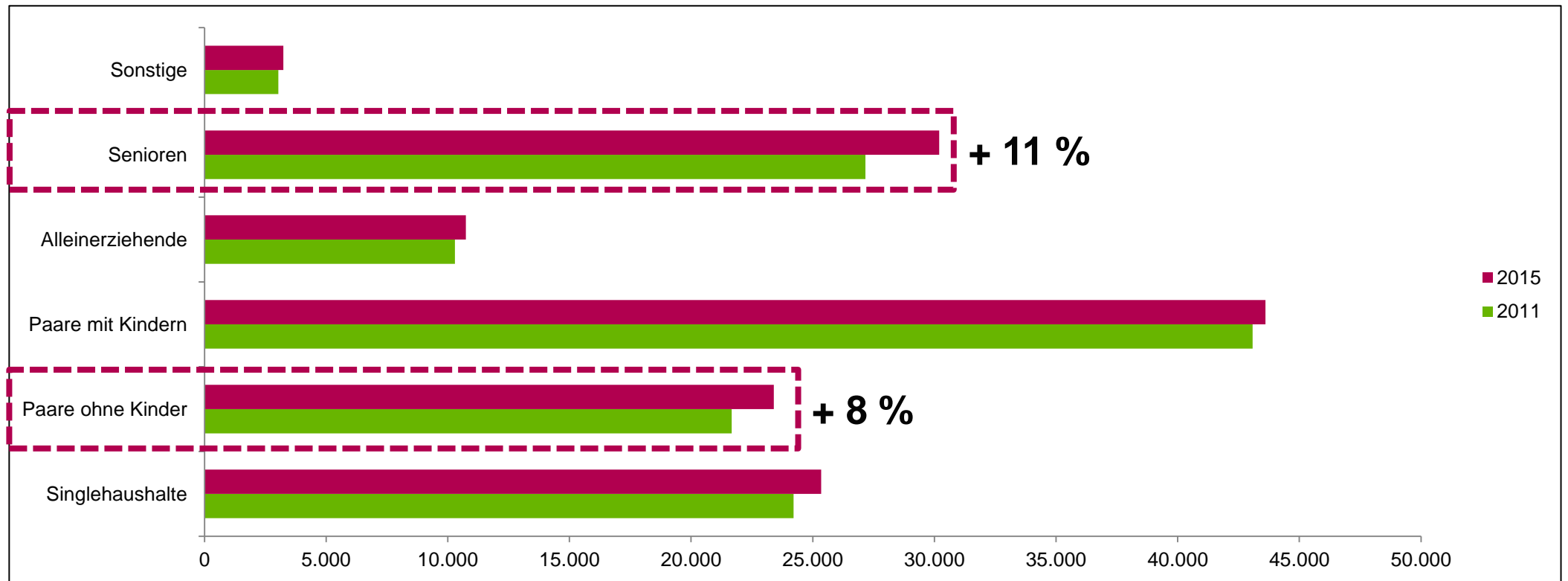
Darauf folgen reine **Seniorenhaushalte**, die von einer oder mehreren Personen im Alter von über 65 Jahren bewohnt werden. Ihre Bedürfnisse ähneln sich hinsichtlich der nachgefragten Wohnungen denen der **Single-Haushalte**.

Veränderung der Altersstruktur 2011 – 2015



Eine Grundlage für diese Entwicklung stellt die Zunahme an älteren Personen und jungen Erwachsenen im Ostalbkreis seit 2011 dar.

Entwicklung der Nachfragegruppen 2011 bis 2015



Quelle: Zensus 2011, Regionaldatenbank GENESIS



Seit 2011 hat besonders die Zahl der Seniorenhaushalte und der Paare ohne Kinder zugenommen.

Bevorzugte Wohnungssegmente der Nachfragegruppen 2011

Nachfragegruppe	Summe Haushalte	Bevorzugtes Segment	50 %-Perzentil der Wohnungen in m ²	70 %-Perzentil der Wohnungen in m ²
Singlehaushalte	24.209	60 - 100 m ²	75,4	93,2
Paare ohne Kinder	21.672	80 - 130 m ²	100,3	120,7
Paare mit Kindern	43.076	100 - 150 m ²	121,7	140,8
Alleinerziehende	10.292	80 - 120 m ²	96,6	117,8
Senioren	27.165	70 - 120 m ²	91,5	111,2
Sonstige	3.037	70 - 110 m ²	84,4	102,2
GESAMT	129.451			

Quelle: Zensus 2011



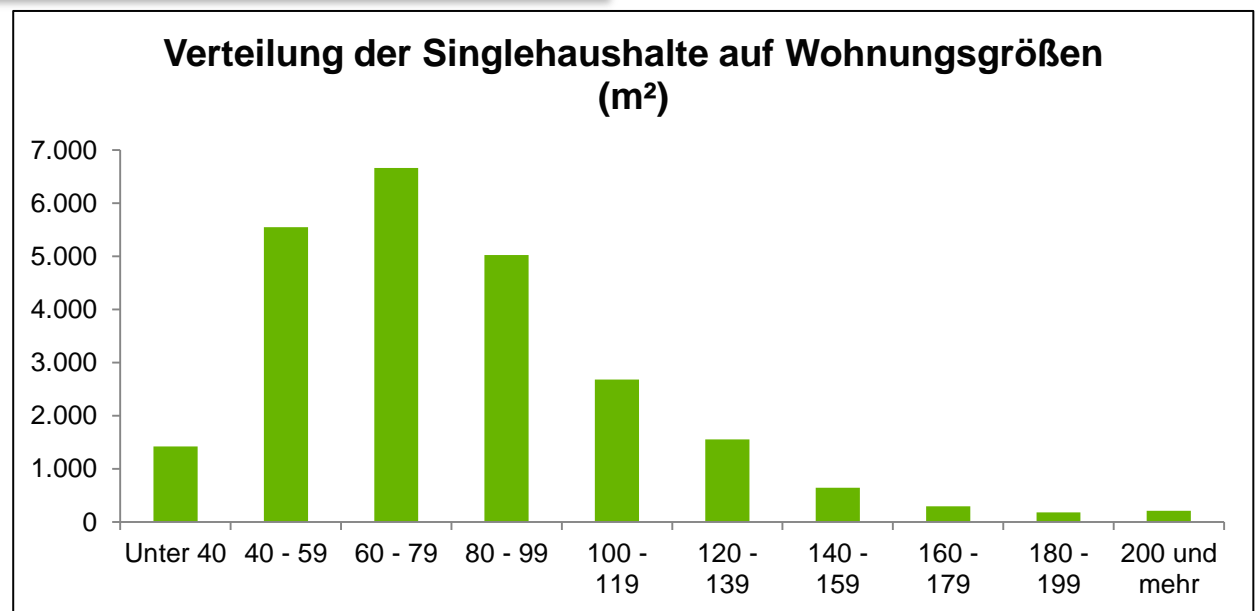
Fast alle Nachfragegruppen bevorzugen ähnliche Größensegmente bei der Wohnungsbelegung. Insbesondere die Nachfrageprofile der Singlehaushalte zeigen überdurchschnittliche Wohnungsgrößen auf.

Wohnprofile einzelner Haushaltsgruppen 2011

Singlehaushalte

Singlehaushalte

Anzahl der Haushalte	24.209
Bevorzugtes Segment	60 bis 100 m ²
Durchschnittlich bewohnte m² pro Person	80,3
50%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m²	75,4
70%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m²	93,2



Quelle: Zensus 2011



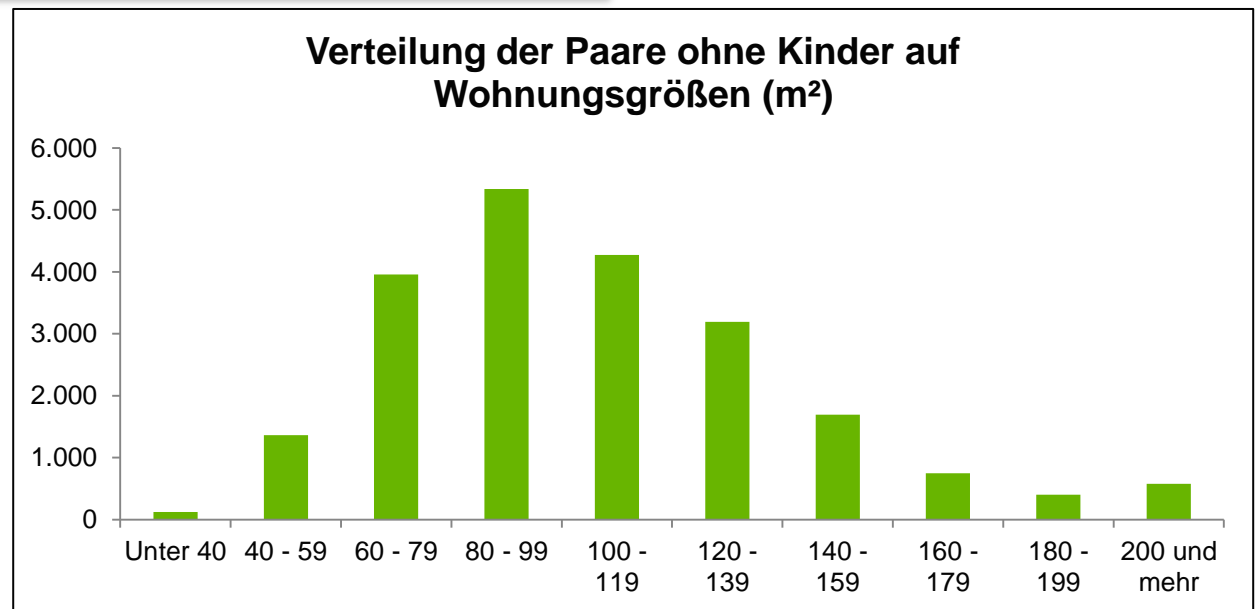
Einzel lebende Personen unter 65 Jahren bewohnen im Vergleich zu anderen Regionen verhältnismäßig großen Wohnraum.

Wohnprofile einzelner Haushaltsgruppen 2011

Paare ohne Kinder

Paare ohne Kinder

Anzahl der Haushalte	21.672
Bevorzugtes Segment	80 bis 130 m ²
Durchschnittlich bewohnte m² pro Person	49,5
50%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m²	100,3
70%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m²	120,7



Quelle: Zensus 2011



Die Wohnungsnachfrage von Paaren ohne Kinder deckt einen breiten Korridor ab.

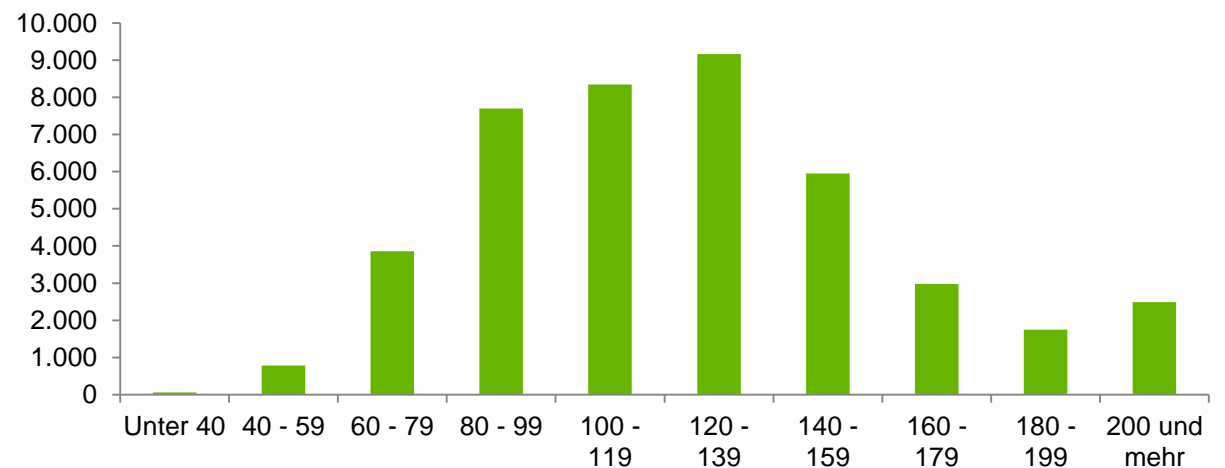
Wohnprofile einzelner Haushaltsgruppen 2011

Paare mit Kindern

Paare mit Kindern

Anzahl der Haushalte	43.076
Bevorzugtes Segment	100 bis 150 m ²
Durchschnittlich bewohnte m² pro Person	31,9
50%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m²	121,7
70%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m²	140,8

Verteilung der Paare mit Kindern auf Wohnungsgrößen (m²)



Quelle: Zensus 2011



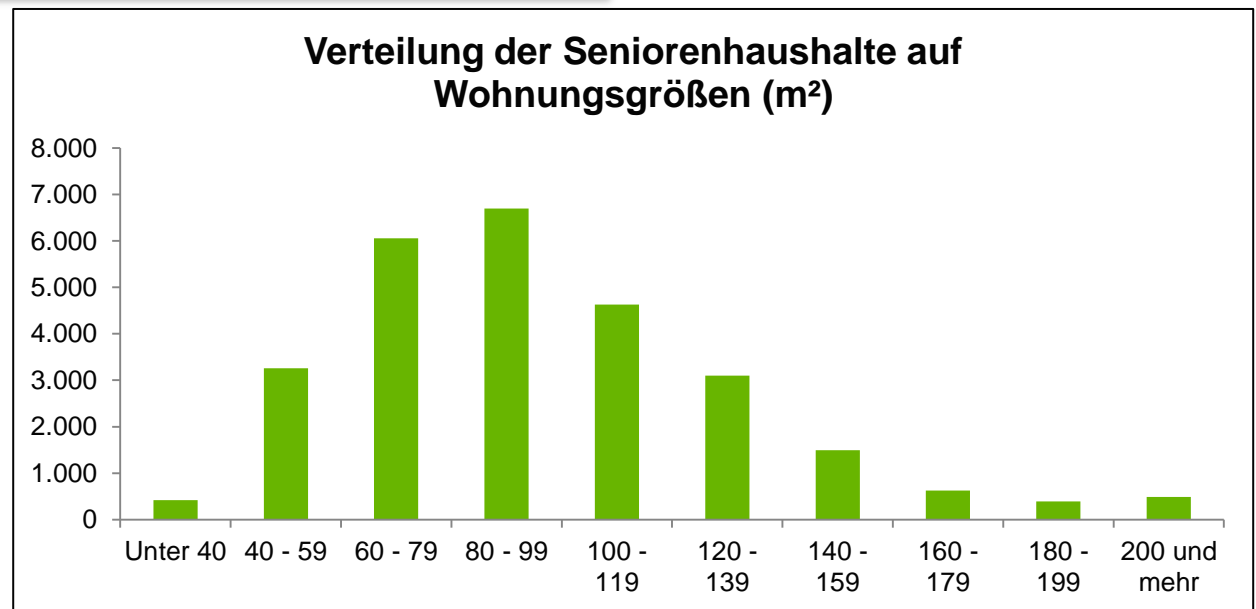
Paare mit Kindern fragen zwar die größten Wohnungen nach, beanspruchen aber mit durchschnittlich 31,9 m² die geringste Grundfläche pro Person.

Wohnprofile einzelner Haushaltsgruppen 2011

Senioren

Senioren

Anzahl der Haushalte	27.165
Bevorzugtes Segment	70 bis 120 m ²
Durchschnittlich bewohnte m² pro Person	67,0
50%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m²	91,5
70%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m²	111,2



Quelle: Zensus 2011



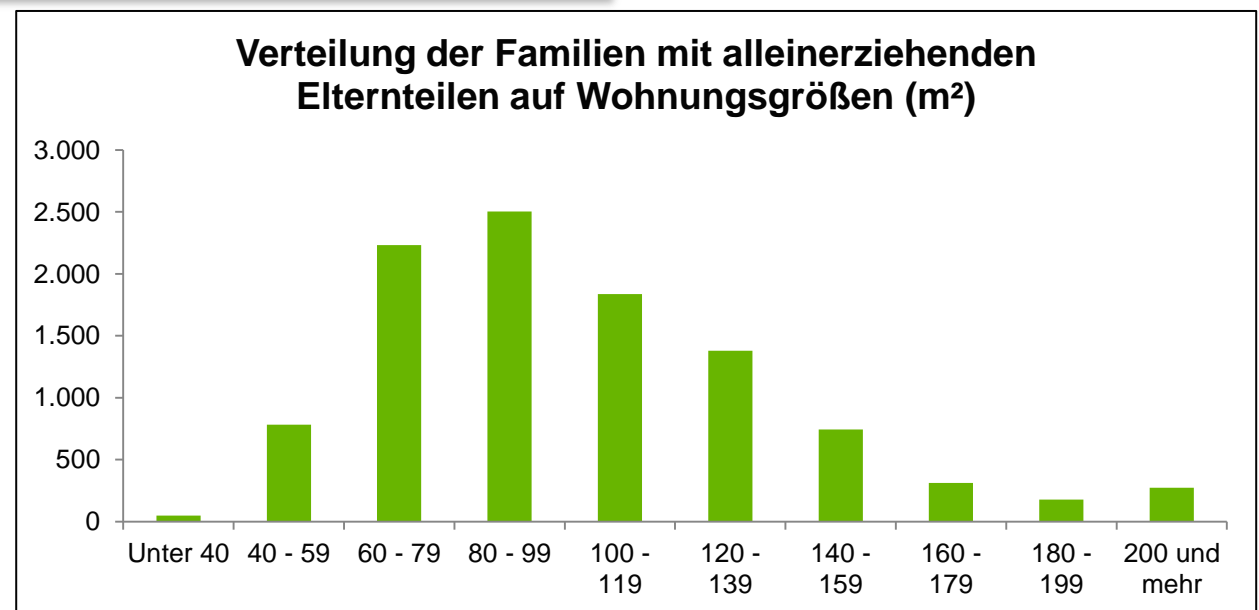
Senioren bewohnen im Durchschnitt 67m² Wohnfläche pro Person. Dies ist eine vergleichsweise große Grundfläche.

Wohnprofile einzelner Haushaltsgruppen 2011

Alleinerziehende

Alleinerziehende

Anzahl der Haushalte	10.292
Bevorzugtes Segment	80 bis 120 m ²
Durchschnittlich bewohnte m ² pro Person	40,1
50%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m ²	96,6
70%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m ²	117,8



Quelle: Zensus 2011



Familien mit alleinerziehenden Elternteilen weisen ein ähnliches Nachfrageprofil auf wie Paare ohne Kinder, beziehen aber etwas kleinere Wohnungen.

Wohnprofile einzelner Haushaltsgruppen 2011

Senioren

Senioren

Anzahl der Haushalte	27.165
Bevorzugtes Segment	70 bis 120 m ²
Durchschnittlich bewohnte m ² pro Person	67,0
50%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m ²	91,5
70%-Perzentil der Wohnungsgrößen in m ²	111,2



Die Eigentumsquote liegt bei Seniorenhaushalten bei 65,4 Prozent.



50 Prozent der ab 55-Jährigen, die zur Miete wohnen, ziehen noch wenigstens einmal um.



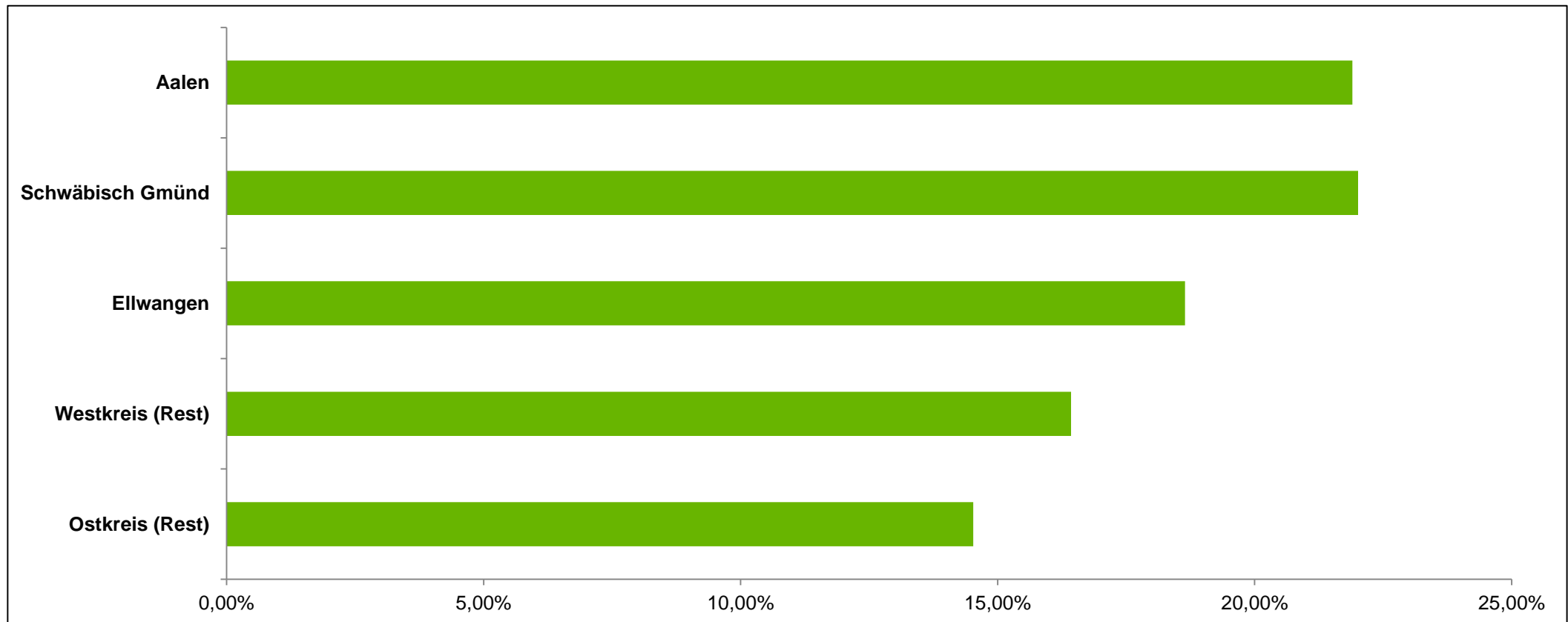
20 Prozent der ab 55-Jährigen, die im Eigentum wohnen, ziehen noch wenigstens einmal um.

Quelle: Zensus 2011, Schader Stiftung



Senioren bewohnen im Durchschnitt eine große Grundfläche pro Person.

Der Anteil der Singlehaushalte an der Bevölkerung verteilt sich unterschiedlich

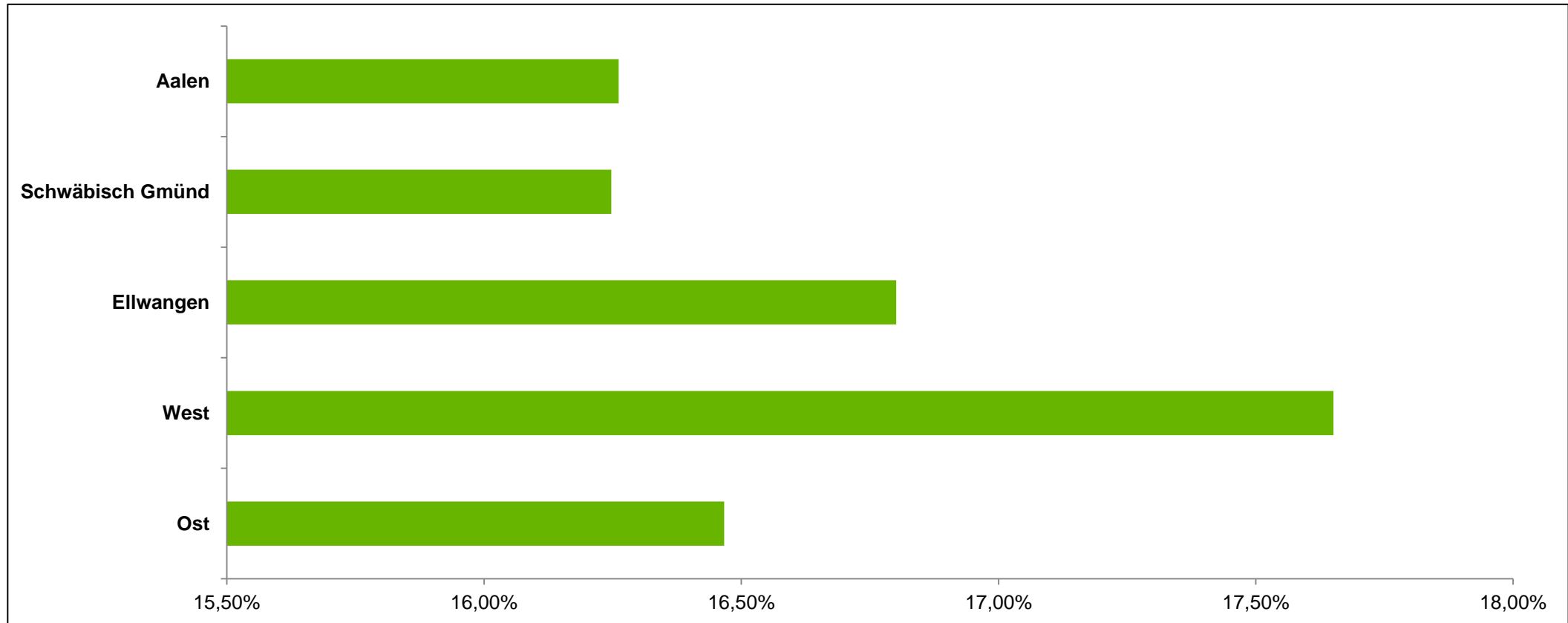


Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen



Insbesondere in den großen Kreisstädten machen die Singlehaushalte einen großen Anteil der Bevölkerung aus.

Der Anteil der Paare ohne Kinder an der Bevölkerung verteilt sich unterschiedlich

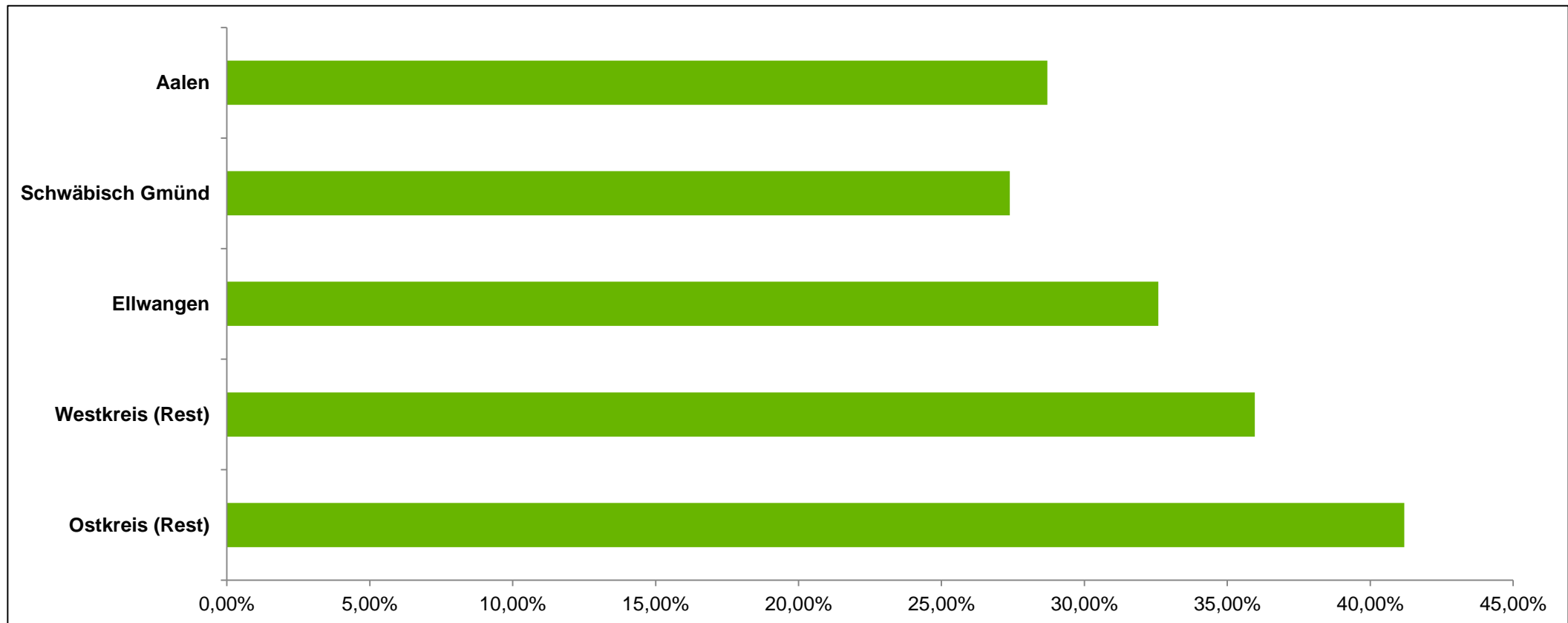


Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen



Paare ohne Kinder bilden vor allem in den kleinen Gemeinden im Westen des Kreises einen großen Anteil an den Gesamthaushalten.

Der Anteil der Paare mit Kindern an der Bevölkerung verteilt sich unterschiedlich

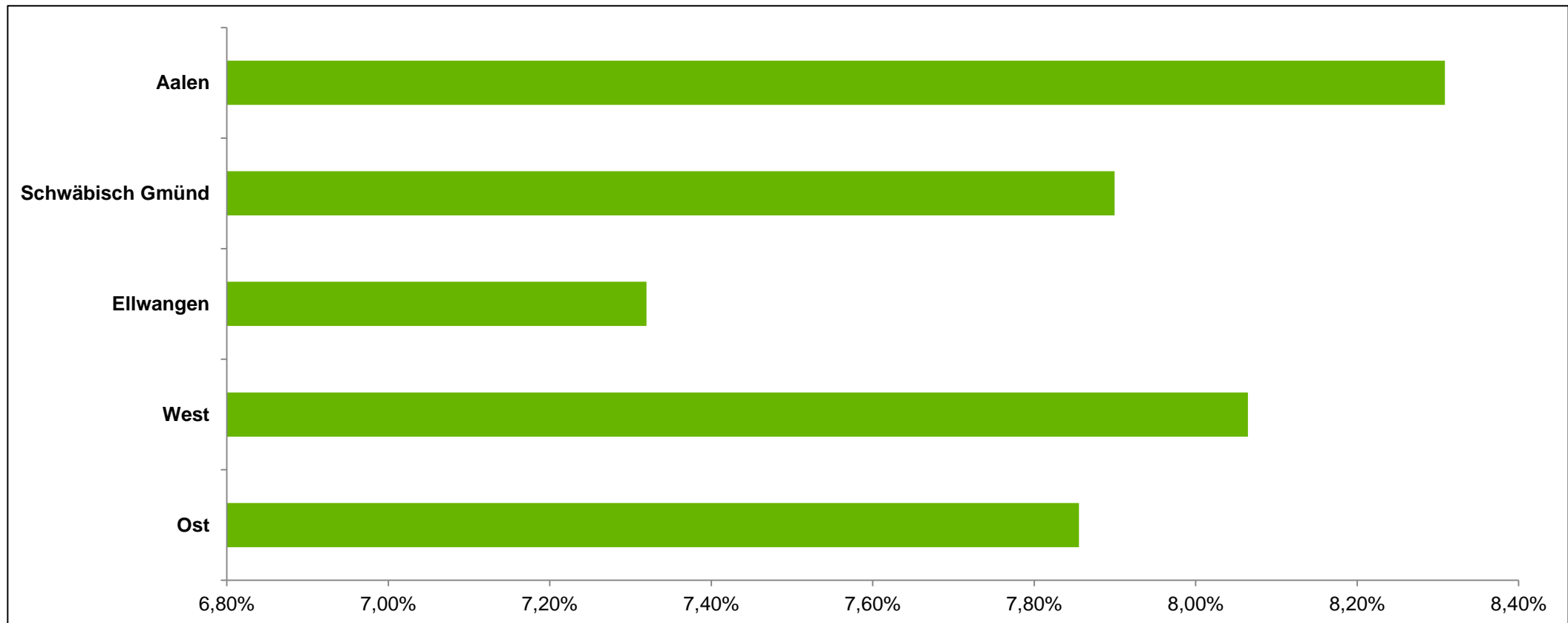


Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen



In den kleinen Gemeinden im Osten des Kreises sind Paarhaushalte mit Kindern am Dichtesten konzentriert.

Der Anteil der Alleinerziehendenhaushalte an der Bevölkerung verteilt sich unterschiedlich

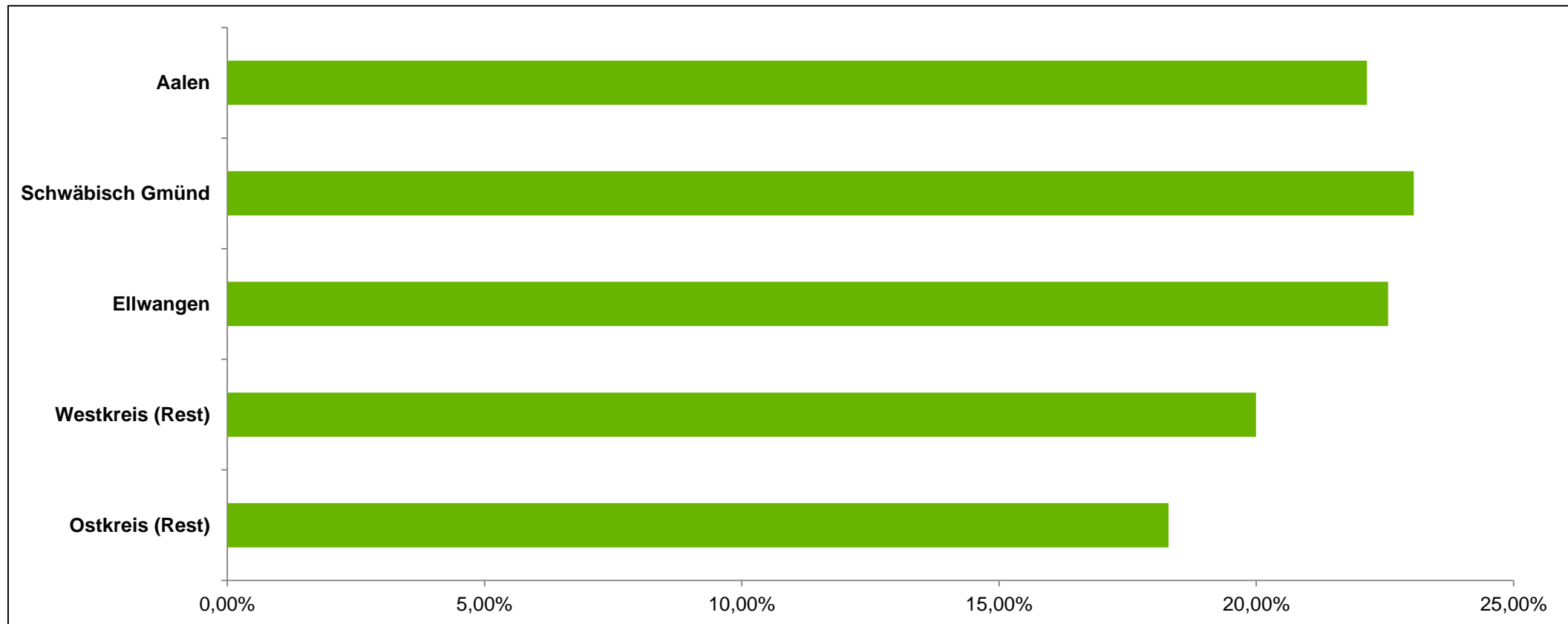


Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen



Der Anteil der alleinerziehenden Eltern mit ihren Kindern an den Gesamthaushalten ist in der Kreisstadt Aalen am höchsten, gefolgt von den kleineren Gemeinden im Kreiswesten.

Der Anteil der Seniorenhaushalte an der Bevölkerung verteilt sich unterschiedlich



Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

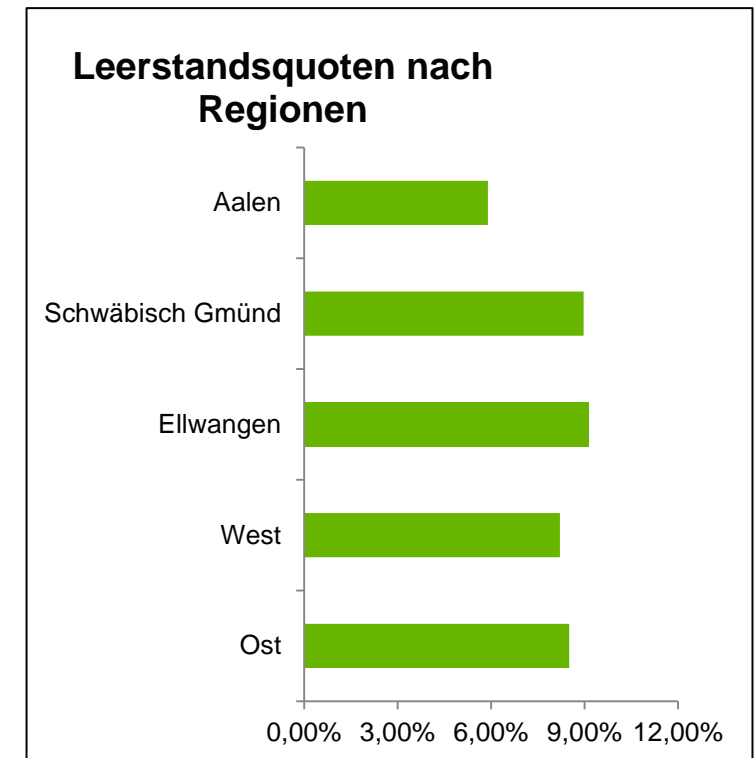


Reine Seniorenhaushalte weisen in den größeren Städten des Kreises eine höhere Konzentration auf.

Auslastung des Wohnungsbestandes 2011

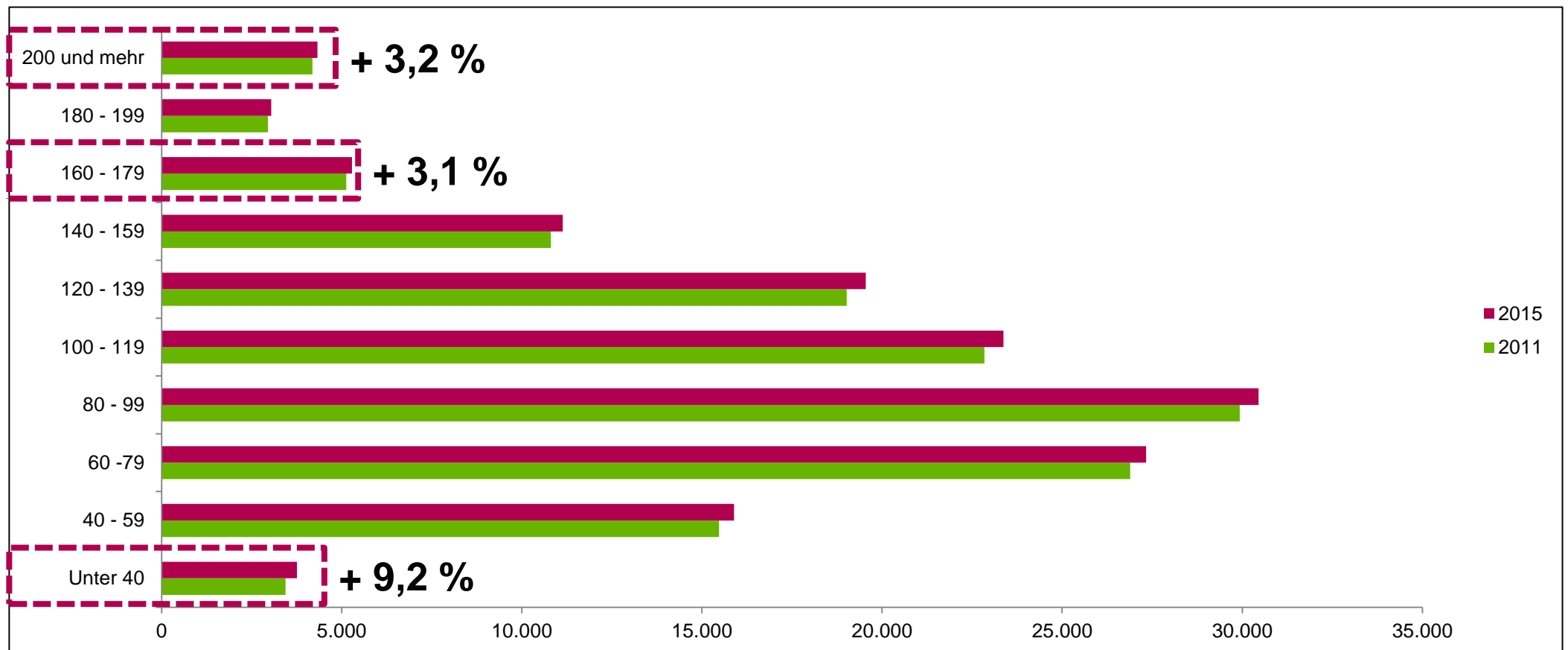
Wohnungsgröße in m ²	Bestand 2011	davon bewohnt	Auslastungsquote
160 und mehr	12.260	11.890	97,0 %
140 - 159	10.808	10.498	97,1 %
120 - 139	19.018	18.277	96,1 %
100 - 119	22.838	21.587	94,5 %
80 - 99	29.931	27.379	91,5 %
60 - 79	26.887	23.901	88,9 %
40 - 59	15.475	13.192	85,3 %
unter 40	3.439	2.727	79,3 %
INSGESAMT	140.656	129.451	

Quelle: Zensus 2011



Die Auslastung sollte für einen funktionierenden Wohnungsmarkt nicht über 97% liegen. Dieser Wert wurde 2011 bei fast allen Wohnungsgrößen unterschritten. Größere Wohnungen waren verhältnismäßig stärker ausgelastet.

Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 – 2015



Quelle: Zensus 2011, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen



Durchschnittlich ist der Wohnungsbestand um etwa 2,5 Prozent gewachsen. Neu gebaut wurden vor allem sehr kleine und sehr große Wohnungen.

Im Vergleich zu 2011 stehen 7.086 zusätzliche Haushalte im Jahr 2015
ca. 3.476 zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten gegenüber

Wohnungsgröße	Bestand 2015	Auslastungsgrad	Mehrbedarf
160 und mehr	12.647	97,76 %	96
140 - 159	11.136	98,30 %	145
120 - 139	19.550	97,89 %	174
100 - 119	23.368	97,42 %	97
80 - 99	30.450	95,28 %	(-523)
60 - 79	27.331	92,95 %	(-1.106)
40 - 59	15.893	88,24 %	(-1.392)
unter 40	3.757	76,73 %	(-761)
INSGESAMT	144.132		(-3.271)

Quelle: Zensus 2011



Die private Bautätigkeit der letzten vier Jahre hat den Bevölkerungszuwachs nicht kompensiert, der starke Bevölkerungszuwachs konnte jedoch durch noch vorhandene Leerstände teilweise abgefangen werden.

Für die Bevölkerungsentwicklung wurden verschiedene Szenarien betrachtet – Szenario 1

Szenario 1: Anlehnung an die Prognose durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerung im Jahr 2030: 311.628 Einwohner Entwicklung gegenüber dem Jahr 2015: -0,33 Prozent	Altersgruppen	Bevölkerung 2015	Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerung 2030
	Unter 18	55.381	➔	52.801
	18 - 24	27.021	⬇	21.502
	25 – 39	55.809	➔	54.506
	40 – 64	112.357	↘	102.906
	Über 65	62.082	⬆	79.914



Laut diesem Modell steigt bis 2030 lediglich die Zahl der Senioren an. Sinken wird vor allem die Zahl junger Erwachsener zwischen 18 und 24 Jahren sowie der Altersgruppe zwischen 40 und 64 Jahren.

Für die Bevölkerungsentwicklung wurden verschiedene Szenarien betrachtet – Szenario 2

Szenario 2: Anlehnung an die Prognose der Bertelsmann Stiftung

Dieses Modell geht von positiven konstanten Wanderungssalden aus und richtet sich dabei nach den vergangenen Werten aus den Jahren 2009 bis 2012. Zudem werden die natürlichen Geburten- und Sterbesalden fortgeschrieben.	Altersgruppen	Bevölkerung 2015	Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerung 2030
Prognostizierte Bevölkerung im Jahr 2030: 289.344 Einwohner Entwicklung gegenüber dem Jahr 2015: -7,45 Prozent	Unter 18	55.381	↓	47.729
	18 – 24	27.021	↓	18.944
	25 – 39	55.809	↓	46.939
	40 – 64	112.357	↓	99.253
	Über 65	62.082	↑	76.479



Dieses Prognosemodell hingegen sieht eine starke Abnahme der Bevölkerungszahlen in allen Altersgruppen außer der Senioren vor. Die Zahl dieser wird hingegen voraussichtlich zunehmen.

Für die Bevölkerungsentwicklung wurden verschiedene Szenarien betrachtet – Szenario 3

Szenario 3: Anlehnung an die Prognose des indikatorengestützten Berichts zur Bildung im Ostalbkreis

Prognostizierte Bevölkerung im Jahr 2030:

299.040 Einwohner

Entwicklung gegenüber dem Jahr 2015:






















-4,35 Prozent

Altersgruppen	Bevölkerung 2015	Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerung 2030
Unter 18	55.381	↓	48.299
18 – 24	27.021	↓	21.295
25 – 39	55.809	↓	51.459
40 – 64	112.357	↓	99.885
Über 65	62.082	↑	78.102




Auch laut diesem Prognosemodell ist eine leichte bis starke Abnahme der Einwohnerzahlen unter 65 Jahren und ein Anstieg der Anzahl der Senioren zu erwarten.

Die beiden Szenarien zeigen in einzelnen Nachfragegruppen einheitliche Trends auf

Nachfragegruppe	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
	Stat. Landesamt	Bertelsmann-Stiftung	Landkreisprognose
Singlehaushalte			
Paare ohne Kinder			
Paare mit Kindern			
Alleinerziehende			
Senioren			
Sonstige			
GESAMT			

 Die Anzahl der Singlehaushalte, der Paare mit Kindern und der Alleinerziehenden wird laut der gemeinsamen Betrachtung der Prognoseszenarien voraussichtlich sinken. Dies trägt zur Entspannung des Wohnungsmarktes für diese Nachfragegruppen bei.

 Hinsichtlich der Gruppe der Seniorenhaushalte lässt sich jedoch ein verhältnismäßig starker Anstieg erwarten, sodass die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen voraussichtlich steigen wird.

Unter der Annahme konstanter privater Bautätigkeit ergibt sich kein ungedeckter Mehrbedarf

Wohnungsgröße	Vorauss. Bestand 2030*	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3	
		Auslastungsgrad	Mehrbedarf	Auslastungsgrad	Mehrbedarf	Auslastungsgrad	Mehrbedarf
unter 40	4.312	65,30 %	-1.367	60,48 %	-1.575	60,99 %	-1.553
40 - 59	16.550	85,75 %	-1.861	79,86 %	-2.836	78,70 %	-3.029
60 - 79	28.016	92,68 %	-1.210	86,50 %	-2.941	84,92 %	-3.384
80 - 99	31.251	95,14 %	-581	88,85 %	-2.547	87,23 %	-3.053
100 - 119	24.195	95,87 %	-273	89,45 %	-1.826	88,28 %	-2.109
120 - 139	20.387	94,57 %	-494	88,04 %	-1.826	87,68 %	-1.901
140 - 159	11.654	93,98 %	-352	87,36 %	-1.124	87,49 %	-1.108
160 und mehr	13.259	92,90 %	-549	86,26 %	-1.428	86,67 %	-1.371
INSGESAMT	149.624		-6.688		-16.102	83,53%	-17.508

* Annahme: Die private Bautätigkeit der vergangenen zehn Jahre wird auf konstantem Niveau weiter fortgeführt.



Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird ein Auslastungsgrad von 97 Prozent angestrebt. Dieser ist ausreichend, um z. B. Umzüge und Renovierungen zu ermöglichen.



In allen drei Prognoseszenarien und unabhängig von der Wohnungsgröße ist von einer zukünftigen Auslastung von unter 97 Prozent auszugehen.

Bei der Auswertung von Zeitungen und Immowelt über sechs Monate wurden 889 Wohnungsangebote identifiziert

Wohnungsgröße	Durchschnittliche Kaltmiete in EUR	Durchschnittliche Kaltmiete pro m ² in EUR	Anzahl der identifizierten Angebote
unter 40 m ²	301,25	11,91	75
40 – 59 m ²	386,70	7,63	155
60 - 79 m ²	476,61	6,90	285
80 - 99 m ²	605,86	6,83	218
100 - 119 m ²	763,23	6,20	86
120 - 139 m ²	793,82	6,11	42
über 140 m ²	944,11	5,18	28

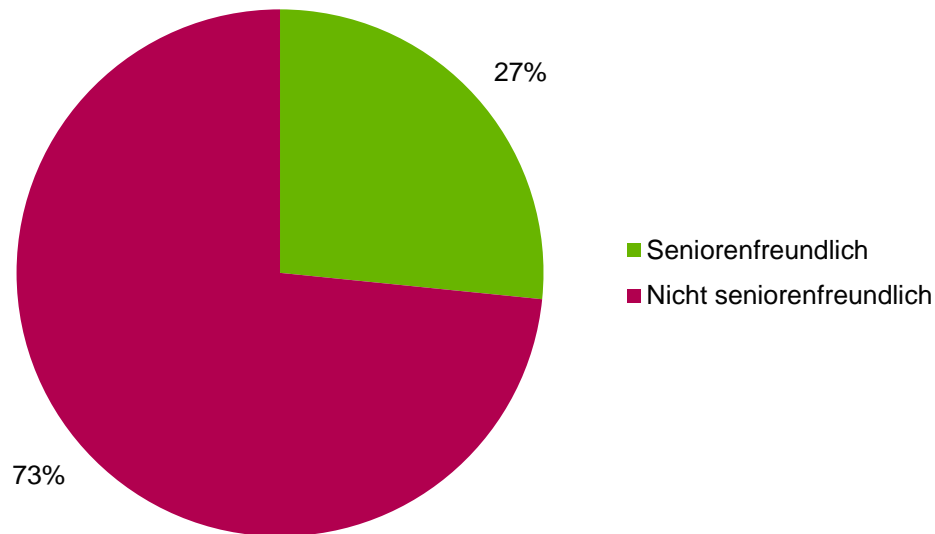
Quelle: Angebotsdatenbank Immowelt und Auswertung Generalanzeiger



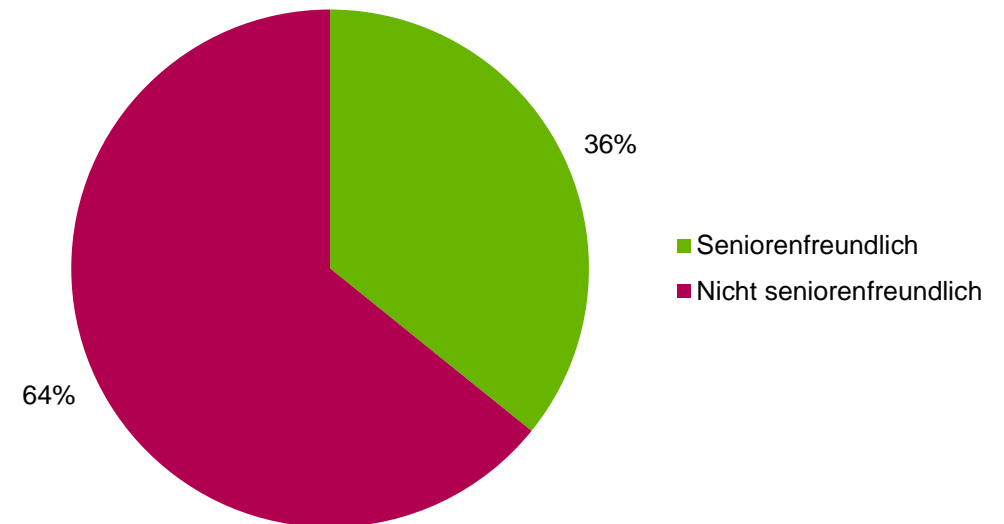
Die Mietpreise liegen durchschnittlich bei ca. 7,25 EUR/m² und überschreiten somit die Angemessenheitsgrenzen. Auch die Durchschnittsnettokalnmieten für die jeweiligen Größensegmente liegen über diesen Beträgen.

Die Wohnungsangebote wurden hinsichtlich ihrer Eignung für Senioren analysiert

Seniorenfreundlichkeit aller Wohnungen



Seniorenfreundlichkeit der Wohnungen im bevorzugten Größensegment



Quelle: Angebotsdatenbank Immowelt



Insgesamt sind gut ein Viertel der Wohnungen aus der Angebotsdatenbank für Senioren geeignet, indem sie entweder im Erdgeschoss verortet oder über einen Personenaufzug zugänglich sind. Im bevorzugten Größensegment von Seniorenhaushalten ist der Anteil etwas größer (36 Prozent).

Regionale Eigenschaften kleiner Wohnungen ($\leq 80 \text{ m}^2$)

Wohnungsgröße	Durchschnittliche Kaltmiete in EUR	Durchschnittliche Kaltmiete pro m^2 in EUR	Anzahl der identifizierten Angebote
Aalen	459,22 €	8,17 €	263
Schwäbisch Gmünd	412,87 €	10,01 €	55
Ellwangen	405,71 €	6,30 €	14
West	416,73 €	7,15 €	127
Ost	369,70 €	6,42 €	66

Quelle: Angebotsdatenbank Immowelt und Auswertung Generalanzeiger



Die durchschnittliche Kaltmiete für kleinere Wohnungen ist im Regionalvergleich in Aalen am höchsten. Dort lassen sich dafür die meisten Angebote in dieser Größenordnung finden. Die Kaltmiete pro m^2 ist in Schwäbisch Gmünd durchschnittlich am höchsten.

Wohnungsverfügbarkeit für verschiedene Einkommensgruppen

Berufsgruppen	Singlehaushalte		Familien		Rentner	
	Anteil verfügbarer Mietangebote	Ø Wohnungsgröße in m ²	Anteil verfügbarer Mietangebote	Ø Wohnungsgröße in m ²	Anteil verfügbarer Mietangebote	Ø Wohnungsgröße in m ²
Sonstige Unternehmensdienstleister	45%	58,2	96%	71,0		
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	84%	70,3	99%	76,4		
Gesundheits- und Sozialwesen	87%	71,2	99%	77,1		
Verarbeitendes Gewerbe	93%	74,2	99%	77,2		
Information und Kommunikation	97%	76,3	99%	77,7		
Durchschnitt	90%	72,3	99%	77,1	82,5%	69,7

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Angebotsdatenbank Immowelt und Auswertung Generalanzeiger, eigene Berechnung

Basis: Durchschnittsbruttoeinkommen für die jeweiligen Berufsgruppen, durchschnittliche Ausgaben für Miete, durchschnittliche Höhe von Sozialabgaben, durchschnittliches Haushaltseinkommen für Rentner.

Singles: Ein Verdiener Lohnsteuerklasse I; Paare ohne Kinder: 2 Verdiener Lohnsteuerklasse I; Familien: 1 Verdiener Lohnsteuerklasse III, 0,5 Verdiener Lohnsteuerklasse V, Kindergeld für 2 Kinder.

Auswahl der Berufsgruppen nach Häufigkeit des Vorkommens im Kreis mit Berücksichtigung einer möglichst großen Verdienstspanne.



In Baden-Württemberg werden durchschnittlich 33,5 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für Wohnen, Energie und Wohnungs-Instandhaltung aufgewendet. Dieser Anteil ist höher, je weniger Personen in einem Haushalt leben. Dabei stellen Wohnungsmieten ca. 82 Prozent der Ausgaben in dieser Kategorie dar. Der entsprechende Einkommensanteil wurde mit den Nettokaltmieten in den Angebotsdaten abgeglichen.



Den meisten Berufstätigen steht Wohnraum mit entsprechenden Preisen zur Verfügung. Die verfügbaren Wohnungen sind oftmals kleiner als von den Nachfragegruppen bevorzugt.

Wohnungsverfügbarkeit günstiger Wohnungen

Ein-Personen-Haushalte

Region	KdU-Nettokaltmiete + 20 Prozent			Verteilung der SGB II-Bedarfsgemeinschaften	Verteilung der Haushalte
	Höhe der Nettokaltmiete	Anteil verfügbarer Mietangebote	Ø Wohnungsgröße in m ²		
Aalen	333,40 €	9,32 %	46,74	25 %	22,83 %
Schwäbisch Gmünd	333,40 €	12,35 %	34,34	35 %	19,87 %
Ellwangen	333,40 €	19,05 %	56,50	6 %	7,43 %
Westkreis (Rest)	349,61 €	15,63 %	44,67	34 %	49,87 %
Ostkreis (Rest)	315,95 €	14,78 %	45,29		
Durchschnitt	333,15 €	14,22 %	45,51	100%	100 %

Quelle: Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Beurteilung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Ostalbkreis, Angebotsdatenbank Immowelt und Auswertung Generalanzeiger, Modell Kommunale Wohnungsvermittlung - Auswertungen SGB II, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Basis: Ein-Personen-Haushalte. Für Aalen, Schwäbisch Gmünd und Ellwangen: Region A; Für den Westkreis (Rest): Mittelwert aus Regionen B und C; Für den Ostkreis (Rest): Region D.



Die Verfügbarkeit günstiger Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte ist insbesondere in Aalen und Schwäbisch Gmünd im Vergleich zum Restkreis gering. Gleichzeitig herrscht dort die größte Dichte an Bedarfsgemeinschaften im Vergleich zur Verteilung der Gesamthaushalte vor.



Die vorgegebene maximale Wohnungsgröße für Bedarfsgemeinschaften mit 1 Person beträgt 45 m². In Aalen und Ellwangen liegt die Durchschnittsgröße der verfügbaren Wohnungen darüber, in Schwäbisch Gmünd darunter. Im Restkreis sind die durchschnittlichen Wohnungsgrößen ungefähr angemessen.

Wohnungsverfügbarkeit günstiger Wohnungen

Zwei-Personen-Haushalte

Region	KdU-Nettokaltmiete + 20 Prozent			Verteilung der SGB II-Bedarfsgemeinschaften	Verteilung der Haushalte
	Höhe der Nettokaltmiete	Anteil verfügbarer Mietangebote	Ø Wohnungsgröße in m ²		
Aalen	398,29 €	18,41 %	48,46	25 %	22,83 %
Schwäbisch Gmünd	398,29 €	27,16 %	46,02	35 %	19,87 %
Ellwangen	398,29 €	33,33 %	59,29	6 %	7,43 %
Westkreis (Rest)	394,85 €	22,77 %	49,77	34 %	49,87 %
Ostkreis (Rest)	385,40 €	31,30 %	51,67		
Durchschnitt	395,03 €	26,60 %	51,04	100%	100 %

Quelle: Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Beurteilung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Ostalbkreis, Angebotsdatenbank Immowelt und Auswertung Generalanzeiger, Modell Kommunale Wohnungsvermittlung - Auswertungen SGB II, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Basis: Zwei-Personenhaushalte. Für Aalen, Schwäbisch Gmünd und Ellwangen: Region A; Für den Westkreis (Rest): Mittelwert aus Regionen B und C; Für den Ostkreis (Rest): Region D.



Die Verfügbarkeit günstiger Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte ist insbesondere in Aalen, aber auch im ländlichen Westkreis am geringsten.

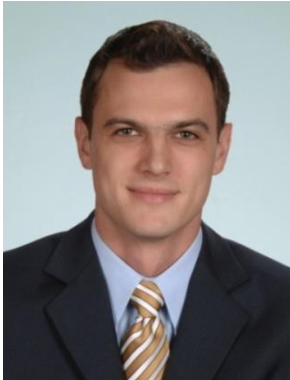


Die vorgegebene maximale Wohnungsgröße für Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen beträgt 52,5 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße im günstigen Preissegment ist mit Ausnahme von Ellwangen in allen Gebieten kleiner.

Aus der Analyse ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- ▶ **Hinsichtlich der absolut vorhandenen Wohneinheiten genügt die private Bautätigkeit um die Bevölkerungsentwicklung zu bedienen.**
- ▶ **Größere Wohnungen werden knapper als kleinere Wohnungen, auch weil die Nachfragegruppen größere Wohnungen bevorzugen.**
- ▶ **Am Wohnungsmarkt werden deutlich weniger Wohnungen angeboten, als zur Verfügung stehen müssten.**
- ▶ **Die angebotenen Wohnungen sind kleiner als die Nachfragepräferenzen.**
- ▶ **Für Haushalte mit geringen Einkommen stehen nur kleine Wohnungen zur Verfügung.**
- ▶ **Die Verfügbarkeit günstiger Wohnungen ist insbesondere in Aalen relativ gering.**

Ihr Ansprechpartner



Christian Griesbach
Rödl & Partner GbR
Äußere Sulzbacher Str. 100
D-90491 Nürnberg
Telefon: +49 (911) 91 93 - 3605
Mobil: +49 (151) 16 63 60 02
Telefax: +49 (911) 91 93 - 3549
Christian.griesbach@roedl.com



Andrea Bayer
Rödl & Partner
Äußere Sulzbacher Str. 100
D-90491 Nürnberg
Telefon +49 (911) 9193 3612
Fax +49 (911) 9193 3588
andrea-hanna.bayer@roedl.com



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.