



LANDRATSAMT
DONAU-RIES



KlimaKom^{eG}
gemeinnützige Genossenschaft
für nachhaltige Entwicklung



Wohnraumstudie

für den Landkreis Donau-Ries



Gutes Klima gestalten...



IMPRESSUM

Wohnraumstudie für den Landkreis Donau-Ries



AUFTRAGGEBER

Landkreis Donau-Ries

Stabsstelle Kreisentwicklung und Nachhaltigkeit

Konversionsmanagement Donau-Ries

Pflegstraße 2

86609 Donauwörth

Projektbegleitung und -bearbeitung durch Barbara Wunder, Konversionsmanagerin Landkreis Donau-Ries

Tel. +49 0906 / 74 305

barbara.wunder@lra-donau-ries.de

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

KlimaKom eG - gemeinnützige Genossenschaft für nachhaltige

Entwicklung

Bayreuther Straße 26a

95503 Hummeltal

Janis Schiffner (Projektleitung)

Dr. habil. Sabine Hafner

Tel +49 9201 / 20 24 364

janis.schiffner@klimakom.de

www.klimakom.de

unter Mitarbeit von Martin Uhl, Lena Kopp, Claudia Rühr, Christian Miller und Anika Bingart

März 2021

gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Regionalmanagement
Bayern

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	3
Tabellenverzeichnis	7
1 Anlass und Ziel der Studie	8
2 Methodik	9
2.1 Erstellung der Steckbriefe	9
2.2 Befragung	9
2.2.1 Grundgesamtheit und Sample.....	10
2.2.2 Charakteristika des Samples.....	10
2.3 Expert:inneninterviews	14
2.4 Flächensparsymposium am 5.10.2020 im Landratsamt Donau-Ries	14
3 Steckbrief des Landkreis Donau-Ries	16
3.1 Einführung Landkreis Donau-Ries	16
3.2 Demographie – Bevölkerungsentwicklung.....	17
3.3 Wirtschaft, Bildung & Finanzen.....	20
3.4 Wohnen & Daseinsvorsorge.....	23
4 Ergebnisse der Befragungen.....	30
4.1 Wohnsituation.....	30
4.2 Wohnzufriedenheit	39
4.3 Wohnwünsche.....	46
4.4 Spezifische Ergebnisse zu den Bevölkerungsgruppen.....	48
4.4.1 Ergebnisse älterer Befragter und Befragter mit Beeinträchtigungen	49
4.4.2 Ergebnisse der Befragten mit Umzugsabsicht.....	54
4.4.3 Ergebnisse neu zugezogener Befragter	59
4.4.4 Ergebnisse der Befragten mit Interesse an neuen Arbeitsformen.....	66
4.5 Teilergebnisse in den Regionen.....	73
4.5.1 Ergebnisse aus den Städten (Region 1)	74
4.5.2 Ergebnisse aus den großen Kommunen (Region 2)	85
4.5.3 Ergebnisse aus den kleinen Kommunen im südlichen Landkreis (Region 3).....	95
4.5.4 Ergebnisse aus den kleinen Kommunen im nördlichen Landkreis (Region 4).....	104

5	Abgeleitete Handlungsbedarfe und Handlungsempfehlungen zum „Zukunftsgerechten Wohnen“	112
5.1	Allgemeine Handlungsbedarfe	112
5.1.1	Bezahlbarer und attraktiver Wohnraum	112
5.1.2	Wohnen und die Bedeutung des Wohnumfelds und der Nachbarschaft	114
5.1.3	Demographischer und sozio-ökonomischer Strukturwandel.....	114
5.1.4	Altersgerechter Wohnraum und Wohnraum für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen	115
5.1.5	Vielfalt der Wohnbedürfnisse	115
5.1.6	Wohnen und Flächensparen	116
5.1.7	Wohnen und Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel	117
5.1.8	Wohnen und Arbeiten.....	118
5.1.9	Wohnen und Digitalisierung.....	119
5.2	Regionenspezifische Handlungsbedarfe	120
5.2.1	Spezifische Handlungsbedarfe in den großen Städten (Region 1)	120
5.2.2	Spezifische Handlungsbedarfe in den großen Kommunen (Region 2).....	120
5.2.3	Spezifische Handlungsbedarfe in den kleinen, südlichen Kommunen (Region 3)	120
5.2.4	Spezifische Handlungsbedarfe in den kleinen, nördlichen Kommunen (Region 4)	121
5.3	Handlungsempfehlungen	121
5.3.1	Handlungsempfehlungen für den Landkreis	122
5.3.2	Handlungsempfehlungen für interkommunale Kooperationen.....	125
5.3.3	Handlungsempfehlungen für die Kommunen	128
6	Literaturverzeichnis.....	146
7	Anhang.....	149

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anzahl der Befragten nach Kommune und Einteilung des Untersuchungsraumes für die weitere Begutachtung	13
Abbildung 2: Ergebnisse des Workshops "Wohnen im Landkreis Donau-Ries", illustriert durch die Graphic Recorderin Anne Lehmann:	15
Abbildung 3: Die Stadt Nördlingen von oben; Quelle: www.noerdlingen.de	16
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Veränderung 2037 gegenüber 2017 in %; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018).....	17
Abbildung 5: Entwicklung des Durchschnittsalters von 2017 bis 2037 des Landkreises Donau-Ries im Vergleich zu Regierungsbezirk und Bayern; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018b).....	18
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Donau-Ries. Veränderung 2017 gegenüber 2000 in Prozent; Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik	19
Abbildung 7: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner im Landkreis Donau-Ries (Flächenfärbung) und Anzahl der Zu- und Fortzüge absolut (Säulendiagramm); Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik	19
Abbildung 8: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Donau-Ries. Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent; Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik	20
Abbildung 9: Pendlersaldo je 1.000 Einwohner im Landkreis Donau-Ries (Flächenfärbung) sowie Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort absolut (Kreisdiagramme); Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Landesamts für Statistik	21
Abbildung 10: Verfügbarkeit der Breitbandversorgung im Landkreis Donau-Ries; Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik	22
Abbildung 11: Verschuldung je Einwohner (in 1.000€) im Landkreis Donau-Ries (Flächenfärbung) sowie Finanzkraft der Kommunen absolut (Kreisdiagramme); Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik	23
Abbildung 12: Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Verhältnis zur Entwicklung der Einwohner im Landkreis Donau-Ries im Zeitraum von 2014 bis 2017 (Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik).....	25
Abbildung 13: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner im Landkreis Donau-Ries (Durchschnittliche Wohnfläche in m ² im Jahr 2017); Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik.....	26
Abbildung 14: Bedarf an Wohnungen je 1.000 Einwohner im Landkreis Donau-Ries im Zeitraum von 2014-2018; Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik	27
Abbildung 15: Auszüge aus dem Teilhabeatlas 2019, welcher gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland untersucht [Kategorien 1-3: städtische Räume; Kategorien 4-6: ländliche Räume]	28
Abbildung 16: Daseinsvorsorge im Landkreis Donau-Ries; Eigene Kategorisierung nach Angaben der jeweiligen Kommunen.....	28

Abbildung 17: Die Lage der Wohnungen / Häuser der Befragten innerhalb des Ortes.....	31
Abbildung 18: Personenanzahl pro Wohnung / Haushalt.....	32
Abbildung 19: Besitz- / Mietverhältnis der befragten Personen	33
Abbildung 20: Personenzusammensetzung pro Wohnung / Haus (Mehrfachnennungen möglich)	33
Abbildung 21: Angaben der Teilnehmenden zum jeweiligen Gebäudealter.	34
Abbildung 22: Art der Wärmegegewinnung	34
Abbildung 23: Sanierungsstand der Wohngebäude nach deren Alter in Bezug auf die Energieeffizienz.....	35
Abbildung 24: Sanierungsstand der Wohngebäude nach deren Alter in Bezug auf die Barrierefreiheit	35
Abbildung 25: Ausstattungen der Wohnungen und Häuser der Befragten	36
Abbildung 26: Erreichbarkeiten von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge nach verschiedenen Verkehrsmitteln.....	37
Abbildung 27: Bevorzugtes Verkehrsmittel der Befragten für den Arbeitsweg (Mehrfachnennungen möglich).....	38
Abbildung 28: Bevorzugtes Verkehrsmittel der Befragten nach Länge des Arbeitsweges (Mehrfachnennungen bei der Verkehrsmittelwahl)	38
Abbildung 29: Zufriedenheit der Befragten mit ihren Wohnungen / Häusern.....	39
Abbildung 30: Zufriedenheit der Befragten mit dem eigenen Wohnobjekt und der Lage (Teil 1)	40
Abbildung 31: Zustimmung zu Aspekten bzgl. des Hauses / der Wohnung nach deren Lage im Ort...	40
Abbildung 32: Zufriedenheit der Befragten mit dem eigenen Wohnobjekt und der Lage (Teil 2)	42
Abbildung 33: Zufriedenheit der Befragten mit der Erreichbarkeit ihres Arbeitsortes	42
Abbildung 34: Zufriedenheit der Erreichbarkeit der Arbeitsstätte nach der Entfernung der Arbeitsstätte	43
Abbildung 35: Zufriedenheit der Erreichbarkeit der Arbeitsstätte nach dem Verkehrsmittel	43
Abbildung 36: Zufriedenheit der Befragten mit Aspekten der Mobilität.....	44
Abbildung 37: Grund für den letzten Ortskernbesuch der Befragten (Mehrfachnennungen möglich)	44
Abbildung 38: Angebot am Wohnort der Befragten.....	45
Abbildung 39: Zufriedenheit der Befragten mit dem Angebot am Wohnort.....	46
Abbildung 40: Bevorzugte Wohnformen der Befragten (Mehrfachnennungen möglich)	47
Abbildung 41: Aspekte der aktuellen Wohnsituation der Befragten.....	50
Abbildung 42: Umzugsbereitschaft älterer Personen oder Personen mit Beeinträchtigungen	51
Abbildung 43: Wohnformen für möglichen Umzug der befragten Personen.....	51
Abbildung 44: Empfinden der Befragten zu mehreren Aspekten	52
Abbildung 45: Benötigte Hilfe bei verschiedenen Tätigkeiten.....	53
Abbildung 46: Angebote am aktuellen Wohnstandort der Befragten	54
Abbildung 47: Mögliche Umzugsgründe der Befragten (Mehrfachnennungen möglich).....	56
Abbildung 48: Bedeutung verschiedener Aspekte bei der Haus- / Wohnungssuche der Befragten	57

Abbildung 49: Wunschvorstellung Zimmeranzahl des neuen Wohnobjekts	57
Abbildung 50: Limits im Kauf- bzw. Mietpreis für die zukünftigen Objekte der Befragten mit Umzugsabsicht.....	58
Abbildung 51: Art der Suche nach neuem Wohnobjekt der Befragten (Mehrfachnennungen möglich)	59
Abbildung 52: Alte Wohnorte der kürzlich zugezogenen Befragten.....	60
Abbildung 53: Art der Haus- bzw. Wohnungsfindung der kürzlich Zugezogenen (Mehrfachnennungen möglich).....	60
Abbildung 54: Umzugsgründe der kürzlich zugezogenen Personen	62
Abbildung 55: Veränderungen im Vergleich zu vorherigen / früheren Wohnen der Befragten (Teil 1).....	63
Abbildung 56: Veränderungen im Vergleich zu vorherigen / früheren Wohnen der Befragten (Teil 2).....	63
Abbildung 57: Eingegangene Kompromisse beim letzten Umzug der Befragten (Mehrfachnennungen möglich).....	64
Abbildung 58: Stellungnahmen zu einzelnen Aussagen der kürzlich Zugezogenen.....	65
Abbildung 59: Tätigkeiten der Befragten nach Branchen	67
Abbildung 60: Zufriedenheit der Befragten mit einigen Aspekten im Arbeitsleben.....	68
Abbildung 61: Wichtigkeit der Aspekte im Beschäftigungsverhältnis der befragten Personen	69
Abbildung 62: Art der Erwerbstätigkeit der Befragten heute und in der Zukunft	70
Abbildung 63: Wichtigkeit einiger Voraussetzungen und Konditionen bei mietbaren Arbeitsplätzen.....	72
Abbildung 64: Vergleich des alternsgerechten bzw. barrierefreien und des energieeffizienten Sanierungsstandes zwischen Region 1 und der Gesamtregion	76
Abbildung 65: Bevorzugtes Verkehrsmittel zur Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeeinrichtungen in Region 1	77
Abbildung 66: Zufriedenheit mit dem Angebot am Wohnort in Region 1 im Vergleich zur Gesamtregion	78
Abbildung 67: Zufriedenheit mit Aspekten des Arbeitslebens von Befragten aus Region 1 und der Gesamtregion im Vergleich	83
Abbildung 68: Bevorzugtes Verkehrsmittel zur Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeeinrichtungen in Region 2	87
Abbildung 69: Zufriedenheit mit dem Angebot am Wohnort in Region 2 im Vergleich zur Gesamtregion	88
Abbildung 70: Bevorzugte Wohnformen in Region 2 im Vergleich zur Gesamtregion.....	92
Abbildung 71: Vergleich der Zufriedenheiten mit Aspekten des Arbeitslebens zwischen Region 2 und der Gesamtregion.....	94
Abbildung 72: Vergleich des alternsgerechten bzw. barrierefreien und des energieeffizienten Sanierungsstandes zwischen Region 3 und der Gesamtregion	97
Abbildung 73: Zufriedenheit mit dem Angebot am Wohnort in Region 3 im Vergleich zur Gesamtregion	98

Abbildung 74: Vergleich der Zufriedenheiten mit Aspekten des Arbeitslebens zwischen Region 3 und der Gesamtregion.....	103
Abbildung 75: Zufriedenheit mit dem Angebot am Wohnort in Region 4 im Vergleich zur Gesamtregion	106
Abbildung 76: Vergleich der Zufriedenheiten mit Aspekten des Arbeitslebens zwischen Region 4 und der Gesamtregion.....	111
Abbildung 77: Herausforderungen zukunftsgerichten Wohnens im Landkreis Donau-Ries.....	112

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Geburtsjahre der befragten Personen.....	10
Tabelle 2:	Familienstände der Befragten im Vergleich zu Daten des Landkreises (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021 (1)).....	11
Tabelle 3:	Nettoeinkommen pro Haushalt der Teilnehmer:innen.....	11
Tabelle 4:	Expert:inneninterviews.....	14
Tabelle 5:	Arten der Gebäude der Befragten.....	31
Tabelle 6:	Wohnungen nach der Raumzahl der Befragten im Vergleich mit dem Landkreis Donau-Ries.....	32
Tabelle 7:	Entfernung von Wohnort zur Arbeitsstätte der Befragten.....	37
Tabelle 8:	Übersicht der Rückmeldungen nach Region und Teil des Fragebogens (Region mit höchster / zweithöchster Quote an Rückmeldungen).....	48
Tabelle 9:	Orte, an denen eine neue Unterkunft gefunden wurde, nach Regionen.....	55
Tabelle 10:	Möglicher Wohnstandort der Befragten.....	55
Tabelle 11:	Einschätzung der Lage des Wohnungsmarktes durch die Befragten.....	58
Tabelle 12:	Frühere und jetzige Wohnlage der kürzlich zugezogenen Personen (29 Nennungen kommen aufgrund von zwei Mehrfachantworten zustande).....	61
Tabelle 13:	Frühere und jetzige Wohnformen der kürzlich zugezogenen Personen.....	61
Tabelle 14:	Gründe für einen Zuzug in den Landkreis Donau-Ries.....	62
Tabelle 15:	Persönliches Engagement der kürzlich Zugezogenen.....	64
Tabelle 16:	Bereits genutzte „neue“ Erwerbstätigkeiten der Befragten.....	68
Tabelle 17:	Mögliche Zeiträume für das temporäre Mieten eines Büroarbeitsplatzes für die Befragten.....	71
Tabelle 18:	Weitere Anregungen für die Gemeinden und den Landkreis geordnet nach Clustern....	73
Tabelle 19:	Fehlende Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Region 1.....	79
Tabelle 20:	Besonderheiten / Attraktivität der Städte für einen Umzug.....	82
Tabelle 21:	Anregungen für neue Arbeitsformen in den großen Städten.....	84
Tabelle 22:	Entfernungen von Wohnort und Arbeitsstätte der Befragten aus Region 2 im Vergleich mit der Gesamtregion.....	87
Tabelle 23:	Fehlende Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Region 2.....	89
Tabelle 24:	Entfernungen zwischen Wohnort und Arbeitsstätte der Befragten in Region 3.....	97
Tabelle 25:	Fehlende Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Region 3.....	98
Tabelle 26:	Fehlende Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Region 4.....	107

1 Anlass und Ziel der Studie

Im Landkreis Donau-Ries sollen Informationen zu den momentanen sowie zukünftigen Wohnverhältnissen für die Bevölkerung erarbeitet werden. Das Ziel des Landkreises Donau-Ries ist es auf die entsprechenden Einstellungen und Forderungen der Bevölkerung eingehen zu können und diesen gerecht zu werden. Im Vorfeld werden die Kommunen in Form von **Steckbriefen** charakterisiert. Zur Konzeptionierung von passgenauen kommunalen Angeboten führte die Stabsstelle Kreisentwicklung / Konversionsmanagement Donau-Ries gemeinsam mit der Beratungsgenossenschaft KlimaKom eG eine standardisierte **Befragung der Bevölkerung** zu deren Einstellungen gegenüber deren Wohnverhältnissen durch. Zusätzlich wurden **Expert:inneninterviews** mit Personen aus verschiedenen Fachbereichen geführt, um die Aussagen aus der Bevölkerungsumfrage zu ergänzen. Ein zusätzlicher Austausch fand in einem **Workshop zum Flächensparen** mit kommunalen Vertreter:innen statt.

Der hier vorliegende Bericht beinhaltet nach einer kurzen Darstellung des **methodischen Verfahrens** (Kapitel 2) zunächst den **Steckbrief** des Landkreises (Kapitel 3). Anschließend werden **die Ergebnisse der Befragung und der Expert:inneninterviews** vorgestellt (Kapitel 4). Daraufhin werden **Handlungsbedarfe und -empfehlungen** für die weitere Arbeit auf Landkreis- bzw. kommunaler Ebene gegeben (Kapitel 5).

2 Methodik

Um die derzeitigen sowie zukünftigen Wohnverhältnisse in Donau-Ries zu untersuchen, kamen zahlreiche Methoden zur Anwendung. Diese werden im vorliegenden Kapitel kurz erläutert.

Zusammenfassung

Mithilfe einer Literaturrecherche wurden die Kommunen des Landkreis Donau-Ries in Form von Steckbriefen im Hinblick auf ihre Bevölkerungsentwicklung, ihrer Wirtschafts- Bildungs- und Finanzleistung charakterisiert sowie in Bezug auf Strukturen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsstrukturen eingeordnet.

Bei einer anschließenden Bevölkerungsumfrage wurden insgesamt 363 Fragebögen ausgefüllt. Die dort repräsentierte Altersstruktur, das Geschlechterverhältnis und der Familienstand ähneln den Zahlen des gesamten Landkreises, sodass die vorgestellten Ergebnisse eine gewisse Repräsentativität aufweisen. Jedoch ist die Anzahl der Teilnehmenden zu gering, um sinnvolle kommunenspezifische Aussagen treffen zu können. Deshalb wurde eine Regionalisierung vorgenommen und der Landkreis in vier Untereinheiten geteilt: Städte, große Kommunen, kleine, südliche Kommunen und kleine, nördliche Kommunen. Die vorliegenden Berichte für die Kommunen enthalten die jeweils relevanten Informationen für ihre Region. Als Ergänzung zur Bevölkerungsumfrage wurden fünf Expert:inneninterviews geführt, welche an den entsprechenden Stellen im Ergebnisteil Erwähnung finden (in Grün eingefärbt).

Zudem fand im Oktober 2020 mit den Bürgermeister:innen und kommunalen Verwaltungen ein Workshop zu den Themen „Innenentwicklung“ und „zukünftige Siedlungsentwicklung“ statt. Die Ergebnisse fließen in die Aufbereitung der Handlungsempfehlungen ein.

2.1 Erstellung der Steckbriefe

Die Erstellung des Steckbriefs erfolgte über eine Literaturrecherche mitunter zu den Angaben aus dem Bayerisches Landesamt für Statistik. Die Informationen werden unter anderem mit GIS aufgearbeitet. Die Kommunen des Landkreis Donau-Ries werden im Hinblick auf ihre Bevölkerungsentwicklung, ihrer Wirtschafts- Bildungs- und Finanzleistung charakterisiert sowie in Bezug auf Strukturen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsstrukturen eingeordnet.

2.2 Befragung

Um eine möglichst große Stichprobe zu erhalten, wurde 2018 mittels des Online-Tools SoSci Survey eine Onlinebefragung erarbeitet (s. Anhang). Er enthält zusätzlich zu einem Allgemeinen Teil auch Fragenkataloge für **vier spezifische Bevölkerungsgruppen**:

- Ältere Personen und Personen mit Beeinträchtigungen
- Personen mit Umzugsabsicht
- Neuzugezogene
- Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen

2.2.1 Grundgesamtheit und Sample

Als Grundgesamtheit wurden alle Personen im Landkreis Donau-Ries definiert. Im Landkreis mit seinen 44 Städten, Märkten und Gemeinden leben insgesamt 133.043 Menschen. Von der Möglichkeit, online den Fragebogen auszufüllen, haben 361 Personen Gebrauch gemacht. Zusätzlich wurde für ältere Personen, die meist keine Internetaffinität aufweisen, ein inhaltlich-identischer Fragebogen erstellt. Dieser wurde einem Anschreiben mit der Bitte beigelegt, diesen an das Konversionsmanagement Donau-Ries zurückzuschicken oder online auszufüllen. Sieben Teilnehmer:innen haben den Fragebogen in Papierform zurückgeschickt. Insgesamt wurde der Fragebogen 692 Mal begonnen, davon 401 Mal abgeschlossen. Für die nachfolgende Auswertung wurde zudem festgelegt, dass maximal 20 Prozent der Fragen nicht beantwortet wurden. Fünf Personen gaben einen Wohnsitz außerhalb des Landkreises Donau-Ries an und wurden deshalb nicht berücksichtigt. Demnach ergibt sich eine **Zahl der gültigen Fälle von 363** (= 0,27% der Bevölkerung des Landkreises).

2.2.2 Charakteristika des Samples

Von den Personen, die an der Befragung teilgenommen haben (im Folgenden: die Befragten), sind 178 weiblich (= 49,9 %) und 179 männlich (= 50,1 %). Sechs Befragte gaben ihr Geschlecht nicht an. Dies entspricht einem ähnlichen **Geschlechterverhältnis** des Landkreis Donau-Ries, in dem 49,2 % der Bevölkerung weiblich und 50,8 % männlich sind.

Um gegebenenfalls Aussagen zu altersspezifischen Einstellungen und Verhaltensweisen machen zu können, wurden fünf **Altersklassen** gebildet (Tabelle 1). Zehn Befragte haben ihr Alter nicht angegeben.

Tabelle 1: Geburtsjahre der befragten Personen

Geburtsjahr	Befragte	
	Anzahl	in %
1991 oder später	61	17%
1981-1990	102	29%
1971-1980	74	21%
1961-1970	71	20%
1960 oder früher	45	13%

Im Hinblick auf den **Familienstand**, ergab sich eine ähnliche Verteilung unter den Befragten im Vergleich zur statistischen Verteilung im Landkreis (Tabelle 2). Lediglich verwitwete Personen sind leicht unterrepräsentiert.

Tabelle 2: Familienstände der Befragten im Vergleich zu Daten des Landkreises (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021 (1))

Familienstand	Befragte		Landkreis (Stand 31.12.2019)	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Ich bin verheiratet oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft und lebe mit meinem(r) Ehepartner(in) zusammen	200	56%	61954	46%
Ich bin verheiratet oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft und lebe nicht mit meinem(r) Ehepartner(in) zusammen	12	3%		
Ich bin ledig	118	33%	55848	42%
Ich bin geschieden	24	7%	7404	6%
Ich bin verwitwet	6	2%	8577	6%
Gesamt	360	100%	133783	100%

Des Weiteren gibt folgende Tabelle einen Überblick über das **Nettoeinkommen pro Haushalt** der Befragten (Tabelle 3). Im Vergleich dazu beträgt das durchschnittliche Haushaltseinkommen im Landkreis Donau-Ries im Jahr 2016 1998,3 € pro Einwohner.

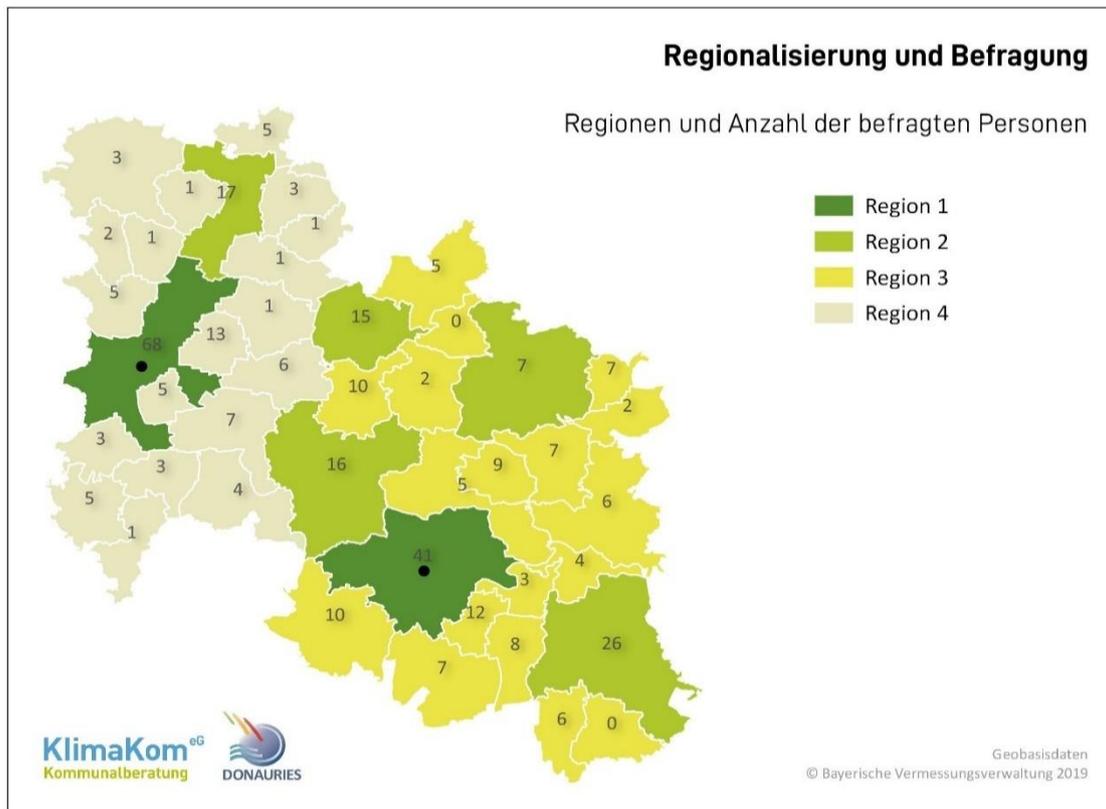
Tabelle 3: Nettoeinkommen pro Haushalt der Teilnehmer:innen

Nettoeinkommen pro Haushalt	Anzahl	in %
unter / gleich 1.000 €	6	2%
1.001 € bis 2.000 €	36	10%
2.001 € bis 3.000 €	59	16%
3.001 € bis 4.000 €	97	27%
4.001 € bis 5.000 €	66	18%
5.001 € bis 6.000 €	34	9%
über 6.000 €	35	10%
keine Angabe	26	7%
Gesamt	359	100%

Die Teilnahme an der Befragung erstreckt sich über viele Kommunen des Landkreises Donau-Ries (Abbildung 1). Bis auf die Kommunen Donauwörth und Nördlingen mit mehr als 30 Rückmeldungen, ist die Anzahl der Teilnehmenden jedoch zu gering, um sinnvolle kommunenspezifische Aussagen treffen zu können. Aufgrund dessen wurde in einem ersten Auswertungsschritt eine **Regionalisierung** vorgenommen und der Landkreis in sinnvolle räumliche Untereinheiten eingeteilt:

- Region 1: Städte (Städte über 20.000 Einwohner:innen)
- Region 2: Große Kommunen (Kommunen über 5000 Einwohner:innen)
- Region 3: Kleine, südliche Kommunen (Kommunen unter 5000 Einwohner:innen im südlichen Teil des Landkreises)
- Region 4: Kleine, nördliche Kommunen (Kommunen unter 5000 Einwohner:innen im nördlichen Teil des Landkreises)

Die vorliegenden Berichte enthalten die jeweils relevanten Informationen für die jeweilige Region.



<u>Region 1: Städte</u>	<u>Region 2: Große Kommunen</u>	<u>Region 3: Kleine, südliche Kommunen</u>	<u>Region 4. Kleine, nördliche Kommunen</u>
Donauwörth	Harburg (Schwaben)	Asbach-Bäumenheim	Alerheim
Nördlingen	Monheim (Schwaben)	Buchdorf	Amerdingen
	Oettingen in Bayern	Daiting / Wittesheim	Auhausen
	Rain (Lech)	Fünfstetten	Deiningen
	Wending	Genderkingen	Ederheim
		Holzheim (Donau-Ries)	Ehingen am Ries
		Huisheim	Forheim
		Kaisheim	Fremdingen
		Marxheim	Hainsfarth
		Mertingen	Hohenaltheim
		Münster (Lech)	Maihingen
		Niederschönenfeld	Marktoffingen
		Oberndorf am Lech	Megesheim
		Otting	Mönchsdeggingen
		Rögling	Möttingen
		Tagmersheim	Munningen
		Tapfheim	Reimlingen
		Wolferstadt	Wallerstein
			Wechingen
109 Teilnehmende	81 Teilnehmende	103 Teilnehmende	70 Teilnehmende

Abbildung 1: Anzahl der Befragten nach Kommune und Einteilung des Untersuchungsraumes für die weitere Begutachtung

2.3 Expert:inneninterviews

In Erweiterung zur Bevölkerungsumfrage wurden fünf Expert:inneninterviews geführt (Tabelle 4). Die interviewten Personen zeichnen sich durch hohe Fachkompetenz in ihrem jeweiligen Feld aus und strukturieren durch ihre Tätigkeiten die jeweiligen Handlungsfelder maßgeblich mit. Die Aussagen aus den Gesprächen können so zur besseren Einschätzung der Situation dienen und ergänzen die Aussagen aus der Bevölkerungsumfrage.

Tabelle 4: Expert:inneninterviews

Befragte Person	Funktion	Fachbereich
Ursula Klapka	Leiterin des Bereichs Offene Hilfe der Stiftung St. Johannes	Barrierefreiheit und Personen mit Beeinträchtigungen
Christian Tollmann	Seniorenbeauftragter des Landkreises Donau-Ries	Barrierefreiheit und Wohnen im Alter
Ulrike Zitzlsperger	Migrationsbeauftragte des Landkreises Donau-Ries	Neuzugezogene
Ralf Ulbricht	Leiter des Technologiezentrums Nordschwaben	Neue Arbeitsformen auf dem Land
Daniel Petrasch	Wirtschaftsreferent des Landkreises Donau-Ries	Neue Arbeitsformen auf dem Land

Die Interviews wurden per Telefon geführt und aufgezeichnet oder mitprotokolliert. Sie dauerten circa 60 Minuten. Alle Interviews orientierten sich an einem gemeinsamen Rahmen, wurden jedoch personen- bzw. funktionsbezogen angepasst. Es wurde um eine Einschätzung der aktuellen Situation im jeweiligen Fachbereich geboten. Im Speziellen wurde zum Thema Wohnen nach landkreisweiten Trends und Dynamiken, Anliegen und Bedarfen aus der Bevölkerung, Aufgaben und Herausforderungen sowie Lösungsansätzen und dem aktuellen Angebot für die Bewohner:innen gefragt. Anschließend wurden die Aufzeichnungen passagenweise transkribiert oder zusammengefasst. Parallel zu den thematischen Schwerpunkten der Bevölkerungsumfrage wurden die Aussagen aus den Interviews kategorisiert und finden sich an den entsprechenden Stellen im Ergebnisteil (in Grün eingefärbt).

2.4 Flächensparsymposium am 6.10.2020 im Landratsamt Donau-Ries

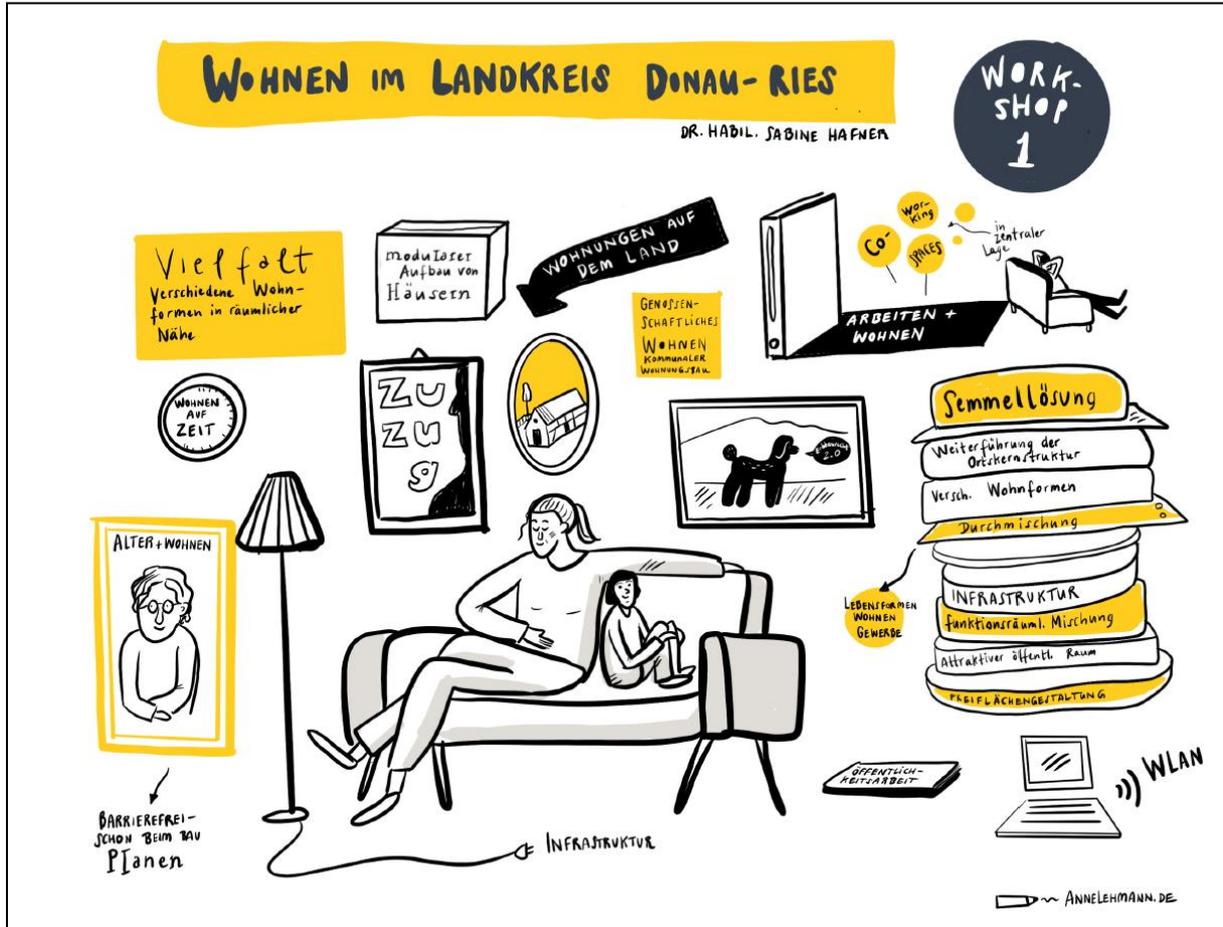
Um den Bürgermeister:innen und kommunalen Verwaltungen eine Plattform zum Austausch und Wissenstransfer zu den Themen „Innenentwicklung“ und „zukünftige Siedlungsentwicklung“ zu bieten, wurde dieses neue Veranstaltungsformat am 06.10.2020 erstmals durchgeführt.

Die Bearbeitung der aktuellen überregionalen Fragestellungen „Fehlen im ländlichen Raum Angebote für (Miet)Wohnungen?“, „Gibt es genügend ausdifferenzierten Wohnraum für unterschiedliche Lebensentwürfe?“, „Sind die Instrumente für Innenentwicklung zielführend?“ und „Wie verhalten sich Kommunen mit Wachstumsdruck?“ standen im Zentrum der Veranstaltung.

Auf dem Flächensparsymposium wurde nach einem Impulsvortrag zum Thema „Wohnen der Zukunft“ in einem Workshop engagiert diskutiert, wie attraktiver, bezahlbarer und für unterschiedliche Zielgruppen angemessener Wohnraum geschaffen wurde.

Da die Veranstaltung von der Graphic Recorderin und Illustratorin Anne Lehmann begleitet wurde, wird hier das Ergebnis in Form eines Graphic Records wiedergegeben. Durch die visuelle Darstellung werden die zentralen Inhalte des Workshops deutlich. Die Ergebnisse fließen in die Aufbereitung der Handlungsempfehlungen ein.

Abbildung 2: Ergebnisse des Workshops "Wohnen im Landkreis Donau-Ries", illustriert durch die Graphic Recorderin Anne Lehmann:



3 Steckbrief des Landkreis Donau-Ries

3.1 Einführung Landkreis Donau-Ries

Der Landkreis Donau-Ries ist der nördlichste Landkreis im Regierungsbezirk Schwaben und liegt damit im Dreieck zwischen den bayerischen Bezirken Mittelfranken und Oberbayern sowie dem Nachbarbundesland Baden-Württemberg. Die Region umfasst im Nordwesten das Nördlinger Ries mit seinem überregional bekanntem Meteoritenkrater, grenzt im Osten an die Fränkische Alb und fällt in Richtung Süden zum Donau-Lech-Gebiet hin ab. Neben dem Krater mit ca. 25 Kilometer Durchmesser und diversen schutzwürdigen Lebensraumtypen sowie



Abbildung 3: Die Stadt Nördlingen von oben; Quelle: www.nordlingen.de

Pflanzen- und Tierarten, machen insbesondere das Donau- und Lechtal sowie der nördliche Teil des Naturparks Altmühltal den Landkreis zu einem attraktiven Ausflugsgebiet. Die Donau, an dessen Ufer auch die Große Kreisstadt Donauwörth liegt, durchstreift das südliche Kreisgebiet von West nach Ost und gibt u.a. der Wasserkraft eine Bedeutung für die Energiegewinnung der Region.

Die ehemals eigenständigen Altlandkreise Nördlingen und Donauwörth wurden dabei 1972 mit einigen weiteren Änderungen zum heutigen Landkreis Donau-Ries vereinigt¹. Der Landkreis ist mit seinen 44 Städten, Märkten und Gemeinden Heimat für 133.043 Menschen. Mit einer Fläche von rund 1.275km² gehört er flächenmäßig zu den größten Landkreisen in Bayern. Damit hat der Kreis eine Bevölkerungsdichte von 101 Einwohnern je km². Das Durchschnittsalter beträgt 43,5 Jahre (2017)². Die beiden ehemals freien Reichstädte Donauwörth und Nördlingen sind mit jeweils über 20.000 Einwohnern noch heute die größten Städte der Region. Durch die Anbindung innerhalb des Landkreises sowohl über zahlreiche Bundesstraßen als auch über die Schiene liegen die süddeutschen Ballungszentren München, Nürnberg und Stuttgart jeweils zwischen einer und zwei Stunden entfernt, wobei das Pendler saldo mit +3538 im Landkreis dennoch mehr Ein- als Auspendler aufweist (2017³). Dank einer sehr niedrigen Arbeitslosenquote, einer guten Ausbildungssituation u.a. durch das Technologie-Centrum Westbayern (TCW) und günstigen Standortkosten belegte der Landkreis zuletzt gute Platzierungen bei einschlägigen Rankings und Studien⁴. Als einziger Landkreis in Bayern verzeichnet er außerdem seit Ende 2017 keine öffentlichen Schulden mehr⁵.

¹ Weitere Informationen zur Geschichte des Landkreises Donau-Ries finden Sie u.a. unter: <https://www.donau-ries.de/Landkreis/Geschichte.aspx> (Letzter Zugriff: 16.10.2019)

² LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik (2018b)

³ LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik – Genesis-Online Datenbank (Letzter Zugriff: 16.10.19)

⁴ LK-DR – Landkreis Donau-Ries (2016): „Leitbild 2025 – Unsere Heimat – ein Glückstreffer“

⁵ U.a. Donau-Ries-Aktuell, Die Stimme der Region (2018), Mitteilung vom 26.02.2018; online unter: <https://www.donau-ries-aktuell.de/wirtschaft-und-technik/landkreis-donau-ries-bester-deutschland-37628>

3.2 Demographie – Bevölkerungsentwicklung

Betrachtet man das Bundesland Bayern liegt der Landkreis Donau-Ries in etwa zwischen dem demographisch sehr „starkem“ südlichen Bayern mit dem Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München und dem „schwächeren“ Nordbayern bzw. Franken. Der Landkreis konnte in den Jahren von 2000 bis 2017 einen Bevölkerungszuwachs von insgesamt +2,4% verzeichnen, was insgesamt etwas unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Schwaben (+6,8%) und auch Bayerns (+6,3%) liegt⁶.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2037 gegenüber 2017 in Prozent

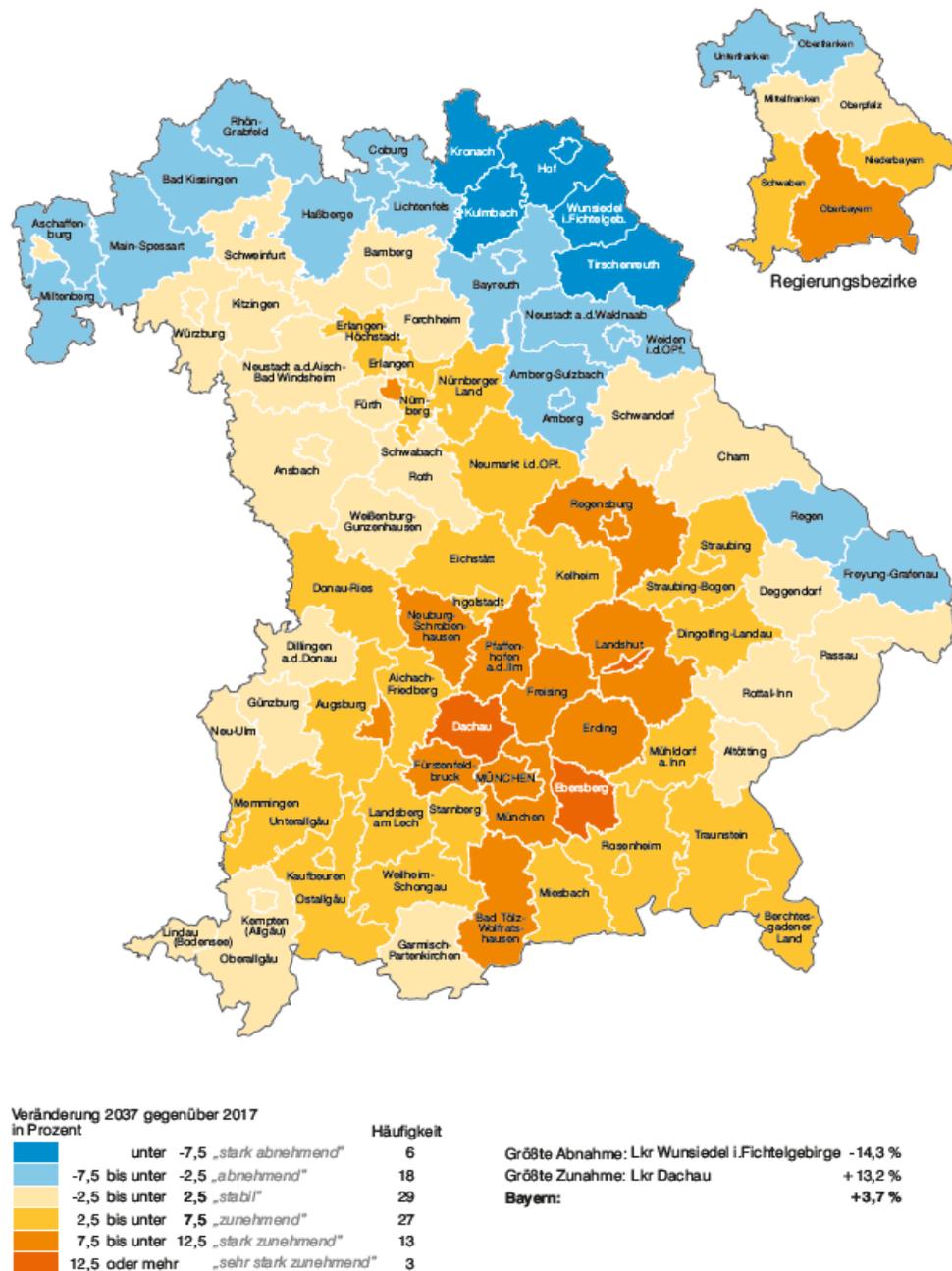


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Veränderung 2037 gegenüber 2017 in %; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018)

⁶ Eigene Berechnungen nach Angaben von LfStat Bayerischen Landesamts für Statistik (2018b)

Die Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamts für Statistik (2018a) sagen dem Landkreis Donau-Ries darüber hinaus insgesamt ein weiteres Wachstum der Bevölkerung von 2,8% bis zum Jahr 2037 voraus, was ebenfalls im oberen Mittelfeld im Vergleich der Landkreise in Bayern insgesamt liegt (vgl. Abbildung 4). Dies ist durchaus bemerkenswert, da der Landkreis weder im direkten Einzugsgebiet eines größeren Ballungszentrums liegt noch direkt an größere Verkehrsachsen grenzt. Donau-Ries profitiert dabei weniger von einem natürlichen Bevölkerungszuwachs (-4,3%), sondern vielmehr von einem stark positivem Wanderungssaldo (+7,2%) in den Landkreis hinein⁷. Stärker als der Durchschnitt Bayerns oder Schwabens wird der Landkreis Donau-Ries den Vorausberechnungen nach jedoch mit einer Alterung der Gesellschaft zu kämpfen haben (vgl. Abbildung 5). Während das Durchschnittsalter im Jahr 2017 noch unter dem landesweiten Mittel lag, wird dieses bis 2037 stark ansteigen, auch über den landesweiten Durchschnitt hinaus. Zwar wird der Jugendquotient dabei ebenfalls von 32,3 (2017) auf 34,6 (2037) steigen, der Altenquotient jedoch in einem wesentlich stärkeren Maß von 32,2 (2017) auf 51,0 (2037)⁸.

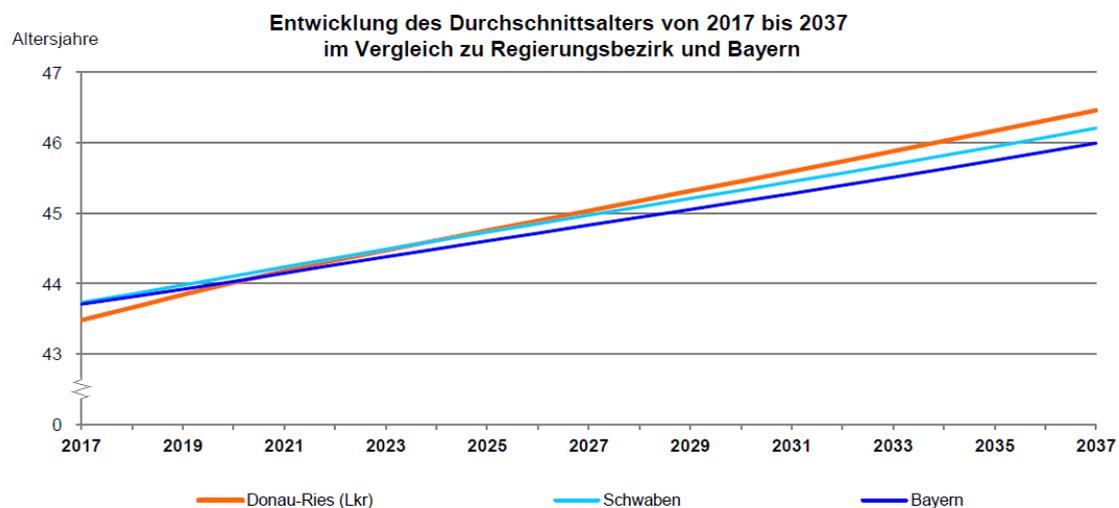


Abbildung 5: Entwicklung des Durchschnittsalters von 2017 bis 2037 des Landkreises Donau-Ries im Vergleich zu Regierungsbezirk und Bayern; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018b)

Diese Entwicklungen werden sich jedoch nicht einheitlich im gesamten Landkreis vollziehen. Vielmehr ist mit einer sehr differenzierteren Entwicklung in den verschiedenen Teilen des Landkreises zu rechnen – je nach Lage der Kommune im Landkreis. Dies ist bereits an der vergangenen Bevölkerungsentwicklung zu erkennen, bei der in den Jahren 2000-2017 zwar der Landkreis insgesamt ein Bevölkerungswachstum verzeichnen konnte, viele Gemeinden innerhalb des Landkreises jedoch Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hatten (vgl. Abbildung 6). So konnten dabei insbesondere die Großen Gemeindefreien Städte Nördlingen und Donauwörth sowie umliegende Gemeinden profitieren, aber auch die kleineren Städte Monheim und Rain. Die Bevölkerungsentwicklung im nördlichen Teil des Landkreises rund um Nördlingen bleibt stabil oder nimmt ab. Dahingegen nimmt die Bevölkerung im südlichen Teil des Landkreises tendenziell eher zu. Zurückzuführen sind diese Entwicklungen vor allem auf die höhere Anzahl von Zugezogenen in und um die größeren Zentren (vgl. auch Abbildung 7).

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerung, Demographischer Wandel (2019; letzter Zugriff: 18.09.19): https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/kreise/index.html

⁸ Ebd.

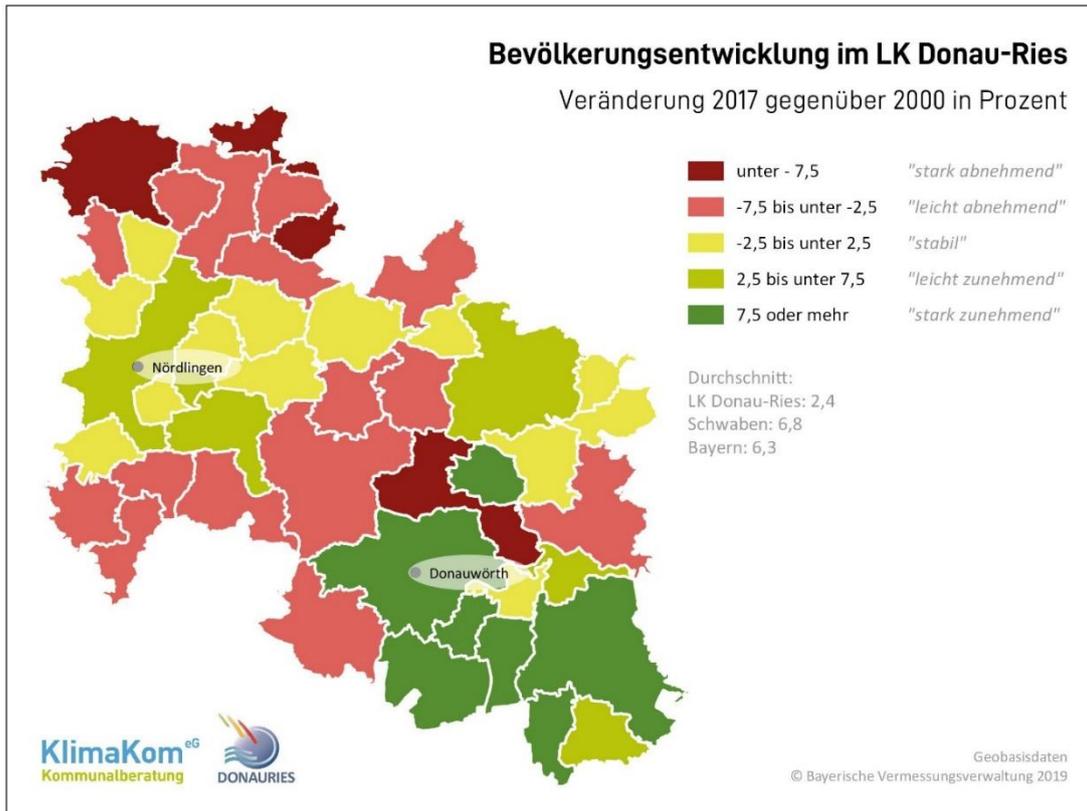


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Donau-Ries. Veränderung 2017 gegenüber 2000 in Prozent; Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik

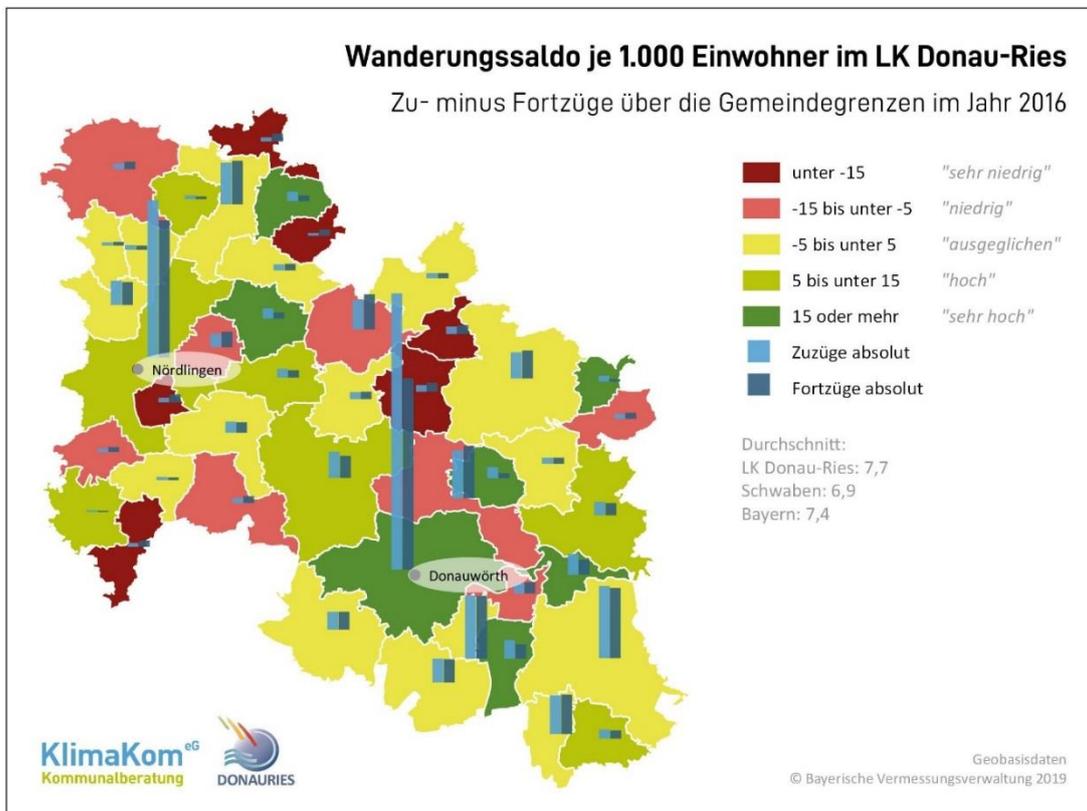


Abbildung 7: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner im Landkreis Donau-Ries (Flächenfärbung) und Anzahl der Zu- und Fortzüge absolut (Säulendiagramm); Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik

Die Entwicklung einer Konzentration der Bevölkerung in oder um die größeren Zentren wird sich den Vorausberechnungen nach auch in Zukunft weiter fortsetzen (vgl. Abbildung 8). Die zunehmende Konzentration wird sich dabei jedoch etwas abschwächen und in der Tendenz eher den südlicheren Kommunen des Landkreises zugutekommen als den Nördlicheren.

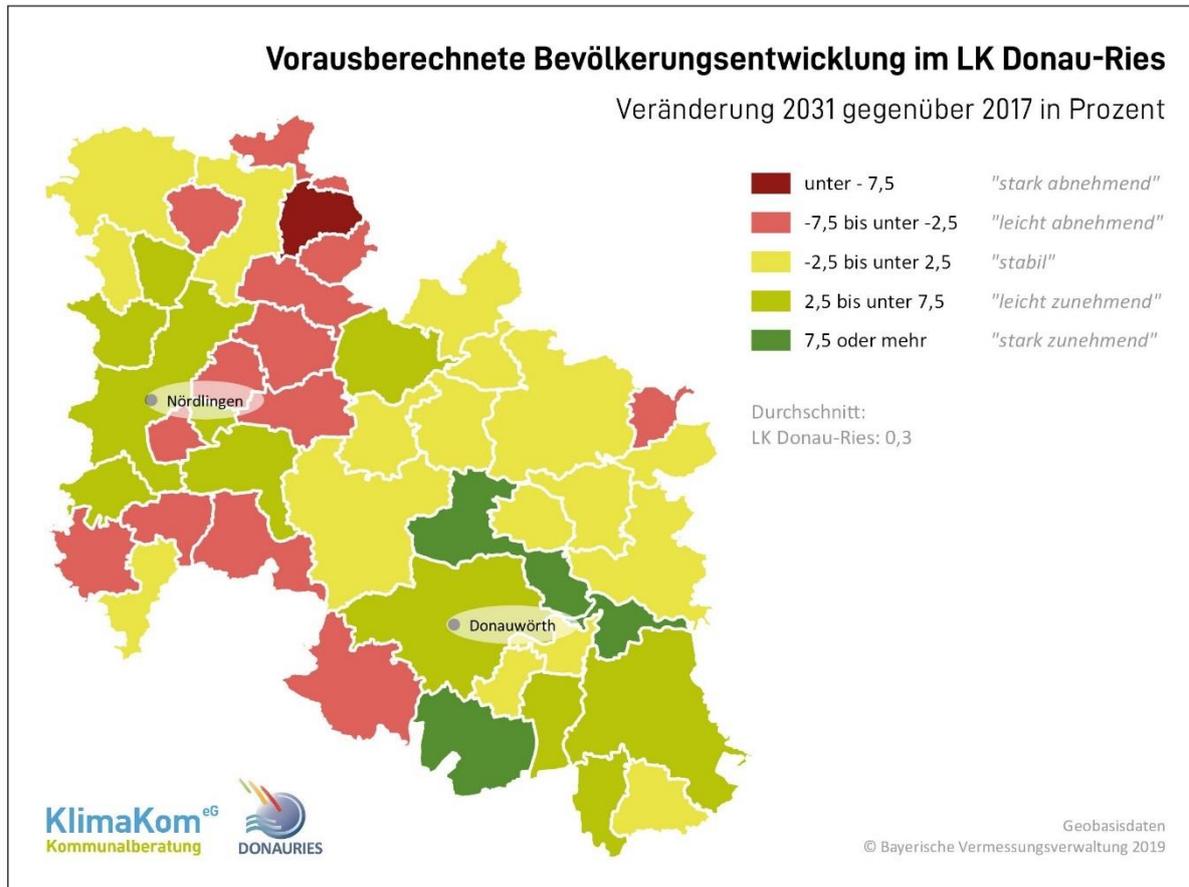


Abbildung 8: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Donau-Ries. Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent; Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik

3.3 Wirtschaft, Bildung & Finanzen

Der Wirtschaftsstandort Donau-Ries ist allgemein geprägt von einem gesunden Branchenmix durch mittelständische Strukturen und einem leistungsfähigen Handwerk. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (BIP je Einwohner) liegt mit 47.994€ (2016⁹) unter den höchsten in Bayern. Dank einer niedrigen Arbeitslosenquote, einer guten Ausbildungssituation und günstigen Lebenshaltungskosten belegte der Landkreis zuletzt gute Platzierungen bei einschlägigen Rankings und Studien. Die größten Unternehmen im Landkreis sind u.a. Airbus Helicopters, Zott, Dehner, Hama, AGCO Fendt, Kathrein und die Brauerei Oettinger. Die Gewerbeanmeldungen je 10.000 Ew liegen mit 71,8 im guten Mittelfeld Bayerns¹⁰. Neben drei Gymnasien (Donauwörth, Öttingen, Nördlingen), sechs Realschulen, zwei Wirtschaftsschulen, je einer Fach- und einer Berufsoberschule, einem An-Institut der Hochschule Augsburg, zwei Technikerschulen, drei Berufsschulen (einschließlich einer Berufsschule zur sonderpädagogischen

⁹ Angaben aus Regionalatlas Deutschland auf Grundlage von Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder: <https://www-genesis.destatis.de/gis/> (Letzter Zugriff: 18.09.19)

¹⁰ Ebd.

Förderung), und einer Fachakademie für Sozialpädagogik¹¹, existiert auch das Technologie-Centrum Westbayern (TCW), welches als anwenderorientiertes An-Institut der Hochschule Augsburg Existenzgründer unterstützt und koordiniert. Ein Bildungsportal des Landkreises Donau-Ries bietet zudem die Möglichkeit, gezielt nach Kursen und Seminaren zur Fort- und Weiterbildung zu suchen.

Auch hier stellen sich die Ausgangsbedingungen der einzelnen Kommunen des Landkreises jedoch differenzierter dar, als es die Zahlen des Landkreises insgesamt abbilden. So ist zwar der Landkreis insgesamt wirtschaftlich stark aufgestellt, die meisten Arbeitsplätze befinden sich jedoch in den wenigen größeren Zentren, während andere Gemeinden kaum sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort verzeichnen (vgl. Abbildung 9). Dies führt zu einem negativen Pendlersaldo (Ein- minus Auspendler) und damit einem hohen strukturellen Verkehrsaufkommen in beinahe allen Kommunen ohne größeres Zentrum. Die Pkw-Dichte ist mit 663,1 Pkw/Einwohner im Landkreis wie im gesamten nördlichen Bayern überdurchschnittlich hoch¹². Der Landkreis insgesamt weist einen positiven Pendlersaldo von 27,6 auf, was über dem Durchschnitt Bayerns (7,1) und sogar weit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Schwaben liegt, der einen negativen Saldo von -23,0 aufweist¹³.

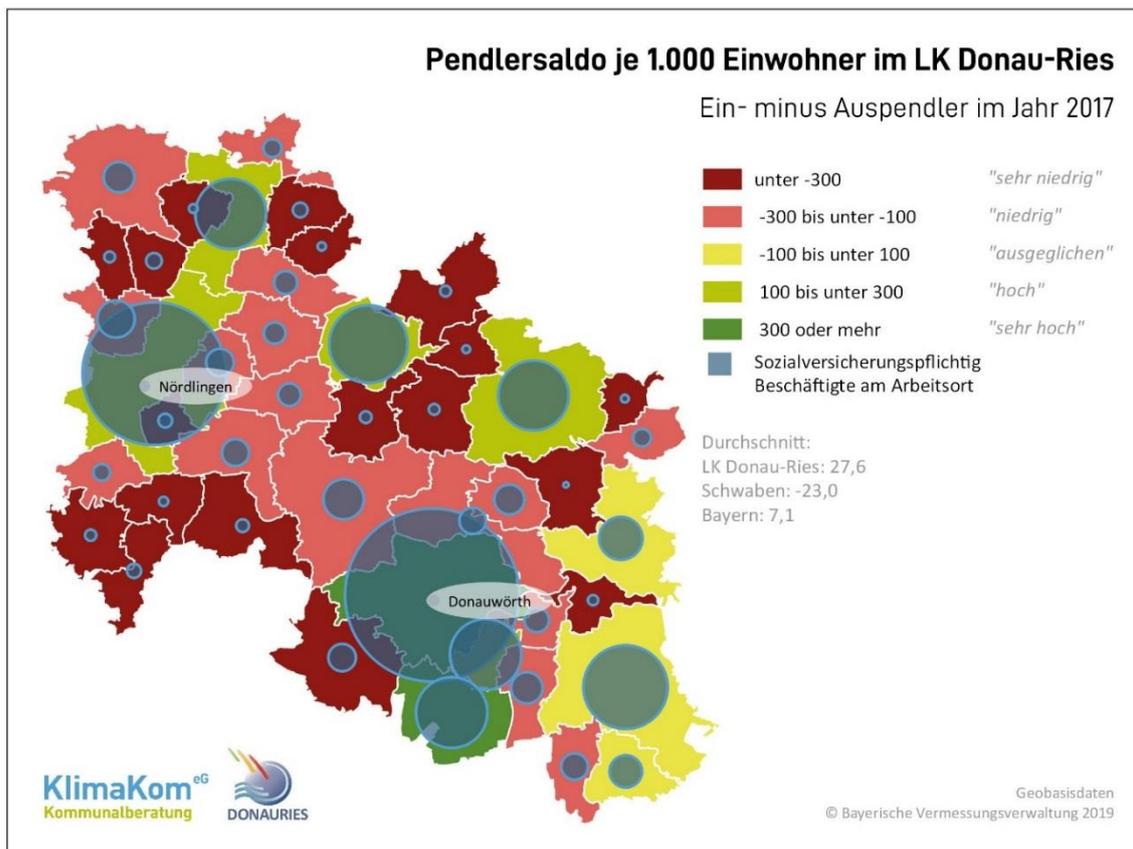


Abbildung 9: Pendlersaldo je 1.000 Einwohner im Landkreis Donau-Ries (Flächenfärbung) sowie Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort absolut (Kreisdiagramme); Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Landesamts für Statistik

¹¹ Angaben des Landkreises, u.a. auch online unter: <http://www.donauries.bayern/bildung/schulen/> (Letzter Zugriff: 16.10.19); ein Schulfinder wird ebenfalls angeboten: <http://www.donauries.bayern/bildung/schulen/schulfinder/> (Letzter Zugriff: 16.10.19)

¹² Angaben aus Regionalatlas Deutschland auf Grundlage von Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder: <https://www-genesis.destatis.de/gis/> (Letzter Zugriff: 18.09.19)

¹³ LfStat –Bayerisches Landesamt für Statistik – Genesis-Online Datenbank (Letzter Zugriff: 16.10.19)

Die wirtschaftliche Anziehungskraft des Landkreises auch über die Kreisgrenzen hinaus sowie die hohe Pkw-Dichte sind insbesondere bemerkenswert, da der Landkreis keinen direkten Anteil an Autobahnen besitzt. Zwar liegt er im Viereck zwischen den Autobahnen A6, A7, A8 und A9, die u.a. die Großstädte Nürnberg, Ingolstadt, München, Augsburg, Ulm, Stuttgart und Heilbronn verbinden. Innerhalb des Landkreises verbinden jedoch vor allem Bundesstraßen (B2, B16, B25, u.v.m.) die größeren Zentren. Donauwörth ist der einzige Bahnhof des Landkreises, der an das Fernverkehrsnetz angeschlossen ist. Seit Eröffnung der Schnellfahrstrecke Nürnberg–Ingolstadt–München verkehren jedoch deutlich weniger Hochgeschwindigkeitszüge. Am Knotenbahnhof in Donauwörth treffen sich u.a. die Donaubahn (Ulm – Ingolstadt – Regensburg), die Riesbahn (Donauwörth – Nördlingen – Aalen – Stuttgart) und die Strecke Augsburg – Nürnberg. Wichtig – nicht zuletzt für Pendler – war die Anbindung des Landkreises über den Schienennahverkehr an den Augsburger Verkehrsverbund und den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg durch die Integration des Bahnhofes Otting-Weilheim in den AVV (2006) und in den VGN (2007)¹⁴.

Die Breitbandversorgung im Landkreis ist ausbaufähig. Auch hier schneiden die größeren Zentren Nördlingen, Donauwörth und Monheim besser ab (vgl. Abbildung 10).

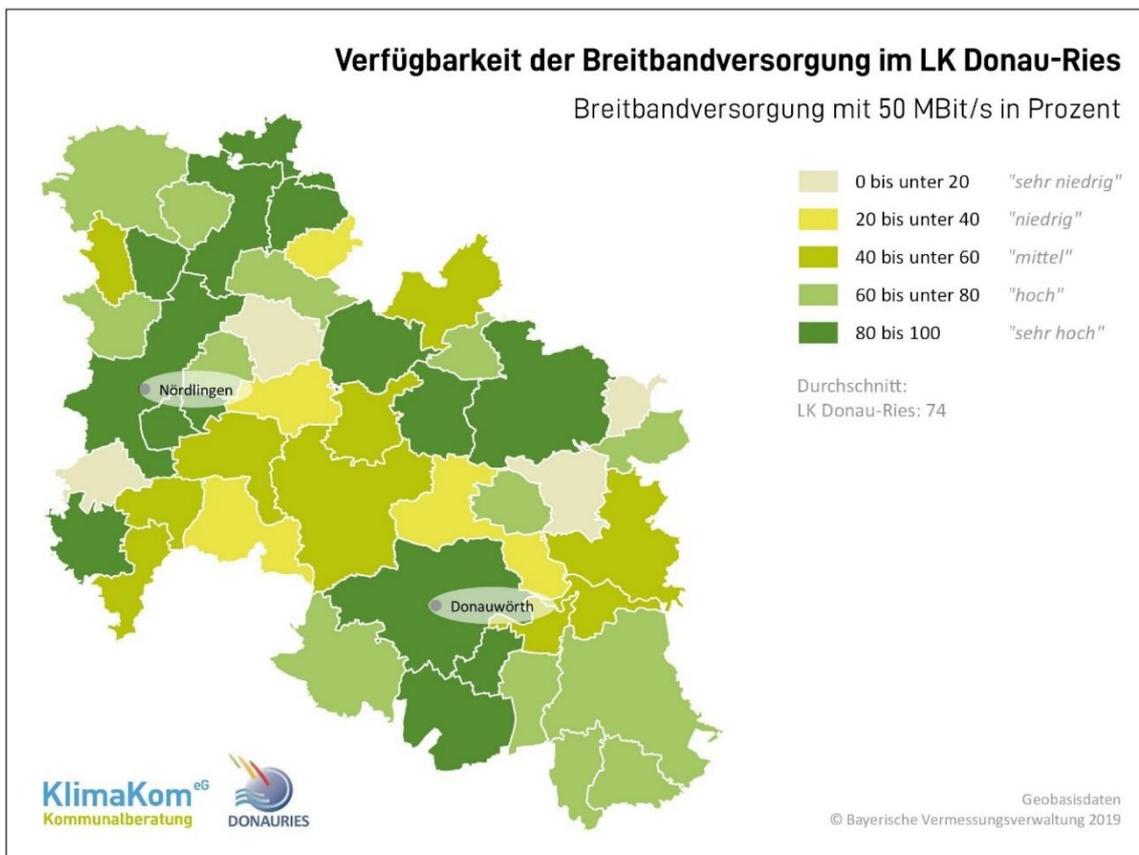


Abbildung 10: Verfügbarkeit der Breitbandversorgung im Landkreis Donau-Ries; Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik

¹⁴ Angaben der Gemeinde: <http://donauries.bayern/region/daten-und-fakten/> (Letzter Zugriff: 18.09.19); Weitere Informationen u.a. zum Öffentlichen Personen-Nahverkehr im Landkreis finden Sie auch unter: <http://www.donauries.bayern/region/bus-und-bahn/> (Letzter Zugriff: 16.10.19)

Der Kreistag von Donau-Ries hat im Jahr 2008 mehrheitlich ein Entschuldungskonzept verabschiedet. Der Schuldenstand des Landkreises betrug damals rund 25 Mio. Euro. Seitdem wurden die Schulden kontinuierlich verringert, sodass Donau-Ries als einziger Landkreis in Bayern seit Ende 2017 keine öffentlichen Schulden mehr verzeichnet¹⁵. In den kommenden Jahren soll dadurch die Kreisumlage zur Entlastung der Kommunen jährlich um einen weiteren halben Prozentpunkt auf dann noch 46 Prozent im Jahr 2020 gesenkt werden. Die jeweiligen Kommunen weisen einen unterschiedlich hohen Schuldenstand auf (vgl. Abbildung 11), wobei hier insbesondere auch kleinere Kommunen in der Tendenz geringere Schuldenquoten je Einwohner aufweisen. Die Finanzkraft der jeweiligen Kommunen ist jedoch erwartungsgemäß in den größeren Zentren höher.

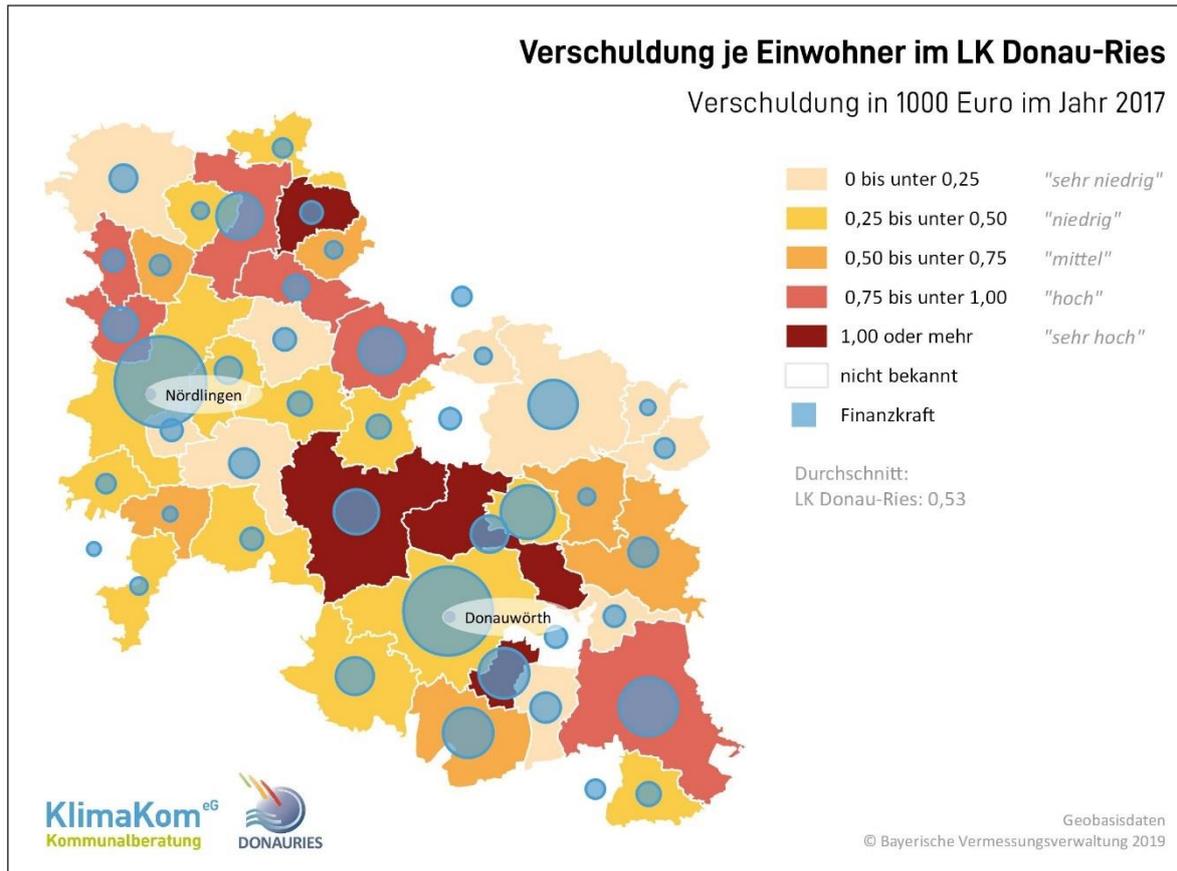


Abbildung 11: Verschuldung je Einwohner (in 1.000€) im Landkreis Donau-Ries (Flächenfärbung) sowie Finanzkraft der Kommunen absolut (Kreisdiagramme); Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik

3.4 Wohnen & Daseinsvorsorge

Als wirtschaftlich erfolgreicher Landkreis ist Donau-Ries durchaus ein Anziehungspunkt für Zuziehende in der Region und darüber hinaus. Die relative Nähe zu mehreren Großstädten bei gleichzeitig erhaltener kleinräumiger Struktur und einem schönen Landschaftsbild stellt eine potenziell attraktive Wohnumgebung mit hoher Lebensqualität dar. Jedoch steht auch Donau-Ries vor erheblichen Herausforderungen, z.B. den Folgen der Schließung der Alfred-Delp-Kaserne in Donauwörth, den Entwicklungen des demographischen Wandels insbesondere in kleineren Gemeinden ohne größeres Zentrum, der

¹⁵ Angaben nach Pressemitteilung des Landkreises vom 02.11.2017: <https://www.donau-ries.de/Landratsamt/Aktuelles/Pressemitteilungen/2Halbjahr2017.aspx?rssid=39a2639d-b6e4-4813-8f20-448c500f720f> (Letzter Zugriff: 18.09.19)

Erhalt von Daseinsvorsorgeeinrichtungen in kleineren Orten und den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Wohnen & Siedlungsentwicklung

Gerade in ländlich geprägten Gemeinden hat sich in den vergangenen Jahren einiges verändert. Nicht nur der demographische Wandel, der sich durch eine Alterung der Gesellschaft kennzeichnet, auch ein gesellschaftlicher Wandel hin zu einem höheren Individualisierungsgrad und kleineren Familien sowie der Strukturwandel in der Wirtschaft und insbesondere in der Landwirtschaft stellt viele Kommunen vor große Herausforderungen. Viele jüngere Menschen zieht es zur Aus- und Weiterbildung in größere Zentren, in Orts- und Dorfzentren finden sich zunehmend leerstehende Wohn- und (Land-)Wirtschaftsgebäude und kleinere Daseinsvorsorgeeinrichtungen müssen unter dem Druck größerer Märkte und Ketten schließen. Um vor dem Gesichtspunkt dieser Herausforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einem Erhalt ländlicher Lebensqualität gerecht zu werden, hat der Landkreis Donau-Ries bereits zahlreiche Maßnahmen des Flächenmanagements ergriffen und stärkt z.B. eine aktive Innenentwicklung und den Erhalt attraktiver Stadt- und Ortskerne in Kommunen.

Im Rahmen eines Modellprojekts wurden bereits systematisch Innenentwicklungspotentiale in einigen Gemeinden erhoben und erfolgreich ein Flächenmanagementsystem zur aktiven Steuerung bereits vorhandener Wohn- und Bauflächen aufgebaut¹⁶. Neben einem schonenden Umgang mit der natürlichen Ressource Boden hat dies auch viele positive Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Nachbarschaft in den Kommunen. Der Landkreis betont darüber hinaus: *„Durch eine konsequente Innenentwicklung ergeben sich zusätzliche Chancen wie z. B. Potenzial für die Schaffung neuartiger Wohnangebote und Wohnformen, die Gewährleistung der Barrierefreiheit und damit die Umsetzung des sozialpolitischen Ziels zur Inklusion. Das ist von besonderem Interesse für die zunehmend älter werdende Bevölkerung, auch wenn insgesamt ein Bevölkerungswachstum von 3,5 % (2014- 2034) für den Landkreis prognostiziert ist.“*¹⁷ Insgesamt betrachtet wurde in der Vergangenheit in den meisten Kommunen schonend mit der Ressource Fläche umgegangen (vgl. Abbildung 12). Vergleicht man die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche mit der Entwicklung der Bevölkerung, so geht diese in den meisten Kommunen Hand in Hand. In den Kommunen Deiningen, Megesheim, Münster und Wallerstein wurde wesentlich mehr Siedlungs- und Entwicklungsfläche verbraucht, als es die Bevölkerungsentwicklung benötigt hätte. In Donauwörth und Niederschönenfeld konnte dagegen sogar eine positive Entwicklung vorangetrieben werden – in dem Sinne, dass der Flächenverbrauch im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung durchschnittlich gesenkt werden konnte.

¹⁶ Weitere Informationen hierzu sowie eine Hilfestellung für Kommunen (LK-DR 2017) finden Sie unter anderen auch auf der Homepage des Landkreises: <http://donauries.bayern/region/regional-und-konversionsmanagement/konversions-management/siedlungsentwicklung/> (Letzter Zugriff: 16.10.19)

¹⁷ Neuere Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik vom Dezember 2018 gehen im Zeitraum von 2017-2037 nur noch von einem Wachstum der Bevölkerung von 2,9% aus (Bayerisches Landesamt für Statistik 2018).

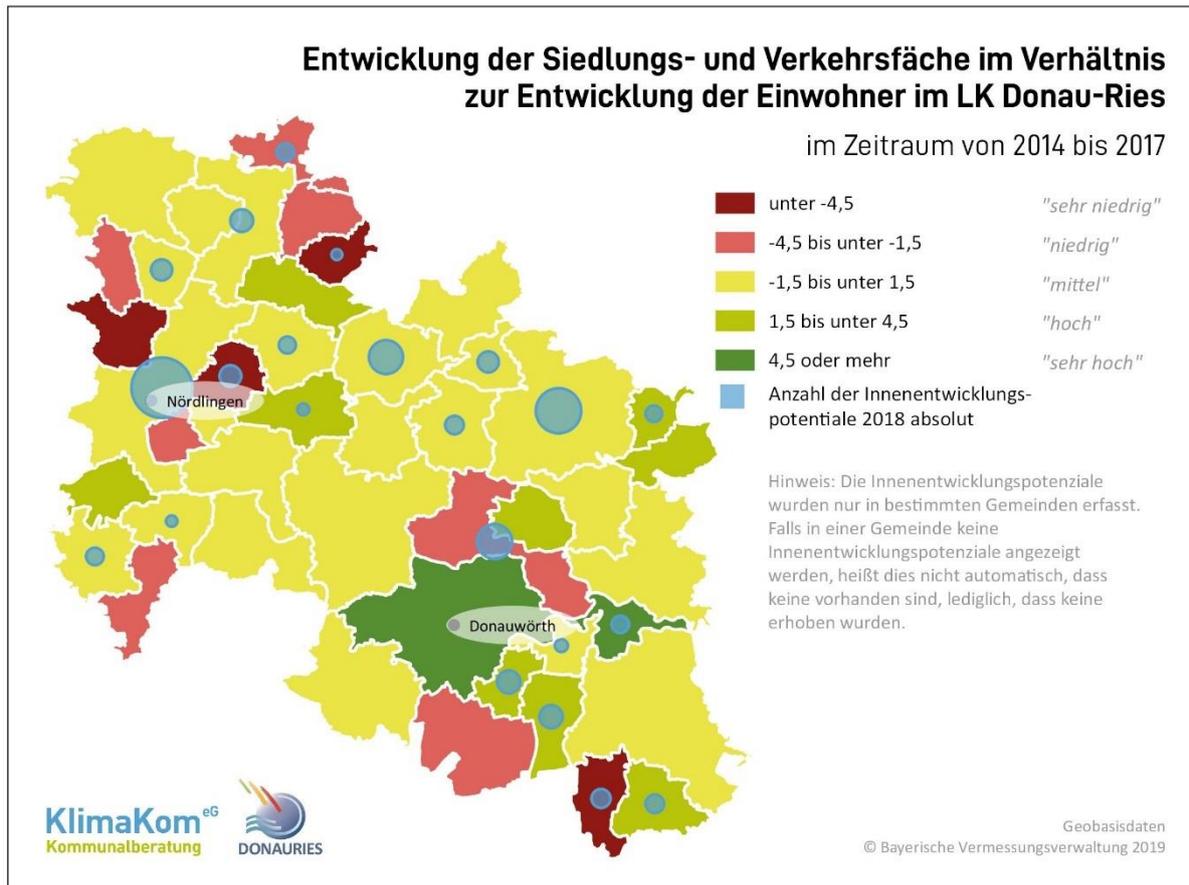


Abbildung 12: Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Verhältnis zur Entwicklung der Einwohner im Landkreis Donau-Ries im Zeitraum von 2014 bis 2017 (Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik)

Trotz einiger Erfolge verdeutlichen amtliche Daten jedoch auch, dass durchaus noch Entwicklungsbedarf im Landkreis vorhanden ist. So ist beispielsweise die durchschnittliche Wohnfläche als klassischer Indikator für allgemeinen Flächenverbrauch im Landkreis Donau-Ries mit 48,0 m²/Ew im Vergleich zu anderen Gegenden in Deutschland nach wie vor relativ hoch – wenn auch nicht so hoch wie in Teilen Niedersachsens, Rheinland-Pfalz oder Teilen des östlichen Bayerns. Auch hier zeichnet sich allerdings ein differenziertes Bild innerhalb des Landkreises ab (Abbildung 13). Erstaunlicherweise ist die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner nicht in den größten Städten Nördlingen und Donauwörth am niedrigsten, sondern in den Kommunen Asbach-Bäumenheim, Niederschönenfeld sowie in den Städten Öttingen und Rain. Die höchsten durchschnittlichen Wohnflächen haben die Kommunen Reimlingen und Hohenaltheim. In anderen Bereichen liegt der Landkreis Donau-Ries im Durchschnitt der anderen Landkreise in Bayern. Die Eigentümerquote liegt mit 67,3% im Durchschnitt des zentralen und nördlichen Bayerns, die Leerstandsquote mit 4,5% ebenfalls (ausgenommen der Einzugsbereiche Münchens und Nürnbergs).

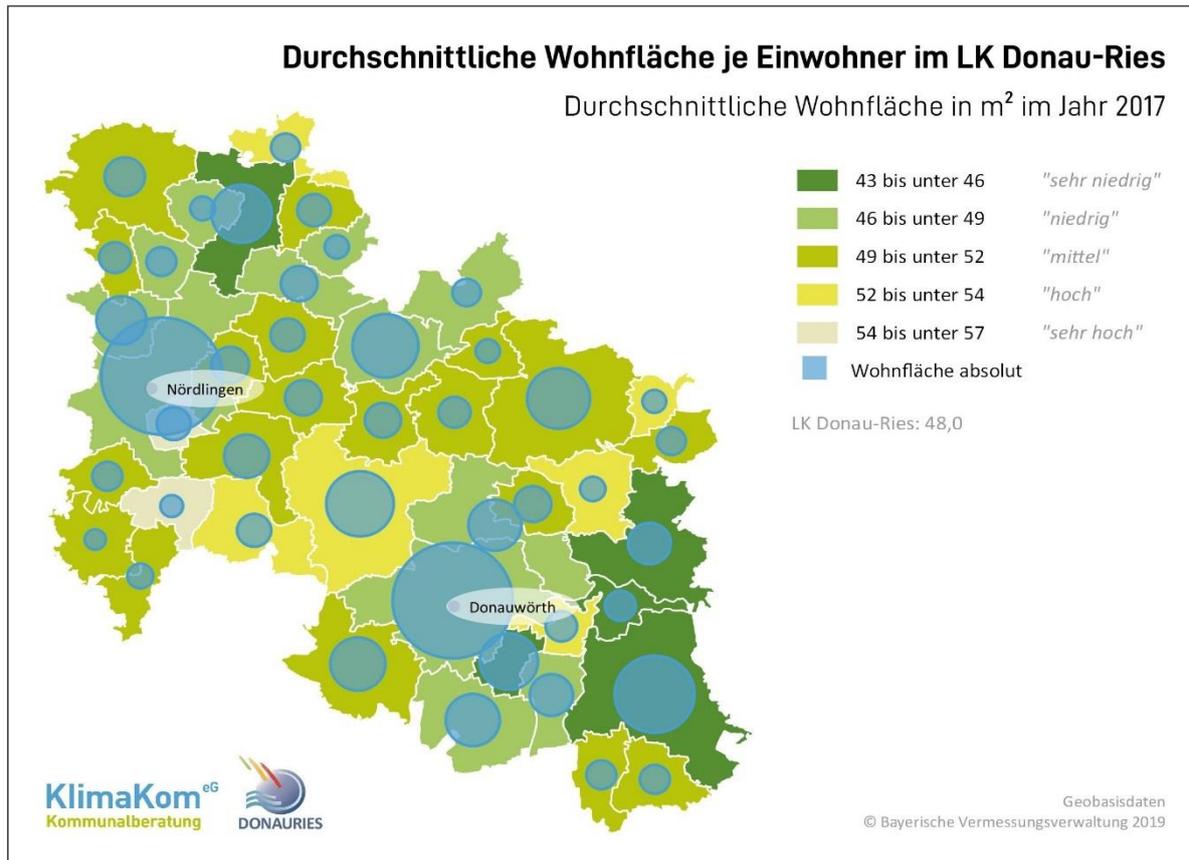


Abbildung 13: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner im Landkreis Donau-Ries (Durchschnittliche Wohnfläche in m² im Jahr 2017); Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik)

Das Thema Wohnen ist derzeit vor allem in Bezug auf steigende Miet- und Immobilienpreise insbesondere durch die Erschließung von Immobilienmärkten durch Investor:innen und Finanzmärkte in aller Munde. Größere Städte – in Bayern vor allem München und das Münchener Umland – sehen sich einem dauerhaften und fortlaufenden Zuzug gegenübergestellt, welcher die Gefahr birgt, die daraus resultierenden Probleme weiter zu verschärfen. Schaut man in die Zukunft, so wird auch der Landkreis Donau-Ries beim momentan öffentlichkeitswirksamen Thema des Schaffens neuen Wohnraums vor Herausforderungen gestellt. Insgesamt betrifft die Problematik knappen Wohnraums und daraus befürchteter steigender Miet- und Bodenpreise den Landkreis Donau-Ries jedoch nur in begrenztem Maße. Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW 2019) geht bei einem prognostizierten Wohnungsbedarf aus den Jahren 2016-2020 von 467 Wohnungen/Jahr und aktuellen Baufertigstellungen von 571 Wohnungen/Jahr derzeit sogar von einem insgesamt überdecktem Bedarf an neuen Wohnungen im Landkreis Donau-Ries aus¹⁸.

¹⁸ Vgl. Henger & Voigtländer 2019: <https://www.iwkoeln.de/presse/interaktive-grafiken/beitrag/ralph-henger-michael-voigtlaender-wo-der-wohnungsbedarf-am-hoechsten-ist.html> (Letzter Zugriff: 08.10.2019)

Nach den Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik wird sich der Landkreis Donau-Ries in Zukunft jedoch wie auch in anderen Bereichen zum Teil sehr unterschiedlichen Entwicklungen gegenübergestellt sehen. Während die Städte Nördlingen und Donauwörth sowie umliegende Kommunen insbesondere im südlichen Teil des Landkreises nach wie vor neuen Wohnraum schaffen müssen, wird es in anderen Kommunen kaum Bedarf an zusätzlichem Wohnraum geben bzw. muss angesichts einer alternden Gesellschaft und bei anhaltenden Fortzügen zum Teil sogar mit einem Überschuss an vorhandenem Wohnraum umgegangen werden (vgl. Abbildung 14).

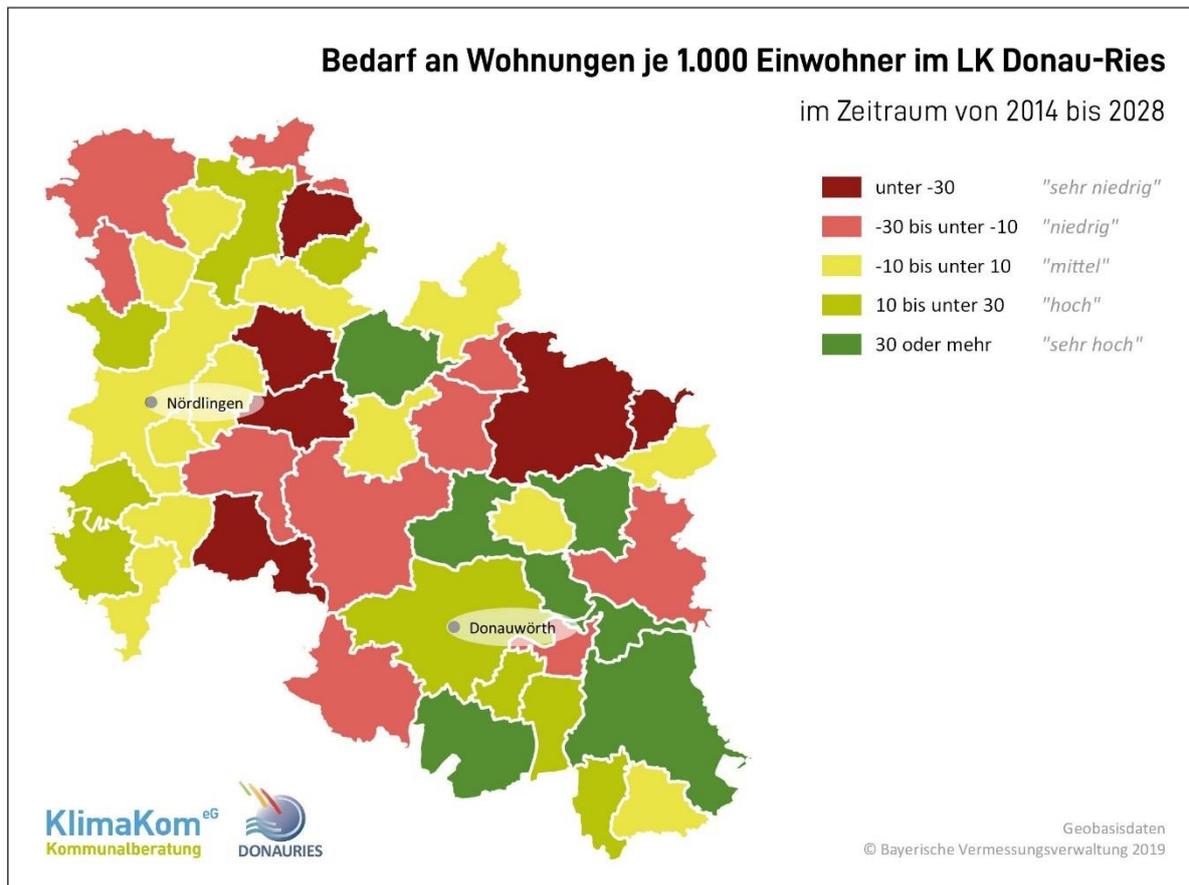


Abbildung 14: Bedarf an Wohnungen je 1.000 Einwohner im Landkreis Donau-Ries im Zeitraum von 2014-2018; Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik

Lebensqualität & Daseinsvorsorge

Der Landkreis Donau-Ries hat zuletzt bei vielen deutschlandweiten oder europaweiten Rankings positiv abgeschnitten, was bereits im „Leitbild 2025“ lobend Erwähnung findet. So belegte Donau-Ries z.B. im Regionen-Check von Focus-Money, welcher u.a. die allgemeine Lebensqualität bemisst, im Jahr 2014 den dritten Platz in Deutschland. Auch der jüngst herausgegebene Teilhabeatlas (Berlin-Institut 2019), welcher sich an gleichwertigen Lebensverhältnissen orientiert, klassifiziert Donau-Ries (ebenso wie die meisten Landkreise des südlichen Bayerns) im obersten von drei Kategorien ländlicher Räume als „erfolgreichen ländlichen Raum“ (Abbildung 15). Dieser charakterisiert sich bspw. durch eine geringe SGB-II-Abhängigkeit, hohes Einkommen, hohes Steueraufkommen, einen geringen Anteil von Schulabbrechern, eine hohe Lebenserwartung, wenige Zuzüge, eine gute Breitbandversorgung aber dennoch auch durch eine geringe Nahversorgung – wie für sämtliche ländliche Räume typisch.

Berlin-Institut
für Bevölkerung
und Entwicklung



Clusteranalyse der Kreise und kreisfreien Städte
in Deutschland

- | | |
|-----------|---|
| städtisch | Cluster 1 (19) |
| | Cluster 2 (51) |
| | Cluster 3 (51) |
| ländlich | Cluster 4 (89) |
| | Cluster 5 (133) |
| | Cluster 6 (58) |

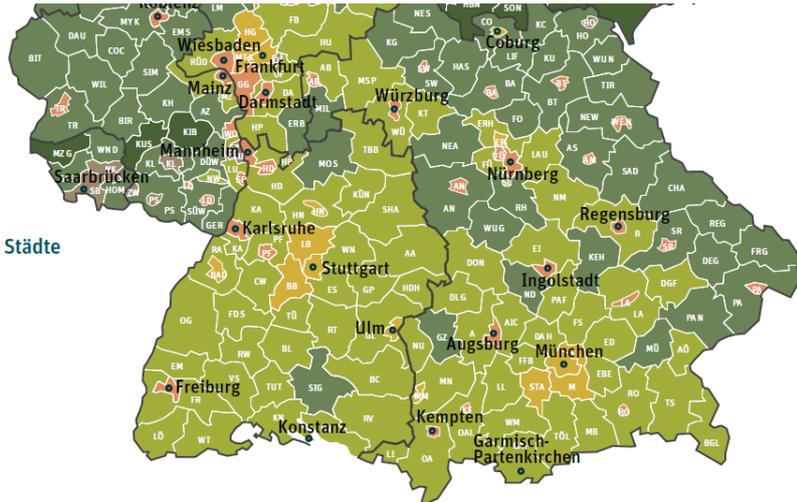


Abbildung 15: Auszüge aus dem Teilhabeatlas 2019, welcher gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland untersucht [Kategorien 1-3: städtische Räume; Kategorien 4-6: ländliche Räume]

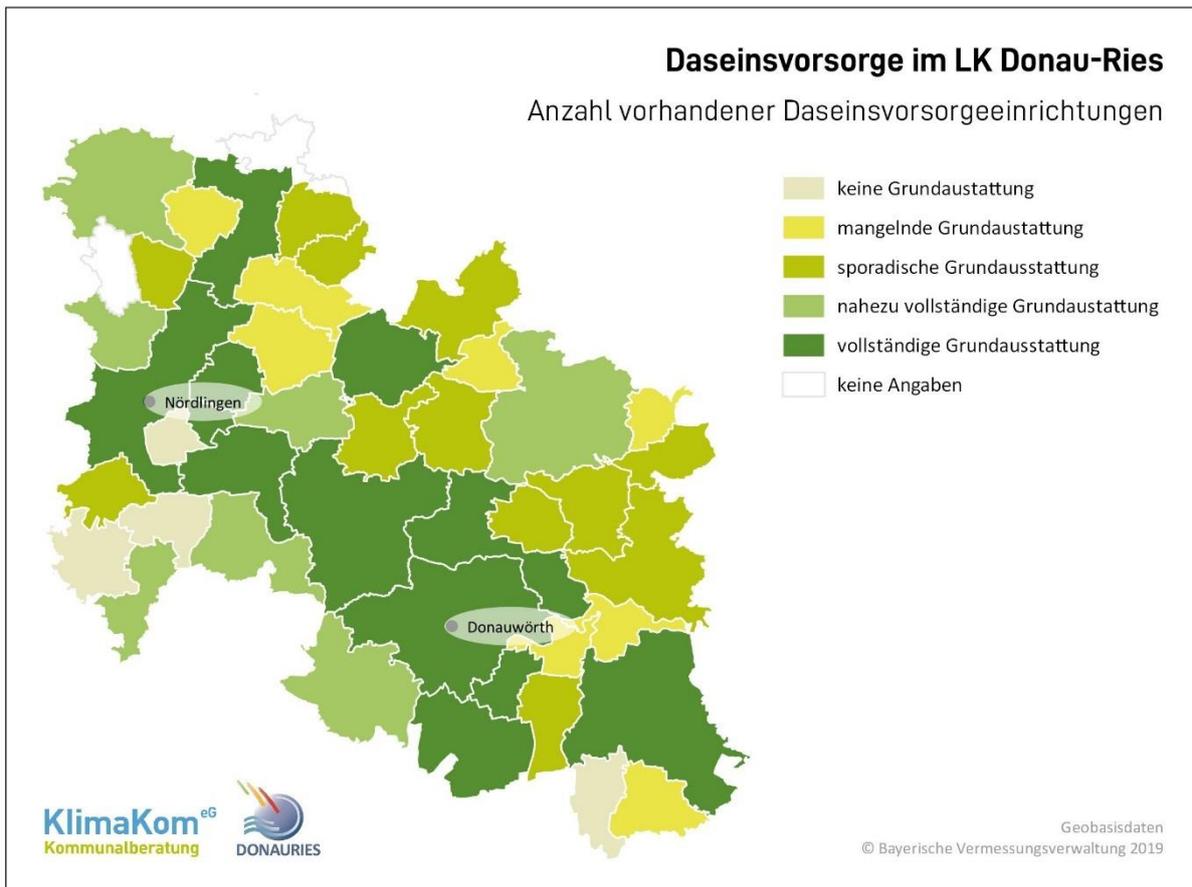


Abbildung 16: Daseinsvorsorge im Landkreis Donau-Ries; Eigene Kategorisierung nach Angaben der jeweiligen Kommunen

Anhand einer Abfrage wichtiger Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Lebensmittelgeschäft, Bäcker, Metzger, Bank, Post, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Seniorentreffs etc.) in den einzelnen Kommunen¹⁹ wird deutlich, dass sich insbesondere die Nahversorgung jedoch innerhalb des Landkreises zwischen den jeweiligen Kommunen z.T. stark unterscheidet. So bieten einige Kommunen (insbesondere die größeren Zentren Nördlingen und Donauwörth sowie umliegende Kommunen) eine nahezu vollständige Grundausstattung, während andere Kommunen lediglich über eine mangelnde oder keine ausreichende Grundausstattung verfügen (Abbildung 16). Es ist besonders angesichts einer alternden Gesellschaft problematisch, wenn keine wohnortnahe und eigenständige Versorgung mehr gewährleistet werden kann und darüber hinaus Angebote des ÖPNV nicht in ausreichendem Maße und für jede/n zur Verfügung stehen. Eine wohnortfernere Daseinsvorsorge stellt darüber hinaus nicht nur für ältere Bürger:innen eine Herausforderung dar, sondern für jede/n, der nicht über eine individuelle Mobilität mit dem Auto verfügen kann oder in Anbetracht zukünftiger Herausforderungen des Mobilitätssektors nicht will.

Zur Verbesserung der allgemeinen Versorgungssituation im Landkreis wurden durchaus bereits zahlreiche Angebote aufgebaut und nachhaltig betrieben. So existiert bereits seit dem Jahr 2016 ein vom Landrat Stefan Rößle ins Leben gerufenes Netzwerk genossenschaftlich organisierter Dorfläden, welches vom Konversionsmanagement betreut wird und deutschlandweit Beachtung gefunden hat²⁰. Mit den zehn Dorfläden liegt der Landkreis Donau-Ries etwa das Vierfache über dem bayerischen Durchschnitt, wie Recherchen des Landkreises ergeben haben. Darüber hinaus gibt es seit dem Jahr 2017 einen regionalen Einkaufsführer für den Landkreis Donau-Ries, der neben einer Übersicht der Wochenmärkte, einem Saisonkalender für Obst und Gemüse oder regionalen Rezepten über 90 Direktvermarkter, Hofläden, Dorfläden und Regionalläden vorstellt und für alle Bürger:innen des Landkreises kostenlos verfügbar ist. Als regionale Produkte gelten solche, die innerhalb des Landkreises Donau-Ries angebaut, produziert und weiterverarbeitet werden.

Familienfreundliche Arbeits- und Lebensbedingungen sind zentrale Ausgangsbedingungen, damit junge Menschen ihren Wunsch nach Kindern verwirklichen können. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird damit zu einem bedeutsamen Ziel, das der Landkreis Donau-Ries durch ein bedarfsgerechtes Betreuungs- und Bildungsangebot umsetzt. Im Landkreis stehen 97 Einrichtungen für die Erziehung, Bildung und Betreuung von Kindern im Alter von 0 bis 14 Jahren zur Verfügung. Darüber hinaus unterstützt das lokale „Bündnis für Familie“²¹, dem fast 140 Partner angehören, gemeinsam mit den Bündnisakteuren Eltern auf vielfältige Weise. Zum Beispiel erhalten Kommunen Praxis-beispiele für den Weg zu mehr Familienfreundlichkeit und Unternehmen Lösungen für eine familienfreundliche Personalpolitik. Für ältere Generationen existieren im Landkreis außerdem zwölf Bürgerspitals, Senioren- und Pflegeheime, die älteren Bürger:innen passenden Wohnraum und eine Versorgung im Alter bieten.

¹⁹ Einzelheiten und genaue Angaben entnehmen Sie bitte dem anschließenden Steckbrief der Kommune

²⁰ Weitere Informationen finden Sie unter anderem auch online unter: <https://www.donauries.bayern/region/regional-genießen/dorfläden/> (Letzter Zugriff: 16.10.2019)

²¹ Das Familienportal des Landkreises Donau-Ries sowie Informationen zum Bündnis für Familie finden Sie unter anderem auch online unter: <https://www.familie-im-donau-ries.de/Buendnis-fuer-Familie.n8.html> (Letzter Zugriff: 16.10.19)

4 Ergebnisse der Befragungen

Zunächst stellt dieses Kapitel übergreifende Erkenntnisse aller Befragten bezüglich deren aktueller Wohnsituation (Kapitel 4.1), -zufriedenheit (Kapitel 4.2) und -wünsche (Kapitel 4.3) dar. Danach folgen spezifische Ergebnisse zu einzelnen Bevölkerungsgruppen (Kapitel 4.4) und Regionen des Landkreises (Kapitel 4.5).

4.1 Wohnsituation

Zusammenfassung

Aktuell wohnen die meisten Befragten im Hauptort (73%) in Einfamilienhäusern (51%). Durchschnittlich leben 3 Personen im Haushalt und haben 5,6 Räume auf einer Wohnfläche von 151,7 qm bzw. einer Grundstücksfläche von 944,1 qm zur Verfügung. Somit liegt der Flächenverbrauch mit 50,6 qm/Person weit über dem bayern- und bundesweiten Durchschnitt. Im Vergleich zur gesamten Bundesrepublik leben überdurchschnittlich viele Menschen gemeinschaftlich mit mehreren Generationen (3%). Mit einer Eigentümerquote von 64% liegt der Landkreis laut Befragung ebenso über dem Bundesdurchschnitt.

Seit 2005 steigt die Zahl der Neubauten. Barrierefreiheit ist in den meisten Gebäuden kaum oder nicht gegeben (21% bzw. 45%). Eine energieeffiziente Sanierung hat in einigen Fällen ebenfalls kaum oder nicht stattgefunden (16% bzw. 27%). Wärme wird vor allem mit Gas oder Öl gewonnen, wobei die meisten Befragten über eine Zentralheizung oder Fußbodenheizung verfügen. Erneuerbare Energiequellen werden bisher von 32% genutzt. Daneben sind die meisten Haushalte mit Einbauküche, Bad mit Wanne, Garten, Terrasse und / oder Balkon ausgestattet. Seltener sind hingegen Gemeinschaftsflächen und -räume.

Um Einrichtungen zur Daseinsvorsorge und Arbeitsstätten zu erreichen ist das meistgenutzte Verkehrsmittel das eigene Auto (37-69%), das am wenigsten genutzte der ÖPNV (0-5%). Der tägliche Arbeitsweg beträgt für die meisten 10-25 km und dauert durchschnittlich 42,3 Minuten. Sehr kurze Arbeitsdistanzen werden am häufigsten zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigt, sehr weite Entfernungen mit dem ÖPNV oder dem eigenen Auto.

Zunächst werden hier Aspekte bezüglich der aktuellen Wohnsituation der Befragten aufgegriffen. Insbesondere werden Angaben zur Lage, Gebäudeart, -größe, -zustand und -ausstattung, Haushaltsgröße und -zusammensetzung sowie zu Besitzverhältnissen gemacht. Anschließend wird die Erreichbarkeit von Einrichtungen zum täglichen Bedarf und dem Arbeitsort beleuchtet.

Im Hinblick auf die **Wohnlage** leben 73 % der Befragten im Hauptort ihrer Gemeinde. Die verbleibenden 27 % geben an in einem Ortsteil zu wohnen. Innerhalb der Orte oder Ortsteile sind die Befragten relativ gleichmäßig auf die Zentren, Randlagen und Neubaugebiete verteilt (Abbildung 17). Nur 1 % wohnt in Alleinlage.

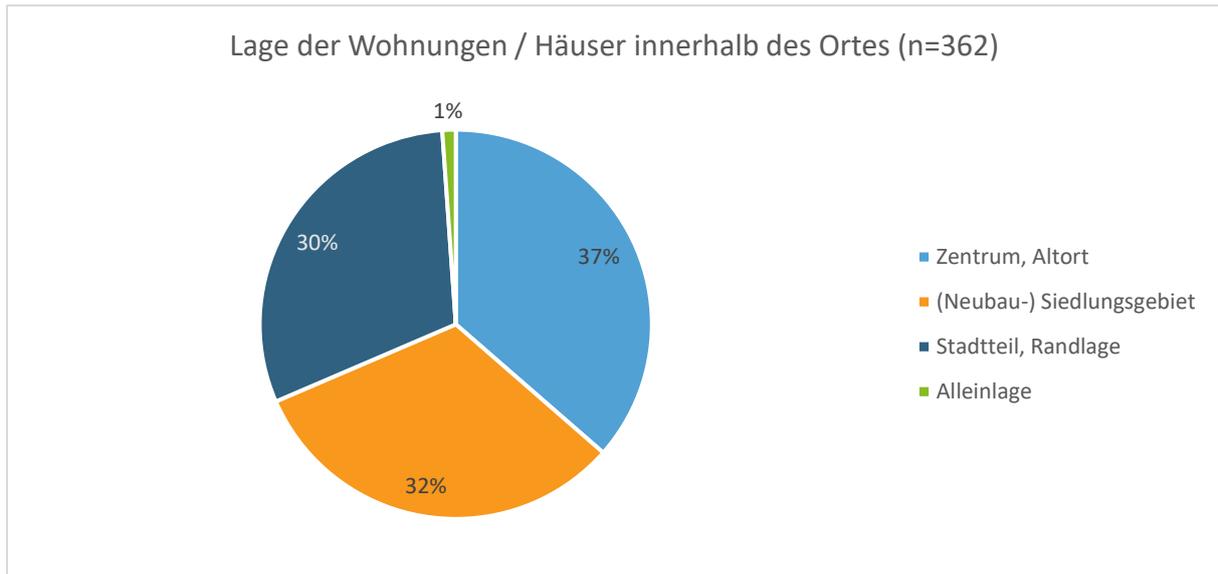


Abbildung 17: Die Lage der Wohnungen / Häuser der Befragten innerhalb des Ortes

Wird die **Gebäudeart** betrachtet, leben über die Hälfte der Befragten aktuell in Einfamilienhäusern (51 %) (Tabelle 5). Mit einigem Abstand folgt das Wohnen in Mehrfamilienhäusern (20 %) und Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften (16 %). Ähnlich dazu zählt das Bayerische Landesamt für Statistik bayernweit 51% der Wohnstätten als Ein- oder Zweifamilienhäuser (Bayerisches Landesamt für Statistik 2019).

Tabelle 5: Arten der Gebäude der Befragten

Gebäudeart	Anzahl	in %
Einfamilienhaus	183	51%
Zweifamilienhaus / Doppelhaushälfte	57	16%
(ehem.) landwirt. Hofstelle	18	5%
Wohnung in Mehrfamilienhaus	71	20%
Reihenhaus	8	2%
Wohnanlage	17	5%
Wohnheim	0	0%
Sonstiges	7	2%
Gesamt	361	100%

Die erhobenen Zahlen zum **Flächenverbrauch** ergeben, dass die Wohnstätten der Befragten im Durchschnitt eine Wohnfläche von 151,7 qm und eine Grundstücksgröße von 944,1 qm umfassen. Außerdem stehen ihnen durchschnittlich 5,7 Räume zu Verfügung. Im Durchschnitt leben laut Umfrage drei Personen in einem Haushalt. Die Spanne reicht hier von Personen, die ihren Haushalt allein bestreiten (9 %), bis zu Haushalten mit sieben Köpfen (1 %) (Abbildung 18). Mit insgesamt 35 % leben die meisten Teilnehmenden zu zweit in ihren Wohnungen und Häusern. So liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner:in als klassischer Indikator für allgemeinen Flächenverbrauch laut Umfrage bei 50,6

qm/Person. Diese Zahl ist etwas höher als die vom statistischen Bundesamt erhobene Zahl im Jahr der Umfrage (2019) für den Landkreis (48,9 qm/Person). Jedoch liegen beide Werte deutlich über dem bayernweiten und bundesweiten Durchschnitt von 46,3 bzw. 46,7 qm/Person (Eigene Berechnungen nach Statistisches Bundesamt 2020 (7) & Bayerisches Landesamt für Statistik 2020).

Tabelle 6: Wohnungen nach der Raumzahl der Befragten im Vergleich mit dem Landkreis Donau-Ries

Wohnungen nach Raumzahl	Befragte		Landkreis Donau-Ries	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
1 Raum	2	1%	837	1%
2 Räume	25	7%	2404	4%
3 Räume	63	18%	7092	12%
4 Räume	52	14%	11401	19%
5 Räume	58	16%	12572	21%
6 Räume	48	13%	10737	18%
7 oder mehr Räume	112	31%	15057	25%
Gesamt	360	100%	60100	100%

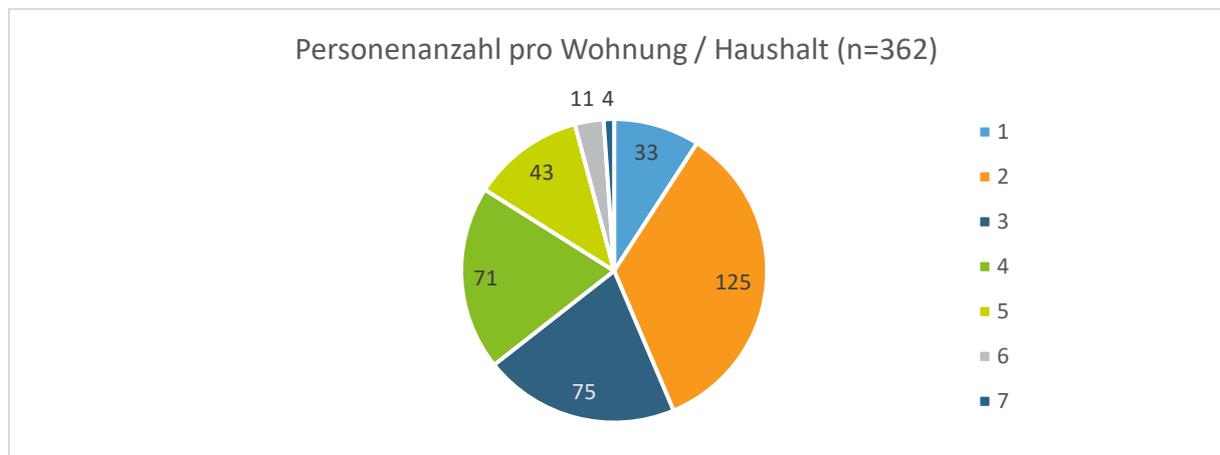


Abbildung 18: Personenanzahl pro Wohnung / Haushalt

Die Frage nach den **Besitzverhältnissen** der Wohnobjekte zeigt, dass fast zwei Drittel der Befragten Eigentümer:innen sind (64 %) (Abbildung 19). 30 % stehen in einem Mietverhältnis. Im Vergleich dazu liegt die Eigentümerquote für den Landkreis Donau-Ries bei 67,3 %. Stellt man die bayernweite bzw. deutschlandweite Eigentümerquote von 51,4 % bzw. 46,5 % daneben (Statistisches Bundesamt (2020(1)) liegt der Landkreis weit somit über dem Durchschnitt. Verbleibende 21 Befragte geben an weder Eigentümer:in noch Mieter:in zu sein. Über die Hälfte davon ist jedoch mit den Eigentümern verwandt, liiert oder Partner:in des:der Eigentümer:in oder Mieter:in.

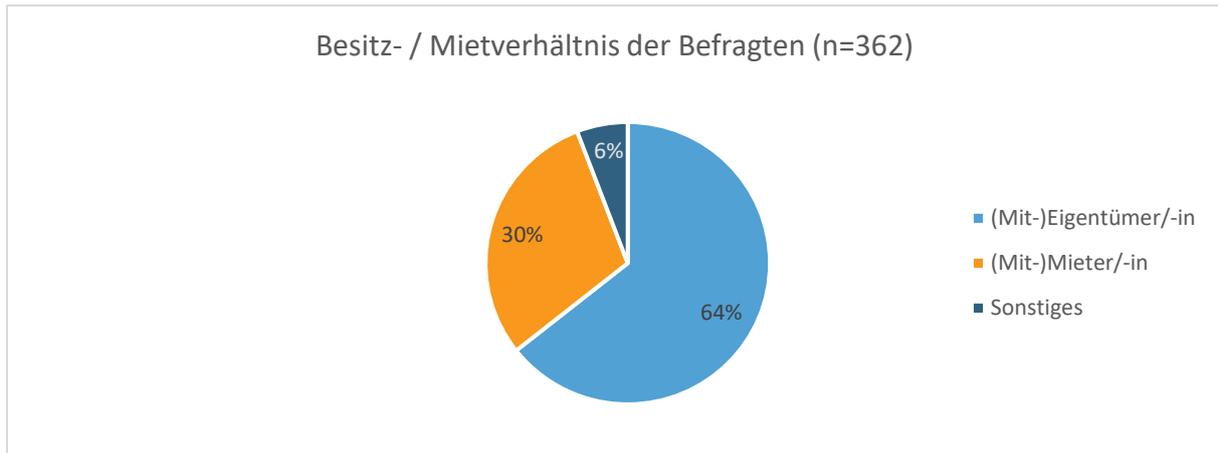


Abbildung 19: Besitz- / Mietverhältnis der befragten Personen

Bezogen auf die **Personenzusammensetzung** in den Wohnobjekten ergibt sich, dass 72 % der Befragten zusammen mit einem:r Partner:in leben und 38% gemeinsam mit einem oder mehreren minderjährigen Kind/-ern (Abbildung 20).

Laut dem Statistischen Bundesamt gibt es immer weniger Haushalte, die mehrere Generationen umfassen (28,1 %) (Statistisches Bundesamt 2016)). Überwiegend sind das Gemeinschaften, die sich aus Eltern und volljährigen Kindern zusammensetzen (26,9 %). Den sehr kleinen, verbleibenden Anteil machen Haushalte aus, die (Schwieger) Eltern, (Schwieger) Großeltern oder mehr als drei Generationen umfassen (1,2 %). In der Befragung ist allein der Anteil, der mit (Schwieger) Großeltern zusammenlebt, mehr als doppelt so hoch (3 %). Insgesamt 28 % teilt sich mit (Schwieger) Eltern eine Wohnobjekt oder lebt mit einem oder mehreren volljährigen Kind/-ern zusammen. Weitere Befragte wohnen mit anderen Verwandten (5 %) oder teilen das Wohnobjekt mit anderen Personen (4 %). Einzelhaushalte führen lediglich 11 %. Im Vergleich zu den 42 % in Deutschland aus dem Jahr 2019 ist das ein sehr geringer Anteil (Statistisches Bundesamt 2020 (2)). Zusammengefasst zeigt die Erhebung einen ungewöhnlich großen Anteil an Menschen, die gemeinschaftlich und mit mehreren Generationen leben.

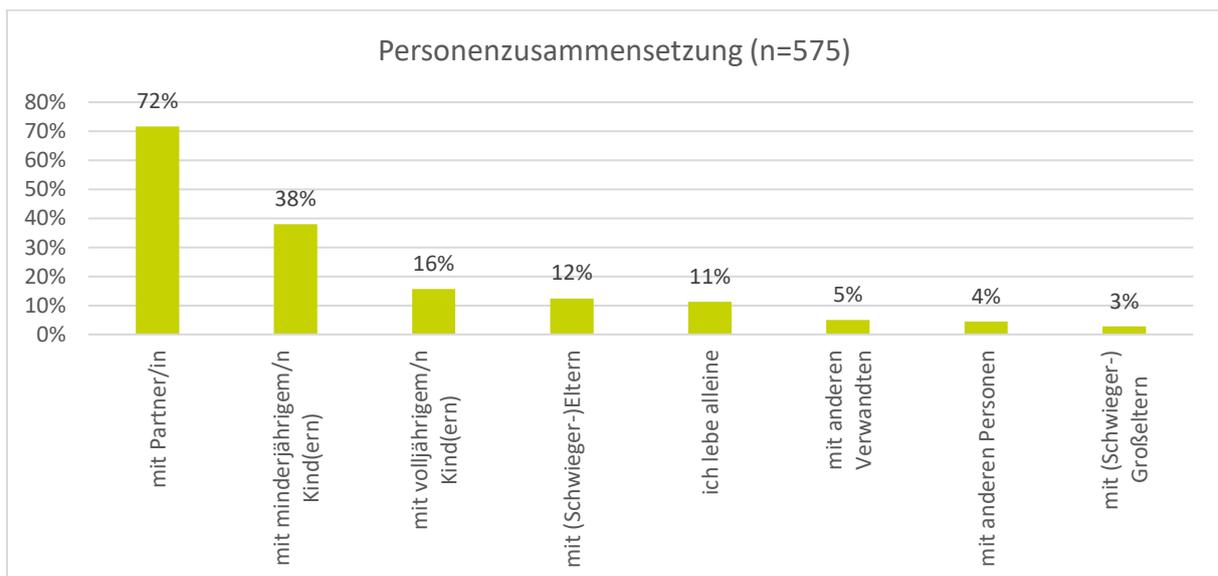


Abbildung 20: Personenzusammensetzung pro Wohnung / Haus (Mehrfachnennungen möglich)

Beim Überblick über das jeweilige **Gebäudealter** fallen drei Hauptbauphasen 1961-1970, 1996-2000 und 2016-2020 auf (Abbildung 21). Die Zahl der Neubauten ist mit 31 innerhalb des letzten

Zeitabschnitts am höchsten. Dies zeigt auch die bayernweite Statistik, die 2016-2019 die meisten Bau- fertigtellungen seit den 1970ern registriert (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021 (2)).

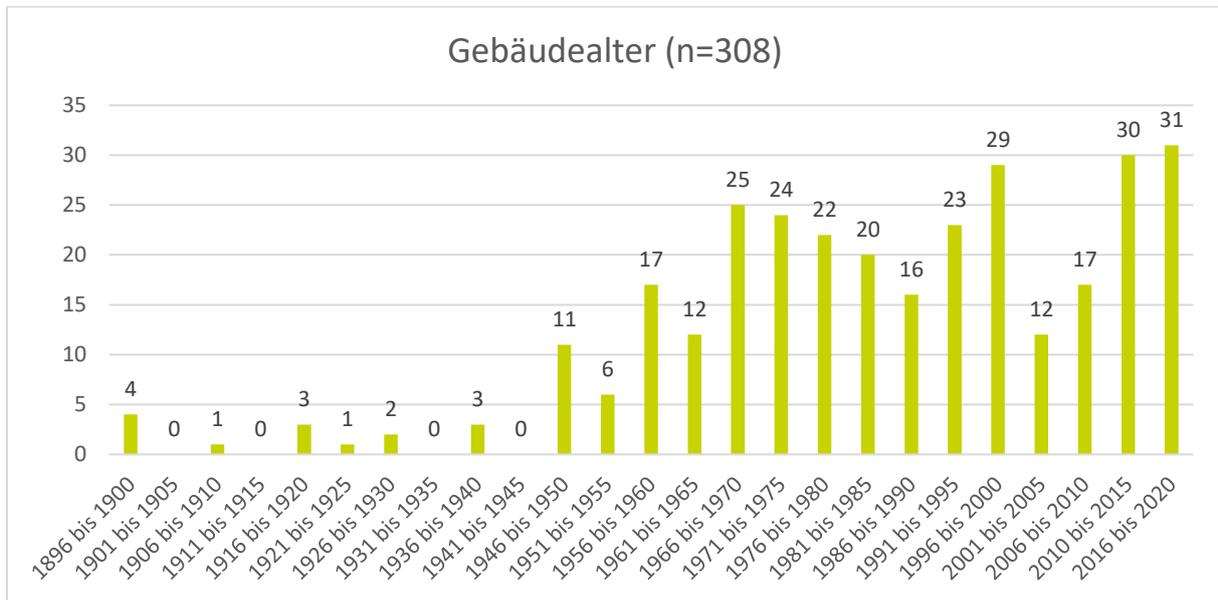


Abbildung 21: Angaben der Teilnehmenden zum jeweiligen Gebäudealter.

Wird die **Energie- und Wärmegewinnung** der Befragten betrachtet, ist klar zu erkennen, dass in den meisten Gebäuden noch komplett oder teilweise mit Gas (63 %) oder Öl (39 %) geheizt wird (Abbildung 22). Allerdings ist der Anteil der Wärmegewinnung durch Holz (16 % komplett und 51 % teilweise) ebenfalls sehr hoch. Nur 12 % der Befragten sind an ein Nahwärmenetz angeschlossen. Eine weitere Person verweist auf den Anschluss an das Nahwärmenetz im Jahr 2020. Die sonstigen Antworten weisen zum Teil auf Wärmegewinnung durch Erdwärme mittels einer (Luft-)Wärmepumpe oder eines Erdkollektors (22 Nennungen) hin. Auch werden Holzpellets (Acht Nennungen), Photovoltaik-Anlagen (Drei Nennungen) oder Biogasanlagen (Eine Nennung) zur Wärmeproduktion aufgeführt. Zwei Personen geben an einen Nachtspeicher zu nutzen. Die Befragten heizen zu 93 % über eine Zentralheizung, 56 % sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Strom beziehen 32 % der Teilnehmenden aus erneuerbaren Energiequellen (Abbildung 22).

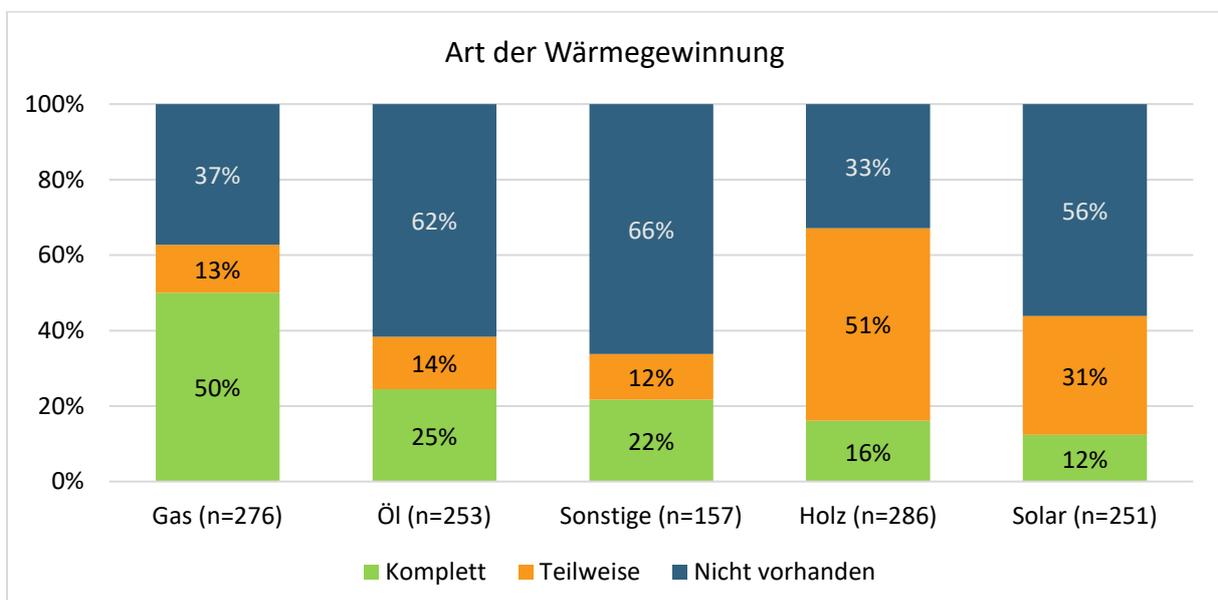


Abbildung 22: Art der Wärmegewinnung

Die Frage nach dem **Sanierungsstand** ergibt, dass 27 % der Gebäude nicht und 16 % kaum energieeffizient saniert sind. Immerhin 35 % der Gebäude sind teilweise saniert. 22 % der Befragten gibt an, dass es sich bei ihrem Gebäude um einen energieeffizienten Neubau handelt oder ihr Gebäude rundum energieeffizient saniert wurde. Ein Vergleich mit dem Gebäudealter zeigt, dass eine energieeffiziente Sanierung seit 1996 häufiger werden (Abbildung 23).

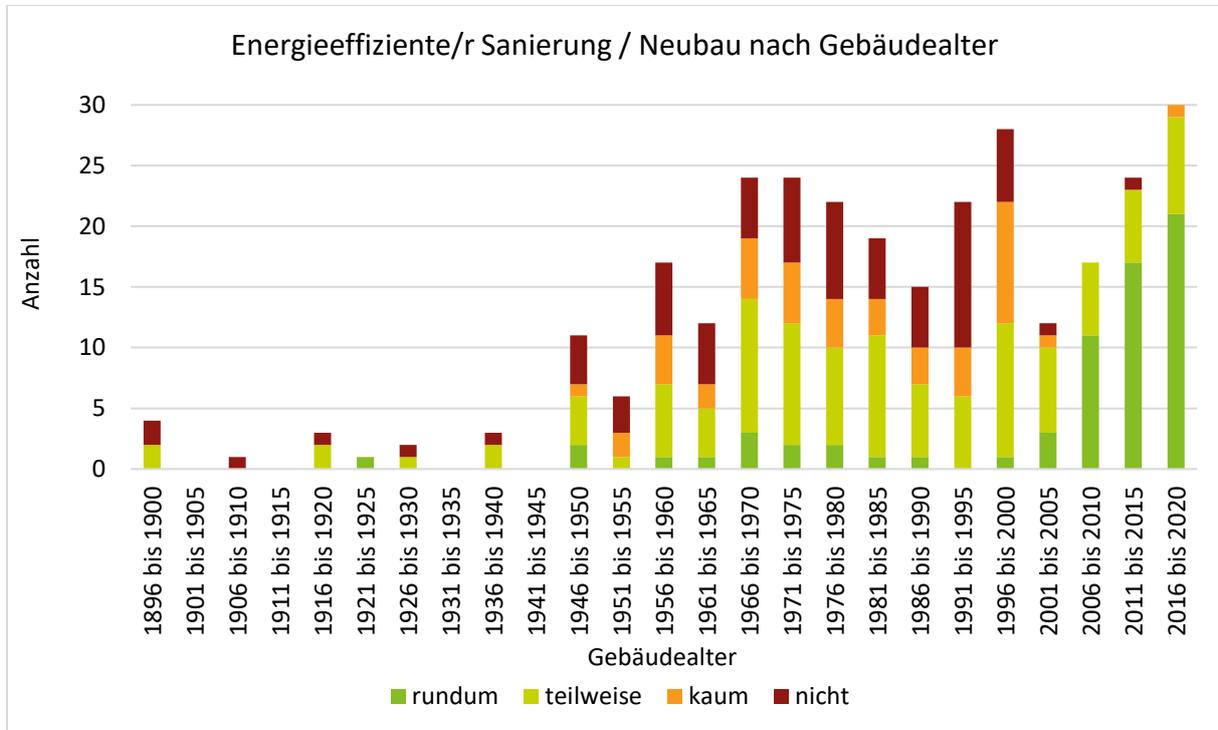


Abbildung 23: Sanierungsstand der Wohngebäude nach deren Alter in Bezug auf die Energieeffizienz

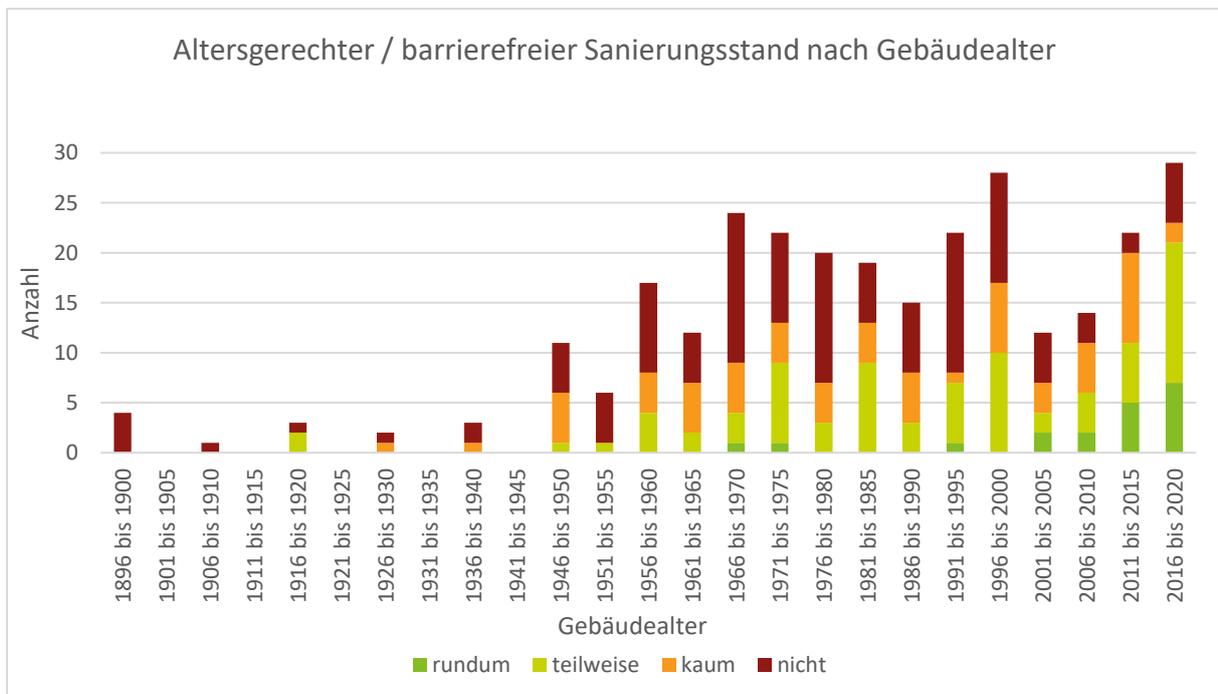


Abbildung 24: Sanierungsstand der Wohngebäude nach deren Alter in Bezug auf die Barrierefreiheit

Weiter geben nur 7 % der Befragten an, in einem altersgerechten beziehungsweise barrierefrei sanierten Gebäude oder einem solchen Neubau zu wohnen. Lediglich 8 % der Befragten hat einen Aufzug

oder einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen (Abbildung 13), was sogar noch unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt (15%) (Statistisches Bundesamt 2019). 26 % der Objekte sind teilweise, 21 % kaum und 45 % nicht altersgerecht beziehungsweise barrierefrei saniert. Im Abgleich mit dem Gebäudealter zeigt sich, dass ab 2000 bei Neubauten immer häufiger auf Barrierefreiheit geachtet wurde, jedoch auch nicht durchgehend (Abbildung 24). Vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung werden Aspekte der Barrierefreiheit bzw. altersgerechten Sanierung künftig von immer größerer Bedeutung werden. Aus diesem Grund wurde die betroffene Personengruppe in einen weiteren Fragenteil noch einmal separat adressiert (siehe Kapitel 4.4.2).

In Bezug auf die weitere **Ausstattung der Wohnungen und Häuser** verfügen die meisten über eine Einbauküche und ein Bad mit Wanne (jeweils 98 %) (Abbildung 25). Sehr häufig ist auch ein eigener Garten (81 %), eine eigene Terrasse (73 %) und / oder ein eigener Balkon (64 %) vorhanden. Seltener sind hingegen Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung wie Grün- und Spielanlagen (35 %) oder Gemeinschaftsräume für Bewohner:innen (27 %). Die wenigsten verfügen über einen Pool (7 %).

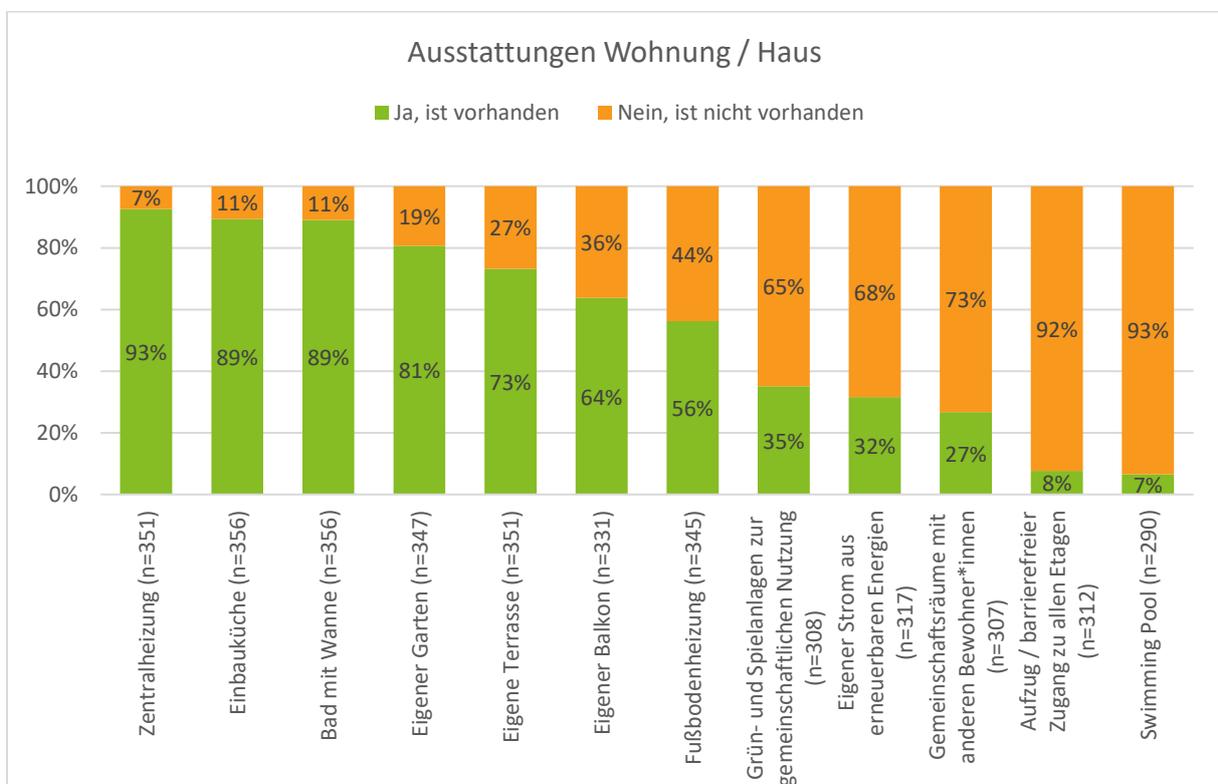


Abbildung 25: Ausstattungen der Wohnungen und Häuser der Befragten

Es folgen nun Ergebnisse zur **Anbindung an Daseinsvorsorgeeinrichtungen und zum Berufswesen** der Befragten (Abbildung 26). Auffällig ist, dass alle Einrichtungen größtenteils mit dem Auto erreicht werden. Häufig werden die Orte auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad besucht. Der ÖPNV sowie mobile Dienste werden hingegen kaum bis überhaupt nicht genutzt. Diese Trends decken sich mit den bundesweiten Ergebnissen des Bundesministeriums für Verkehr und Infrastruktur, womit sie der Erreichung der Klimaziele entgegenstehen (s. Hintergrundbox 1).

Laut dem Ergebnisbericht Mobilität in Deutschland des Bundesministeriums für Verkehr und Infrastruktur wurden im Jahr 2017 57 % aller Wegstrecken mit dem Auto zurückgelegt. Im ländlichen Raum kann dieser Wert bis auf 70 % ansteigen. 22 % der Strecke wurde zu Fuß begangen und 11 % nimmt der Fahrradverkehr ein. Den ÖPNV wurde insgesamt nur 10 % genutzt (Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2018).

Eine Studie des Wuppertal Instituts zur Mobilitätswende besagt, dass es notwendig ist, den Anteil des Autoverkehrs bis zum Jahr 2035 auf 34 % zu verringern, um die Klimaziele erreichen zu können. Im Gegenzug müssten mehr Menschen zu Fuß (28%) gehen, das Fahrrad (19%) benutzen oder auf den ÖPNV (19%) umsteigen (Rudolph, F.; Koska, T. und Schneider, C. 2017).

Hintergrundbox 1: Bundesweite Zahlen zum Modal Split

346 Haushalte (97 %) besitzen ein eigenes Auto, acht Personen (entspricht zwei Prozent) besitzen keins, können bei Bedarf aber über eines verfügen und nur drei Personen (ein Prozent) geben an weder ein Auto zu besitzen noch über eines zu verfügen. Damit liegen die Zahlen etwas über den Deutschlandweiten, denen zufolge 77% der deutschen Haushalte im Jahr 2020 über ein oder mehrere PKW verfügen (Statistisches Bundesamt 2020 (6)).

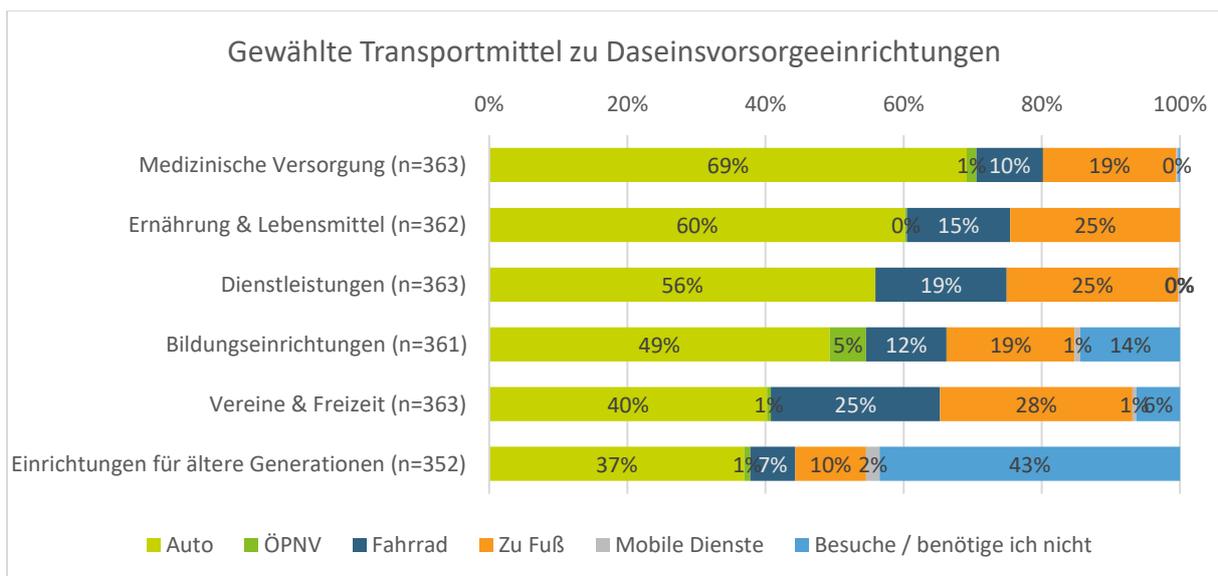


Abbildung 26: Erreichbarkeiten von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge nach verschiedenen Verkehrsmitteln

Die meisten Teilnehmenden (34 %) fahren 10 bis 25 km in Ihre Arbeitsstätten (Tabelle 7) und benötigen dafür durchschnittlich 42,3 min an Fahrzeit pro Tag. Im Regelfall gelangen die Befragten auch zur Arbeit per Auto (70 %), wobei weitere 5 % Fahrgemeinschaften bilden (Abbildung 27). Der Umweltverbund, bestehend aus ÖPNV, Rad und Fußverkehr, hingegen kommt auf lediglich 27 % der Nennungen, wobei der ÖPNV den kleinsten Anteil einnimmt (0-5%). Interessant ist, dass das Auto sowohl bei sehr kurzen als auch sehr weiten Entfernungen zur Arbeit weniger häufig gewählt wurde (Abbildung 26). Sind die Distanzen kurz, nutzen mehr Befragte das Fahrrad oder gehen zu Fuß. Bei weiten Entfernungen wird der ÖPNV vermehrt genutzt.

Tabelle 7: Entfernung von Wohnort zur Arbeitsstätte der Befragten

Entfernung Arbeitsstätte	Anzahl	in %
--------------------------	--------	------

weniger als 3 km	63	19%
3 bis unter 5 km	22	7%
5 bis unter 10 km	48	14%
10 bis unter 25 km	112	34%
25 bis unter 50 km	62	19%
mehr als 50 km	25	8%
Gesamt	332	100%

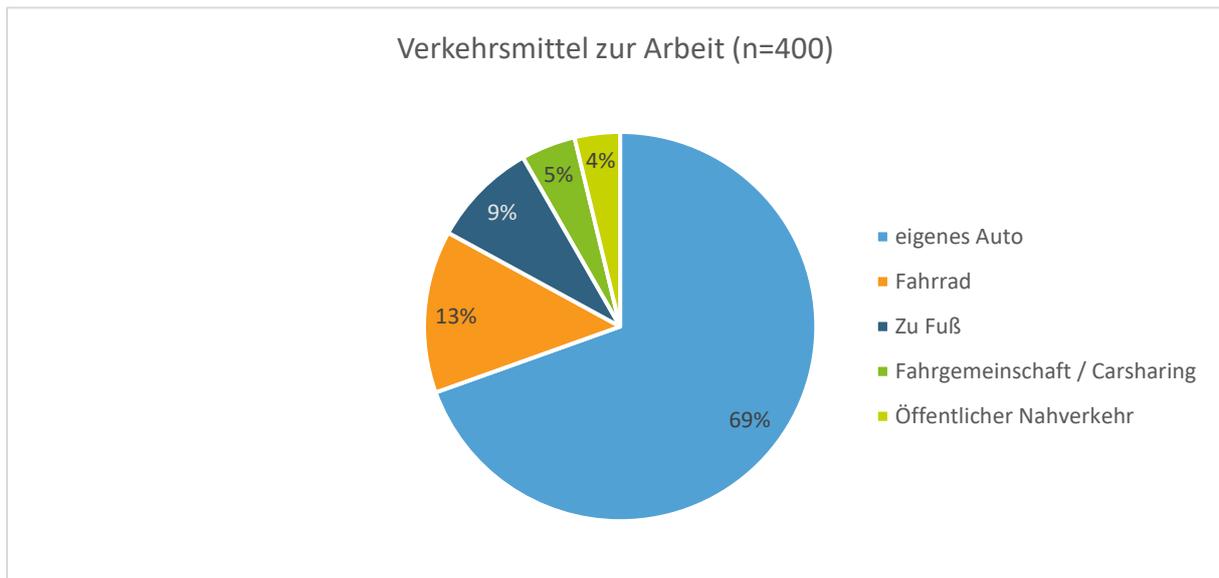


Abbildung 27: Bevorzugtes Verkehrsmittel der Befragten für den Arbeitsweg (Mehrfachnennungen möglich)

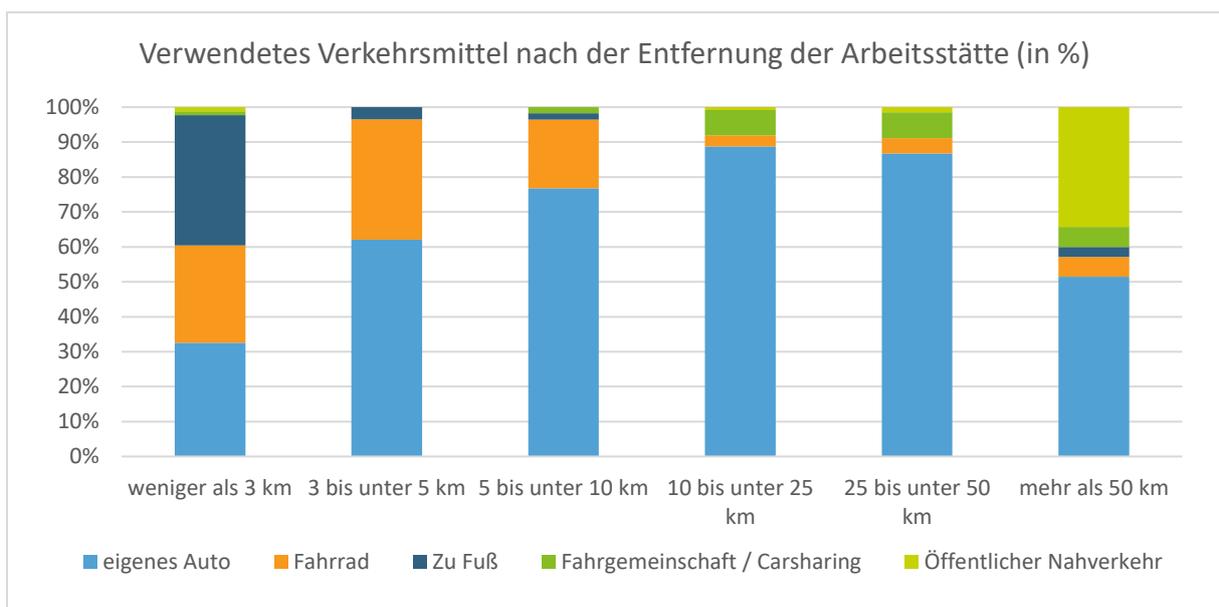


Abbildung 28: Bevorzugtes Verkehrsmittel der Befragten nach Länge des Arbeitsweges (Mehrfachnennungen bei der Verkehrsmittelwahl)

4.2 Wohnzufriedenheit

Zusammenfassung

Die allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist hoch unter den Befragten. Über die Hälfte gibt jedoch an, dass es zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt (55%). Bezüglich der Größe empfindet ein größerer Teil der Befragten sein Wohnobjekt eher zu groß (30%) als zu klein (24%). Die Barrierefreiheit wird sowohl im eigenen Wohnobjekt als auch in denen von Bekannten und öffentlichen Einrichtungen als defizitär wahrgenommen (54%, 69% bzw 49%).

Der überwiegende Anteil der Befragten befürchtet, dass das Mobilitätsangebot zukünftig nicht mehr ausreichen wird (58%). 47% wünschen sich auf der einen Seite mehr Parkmöglichkeiten. Andererseits geben von den 63%, die auf das eigene Auto angewiesen sind, 36% an, bei einem entsprechenden Angebot des ÖPNV auf das Auto verzichten zu können. Die Erreichbarkeit der Arbeitsstätten sind für die Mehrheit bisher zufriedenstellend (83%). Der Grad der Zufriedenheit sinkt zum einen mit zunehmender Entfernung zur Arbeitsstätte. Zum anderen zeigt sich, dass die Zufriedenheit unter den Fußgänger:innen und Radfahrer:innen am größten ist.

Die Ortskerne werden vor allem zum Einkaufen (64%), Spaziergehen (39%) und zum Besuch von Gaststätten und Cafés (36%) aufgesucht. Defizite gibt es vor allem in medizinischer Versorgung und Einrichtungen für ältere Generationen. Die Zufriedenheit mit der Qualität der vorhandenen Angebote ist jedoch hoch.

Als Nächstes wurden die Teilnehmenden nach ihrer Wohnzufriedenheit befragt. Dabei ging es vor allem um Aspekte der aktuellen Wohnsituation und des Angebotes in der näheren Umgebung.

Zur **allgemeinen Zufriedenheit** mit ihren Wohnstätten geben 55 % der Teilnehmenden an sehr zufrieden und 38 % eher zufrieden zu sein (Abbildung 29). Sogar 93 % fühlen sich an ihrem Wohnort rundum wohl (Abbildung 32). Lediglich 6 % der Befragten sind mit ihrer Wohnung oder ihrem Haus eher nicht zufrieden und nur 1 % nicht zufrieden (Abbildung 29).

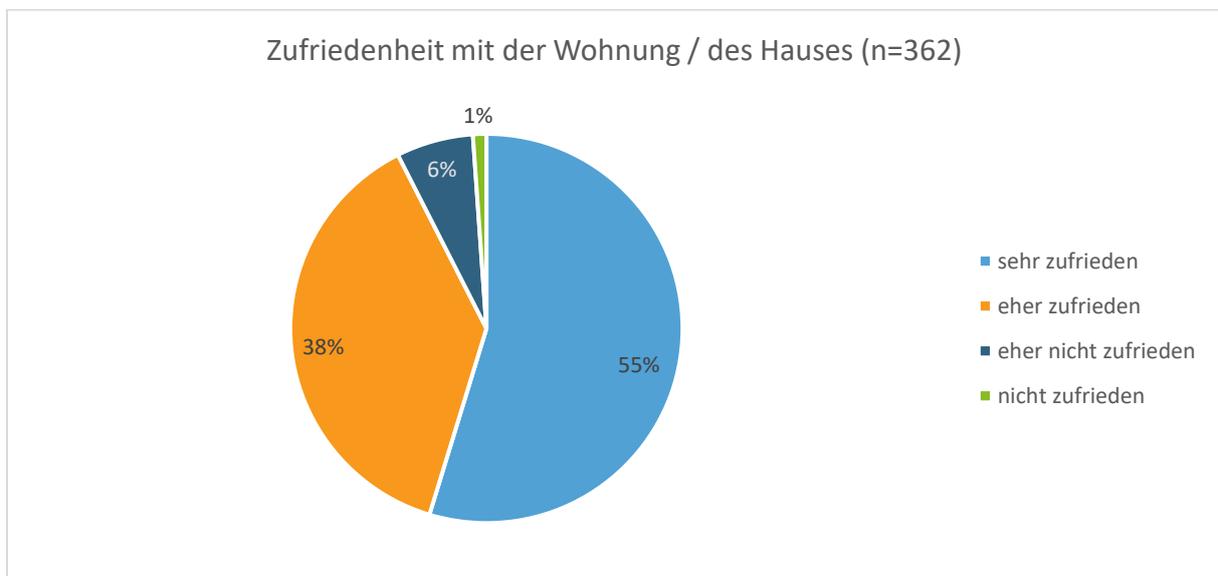


Abbildung 29: Zufriedenheit der Befragten mit ihren Wohnungen / Häusern

Mehr Details zur Zufriedenheit mit den Wohnobjekten und deren Lage zeigen Abbildung 31 und Abbildung 30. Der Großteil der Teilnehmenden ist mit der **Größe** und dem **Grundriss** ihrer Wohnungen und Häuser zufrieden. Auffällig ist, dass ein größerer Teil der Befragten ihr Wohnobjekt eher zu groß empfinden (30 %) als zu klein (24 %).

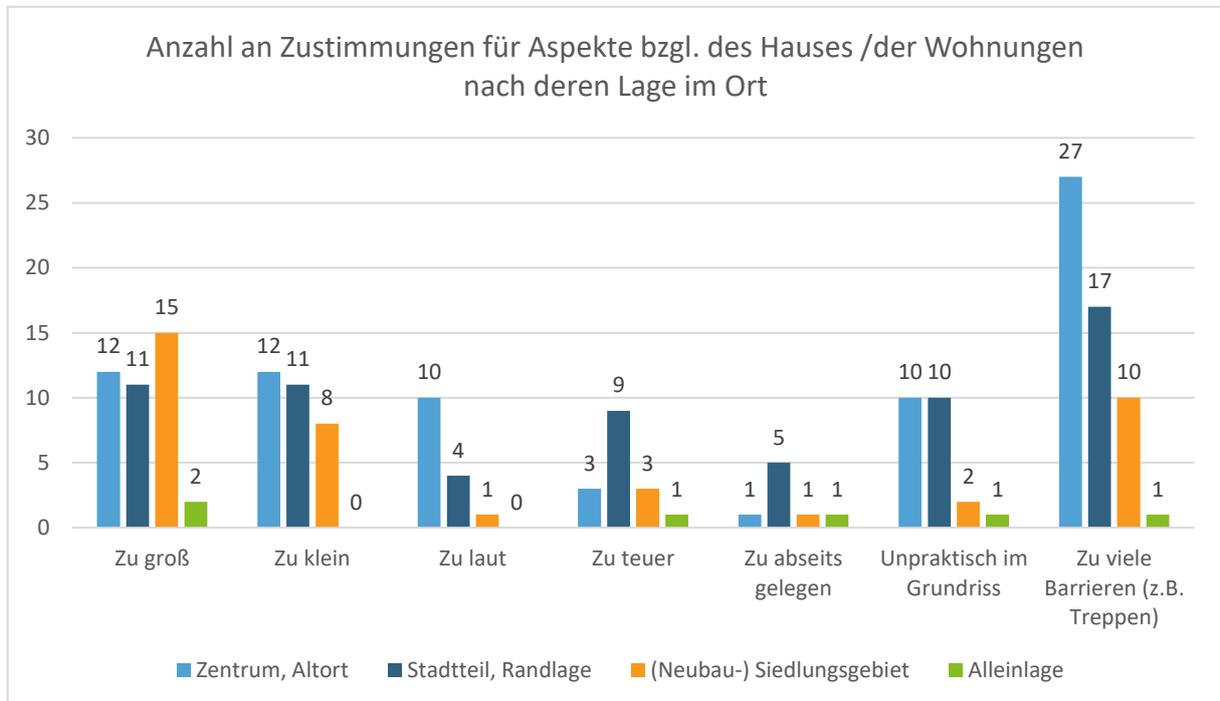


Abbildung 31: Zustimmung zu Aspekten bzgl. des Hauses / der Wohnung nach deren Lage im Ort

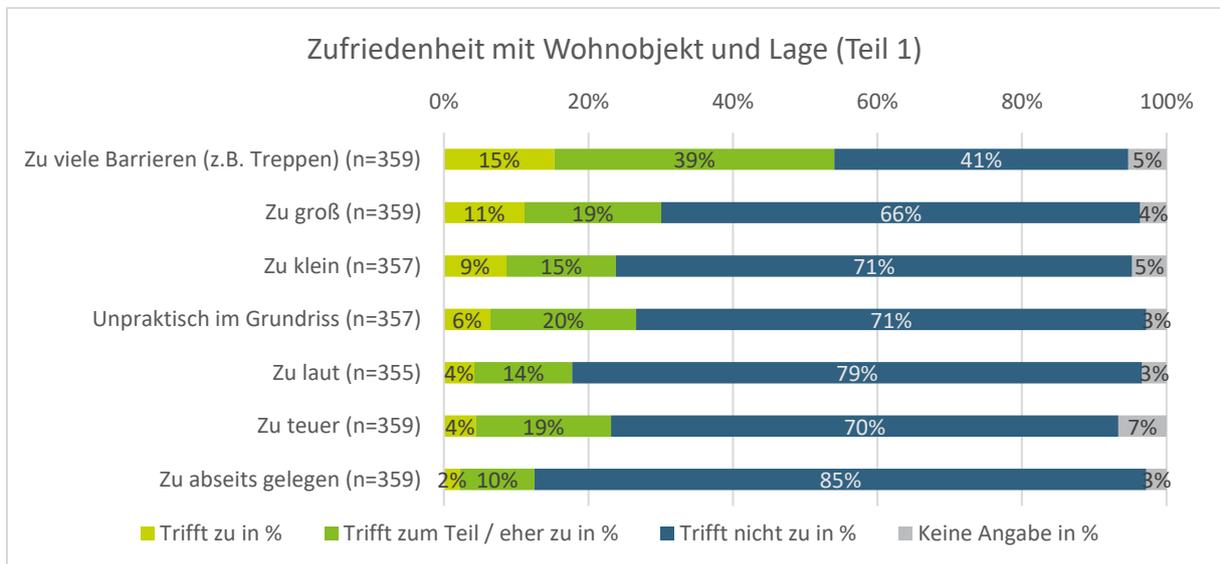


Abbildung 30: Zufriedenheit der Befragten mit dem eigenen Wohnobjekt und der Lage (Teil 1)

In Bezug auf die **Barrierefreiheit** lassen sich hingegen Defizite erkennen. 54 % der Befragten geben an eher zu viele Barrieren in ihrem Haus oder ihrer Wohnung zu haben (Abbildung 30). Auch in den Gebäuden von Nachbarn, Freunden und Bekannten stufen 69 % Teilnehmende die Barrierefreiheit als nicht zufriedenstellend ein. Weiter ist die Barrierefreiheit in öffentlichen Räumen und Gebäuden für 49 % der Befragten unzureichend gegeben.

Mit dem **Preis** ihrer Wohnobjekte ist ebenfalls der Großteil der Befragten zufrieden. 55% der Teilnehmenden kritisieren jedoch, dass es zu wenig bezahlbaren Wohnraum innerhalb ihres Ortes gibt (Abbildung 31). Nur 25 % widersprechen dem. Auch die Expert:innen bestätigen den schwierigen Wohnungsmarkt. Sowohl in den größeren Städten als auch auf dem Land sind demnach die Mieten extrem hoch. Dies bestätigen die Zahlen eines bundesweiten Mietspiegels, wobei die Bedarfsstudie des Pestel-Instituts vor allem im ländlichen Raum von einem enormen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ausgeht (s. Hintergrundbox 2). Hier sehen auch die Expert:innen die Kommunen in der Pflicht Mieten zu deckeln und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dem finanziellen Aspekt kann ergänzt werden, dass über die Hälfte der Befragten nicht mehr als 30 % ihres Einkommens für Wohnen ausgibt (72 %). Dieser Wert liegt in der gleichen Größenordnung des bundesweiten Durchschnitts, laut dem 2018 27,2% des Haushaltsnettoeinkommens für den Unterhalt der Wohnstätte ausgegeben wurde (Statistisches Bundesamt 2020 (3)).

Grundsätzlich sind die Mieten bzw. Kaufpreise pro m² in Deutschland in den letzten Jahren angestiegen. Der Mietspiegel von Immowelt verzeichnet einen Anstieg von 0,60 bis 0,90€ für Mietwohnungen und eine Erhöhung der Kaufpreise um 500€ für Häuser bzw. 620€ für Wohnungen (Immowelt 2021).

Im Kontrast dazu gab es im Jahr 2016 insgesamt 1,24 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland, wobei die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe ein weiteres Absinken dieser Zahl befürchtet (Janson, M. 2021). Dabei wären laut einer Studie des Pestel Instituts ca. 8,5 Millionen bezahlbare, soziale Mietwohnungen nötig, um den Bedarf zu decken. Allein 6,3 Millionen davon in Regionen mit einer Einwohnerdichte unter 150 Einwohner:innen pro km² (Pestel Institut 2020).

Erschwerend kommen laut Groß et al (2020) die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den deutschen Arbeits- und somit auch auf den Wohnungsmarkt hinzu (Groß, C; Göbler, K. und Wagner, G. G. 2020). Durch Kurzarbeit und Entlassungen sinken die Einnahmen. Dementsprechend steigt sowohl der Teil des Nettoeinkommens, der für das Wohnen aufgebracht wird, als auch die Armut weiter an. Folglich rechnen Groß et al (2020) mit einer weiteren Verknappung des bezahlbaren Wohnraums.

Hintergrundbox 2: Bundesweiter Wohnraumkosten und -bedarf

Die **Lautstärke** des Umfelds und die Lage der Objekte stößt größtenteils nicht auf Missfallen. 69 % geben die Natur als ausschlaggebenden Grund für die Entscheidung für ihren aktuellen Wohnort an (Abbildung 30). Inwieweit die Befragten die Belange der Nachhaltigkeit bei Baulandausweisungen als ausreichend berücksichtigt sehen, kommt nicht klar hervor. 34 % der Befragten sieht Verbesserungspotential bei den Kommunen, 33 % sehen Nachhaltigkeitsaspekte als ausreichend einbezogen, 33 % haben hierzu keine Meinung.

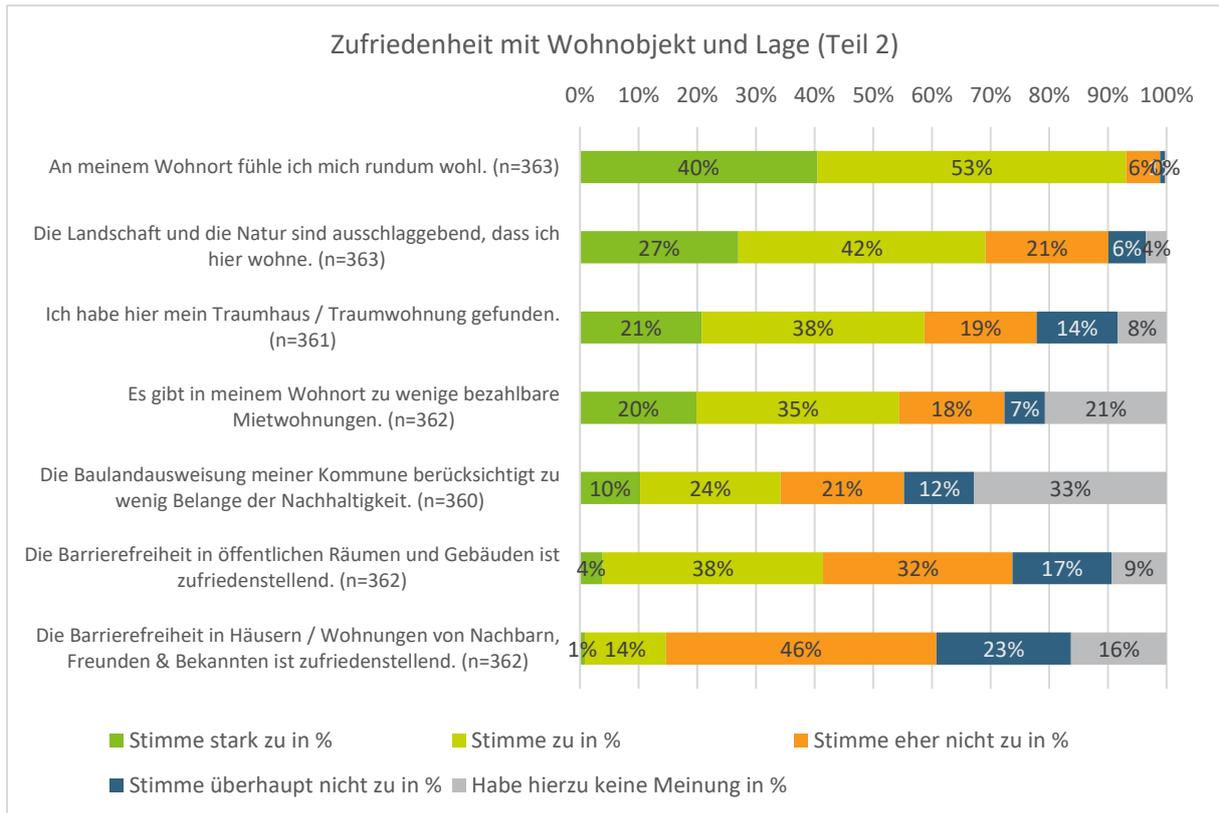


Abbildung 32: Zufriedenheit der Befragten mit dem eigenen Wohnobjekt und der Lage (Teil 2)

Ein weiterer Aspekt der Zufriedenheit mit der Wohnlage stellt die **Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes** dar (Abbildung 33). Etwas mehr als die Hälfte der Befragten ist mit diesem Aspekt zufrieden (52 %). 31 % der Teilnehmenden sind eher zufrieden, 12 % sind eher nicht zufrieden und nur 4 % sind nicht zufrieden. Der Grad der Zufriedenheit sinkt zum einen mit zunehmender Entfernung zur Arbeitsstätte (Abbildung 34). Zum anderen zeigt sich, dass die über die Hälfte der Befragten große Zufriedenheit angeben, wenn sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Arbeitsstätte gelangen können (Abbildung 35). Der ÖPNV und Fahrgemeinschaften sind hingegen weniger zufriedenstellend.

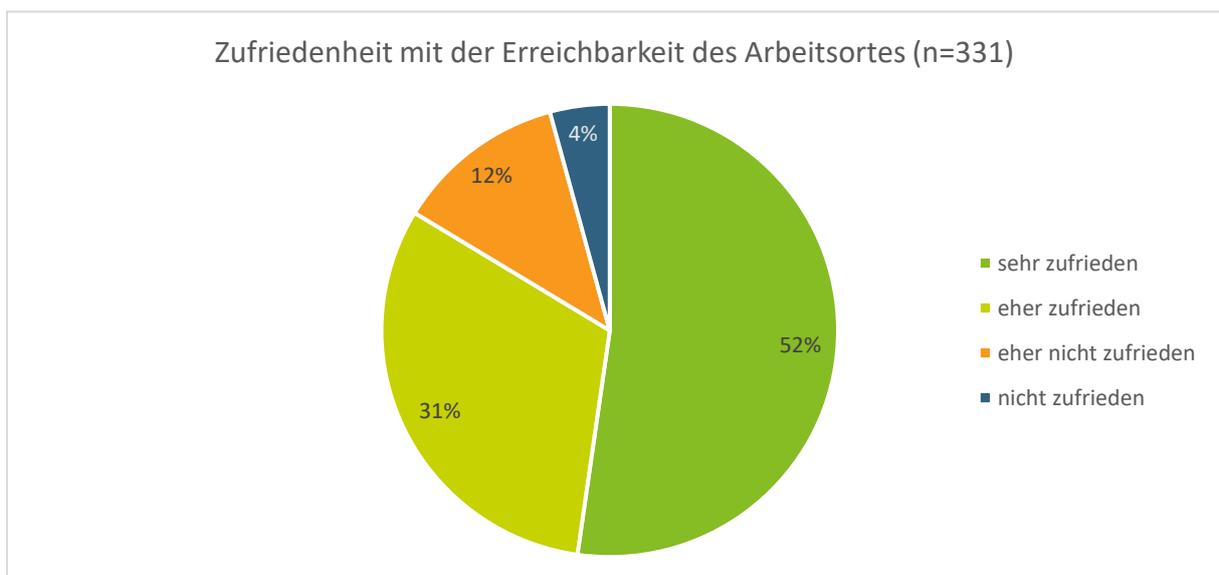


Abbildung 33: Zufriedenheit der Befragten mit der Erreichbarkeit ihres Arbeitsortes

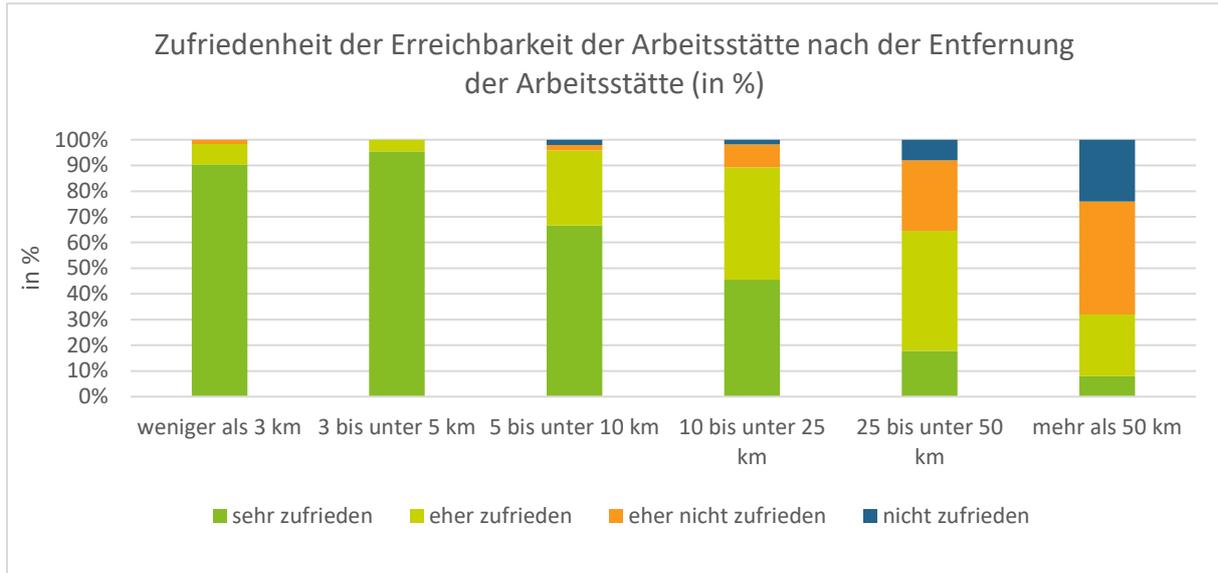


Abbildung 34: Zufriedenheit der Erreichbarkeit der Arbeitsstätte nach der Entfernung der Arbeitsstätte

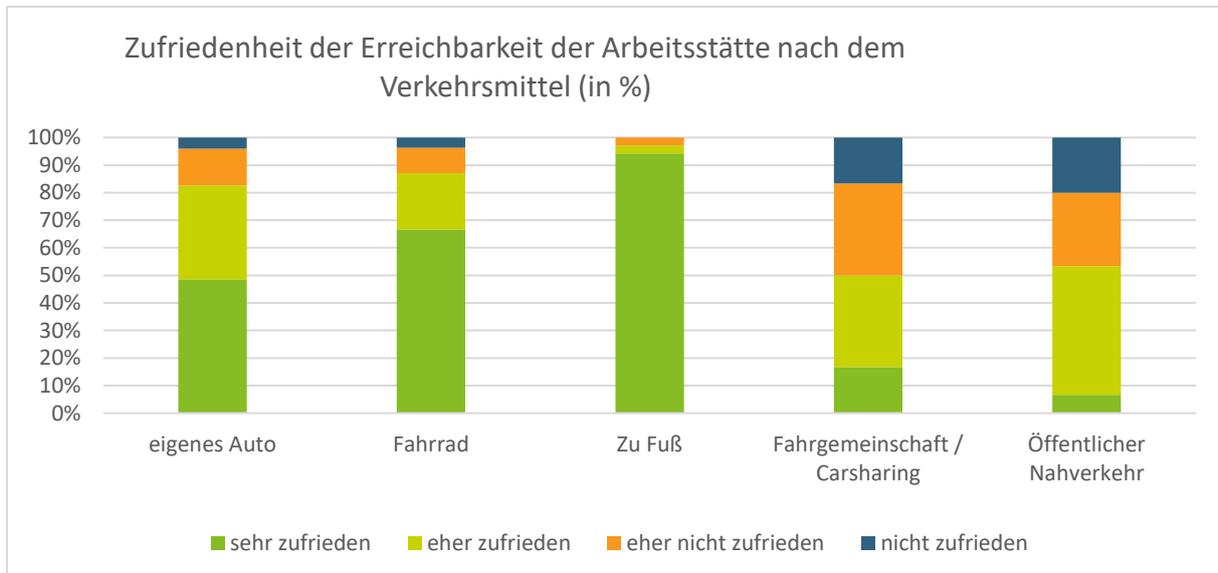


Abbildung 35: Zufriedenheit der Erreichbarkeit der Arbeitsstätte nach dem Verkehrsmittel

58 % der Befragten befürchten, dass **die Angebote zur Mobilität** im eigenen Wohnort in Zukunft nicht (mehr) ausreichen werden (Abbildung 36). 63 % geben an bei der alltäglichen Versorgung auf das Auto angewiesen zu sein. Auch Expert:innen bestätigen, dass die Mobilitätskonzepte in der Region stark auf das Auto ausgerichtet sind. Die Geschäfte befinden sich demnach vermehrt am Rand der Stadt anstatt in den Ortszentren. Der Bus fährt jedoch gebietsweise nur 2-3 Mal am Tag. Auch Ortsübergreifend ist die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln streckenweise lückenhaft. Laut Busse gibt es vor allem im nördlichen Teil der Landkreise keine ausreichende Bahnanbindung. Den ÖPNV stufen nur 17 % als ausreichend für die Region ein. Dies bestätigt die Vermutung des unzureichenden Ausbaus der öffentlichen Verkehrsmittel als Grund für die hohe Autofahrerquote aus dem vorangegangenen Kapitel. 36 % der Teilnehmenden würden bei einem ausreichenden Angebot auf das Auto verzichten und beispielsweise auf den ÖPNV oder Mitfahrgelegenheiten umsteigen. Weitere 35 % sind noch unentschieden und könnten bei einem entsprechenden Angebot noch überzeugt werden. Im momentanen

Zustand kritisieren 47 % der Befragten die nicht ausreichenden Parkplätze in den Innenstädten beziehungsweise innerorts.

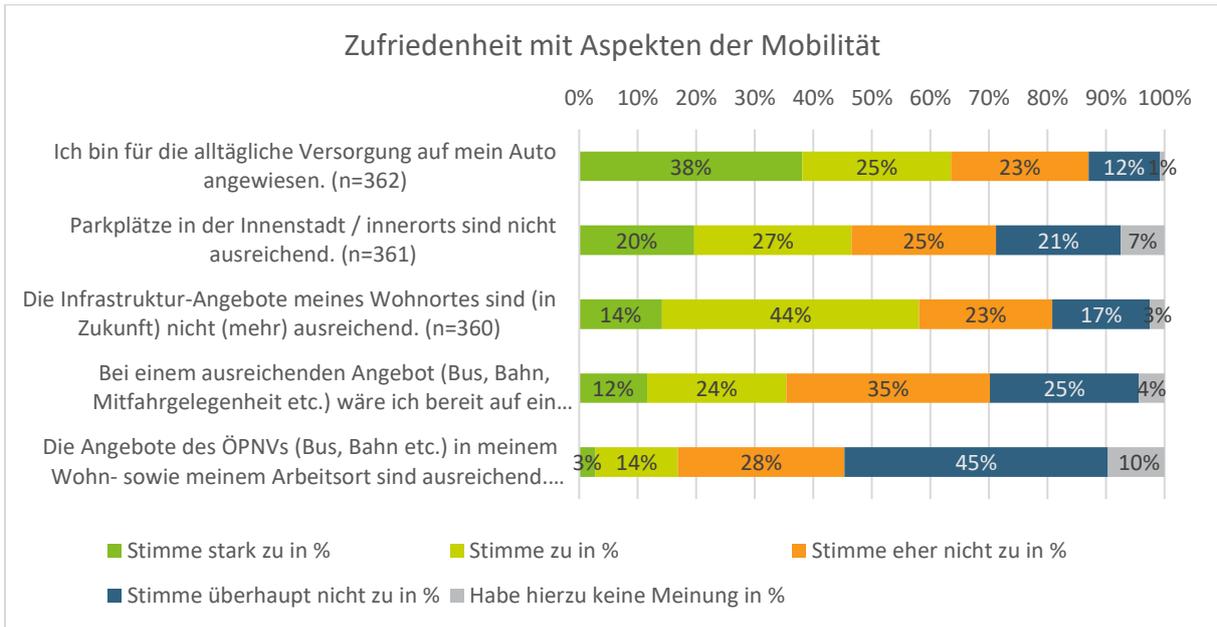


Abbildung 36: Zufriedenheit der Befragten mit Aspekten der Mobilität

Ortskernbesuche machen die Befragten vor allem zum Einkaufen (64%), Spazierengehen (39 %) oder für Besuche von Cafés und Gaststätten (36 %) (Abbildung 37). Jeweils ca. ein Drittel der Personen suchen Behörden oder Ärzt:innen und medizinische Einrichtungen im Ortskern auf. 40% Treffen sich dort mit Freund:innen, Bekannten und Familienangehörigen, wobei 15% Besuche bei Personen sind, die im Ortskern wohnen. Acht Teilnehmende gaben zudem an im Ortskern zu arbeiten. Weitere Gründe für einen Besuch im Ort sind unter anderem Friseur- beziehungsweise Banktermine, Kirch- und Friedhofsgänge, der Weihnachtsmarkt, Sitzungen oder Veranstaltungen von Vereinen, die Bücherei und VHS-Fortbildungskurse.

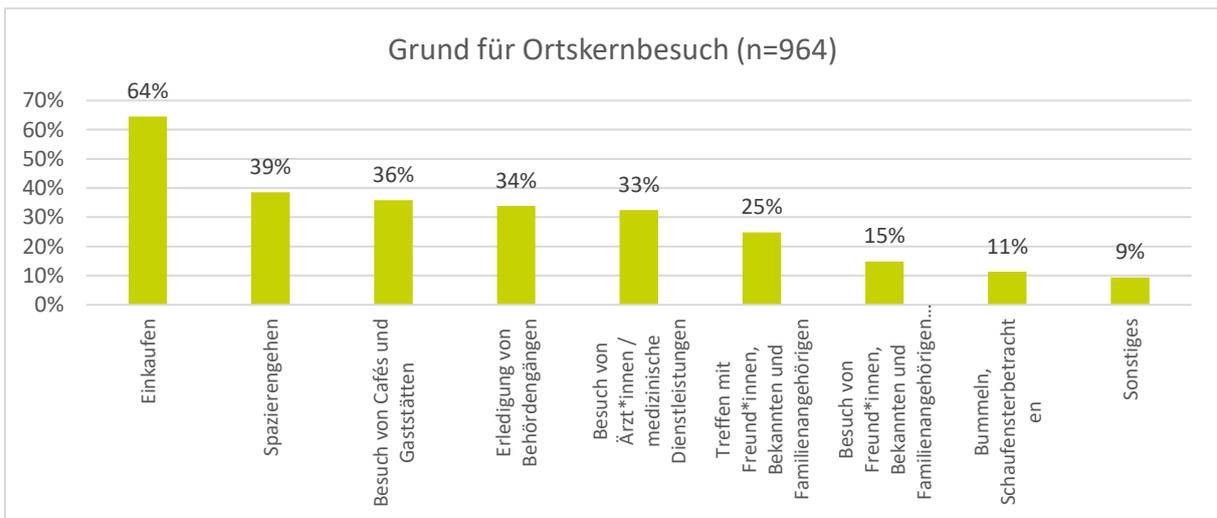


Abbildung 37: Grund für den letzten Ortskernbesuch der Befragten (Mehrfachnennungen möglich)

Das **Angebot am Wohnort zum Thema Daseinsvorsorge** und die Zufriedenheit mit dem Angebot werden in Abbildung 38 und Abbildung 39 übersichtlich dargestellt. Insbesondere bei der Medizinischen Versorgung und bei Einrichtungen für ältere Generationen werden Defizite angegeben. Besonders im

ländlichen Raum ist die Versorgungslage oftmals nicht ausreichend. Der Trend in der Region gehe in Richtung Gemeinschaftspraxen und Zentralisierung im städtischen Bereich sowie Online-Apotheken. Einige Kommunen arbeiten jedoch durchaus bereits an Lösungsansätzen. So bietet Mertingen zum Beispiel Bauplätze für die Angestellten der Klinik an. Neben der medizinischen Versorgung werden Veränderungen im Lebensmittelangebot angeführt. Dorfläden und Bäcker und Metzger im Ortskern zunehmend von Supermärkten in Randlagen abgelöst werden, sodass die Versorgungseinrichtungen dann in Kombination mit dem derzeitigen Mobilitätsangebot schwer öffentlich erreichbar werden. Ähnliches zeigt sich bei Dienstleistungseinrichtungen wie Bank und Post, deren Grundinfrastruktur gebietsweise noch in Ordnung, anderenorts schon nicht mehr vorhanden zu sein scheint.

Die Zufriedenheit mit der Qualität der Angebote ist laut Umfrage hingegen relativ hoch. Jeweils über drei Viertel der Teilnehmenden sind sowohl mit dem Angebot an Ernährung und Lebensmitteln als auch an Vereinen und Freizeitmöglichkeiten eher zufrieden. Ähnlich verhält es sich mit den Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen. Nur die Zufriedenheit bei der medizinischen Versorgung und bei Einrichtungen für ältere Generationen liegt mit 53 % beziehungsweise 55 % auch hier am niedrigsten. Was die Infrastruktur und das Thema Mobilität betrifft haben die Teilnehmenden Vorschläge angebracht, die in 4.5 regionspezifisch aufgelistet werden.

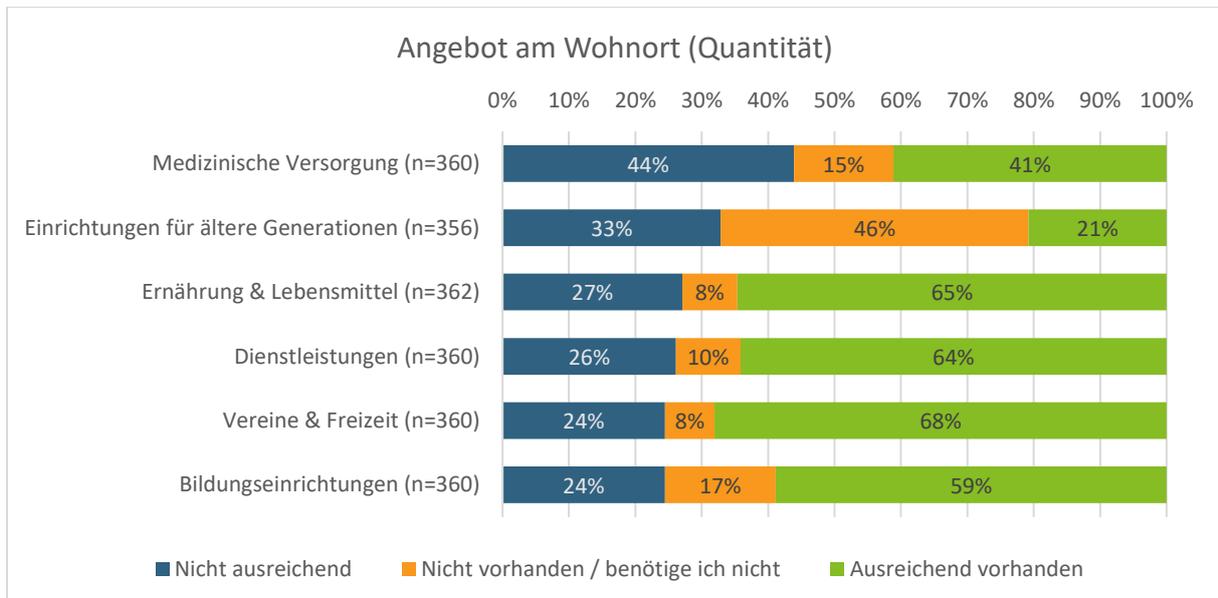


Abbildung 38: Angebot am Wohnort der Befragten

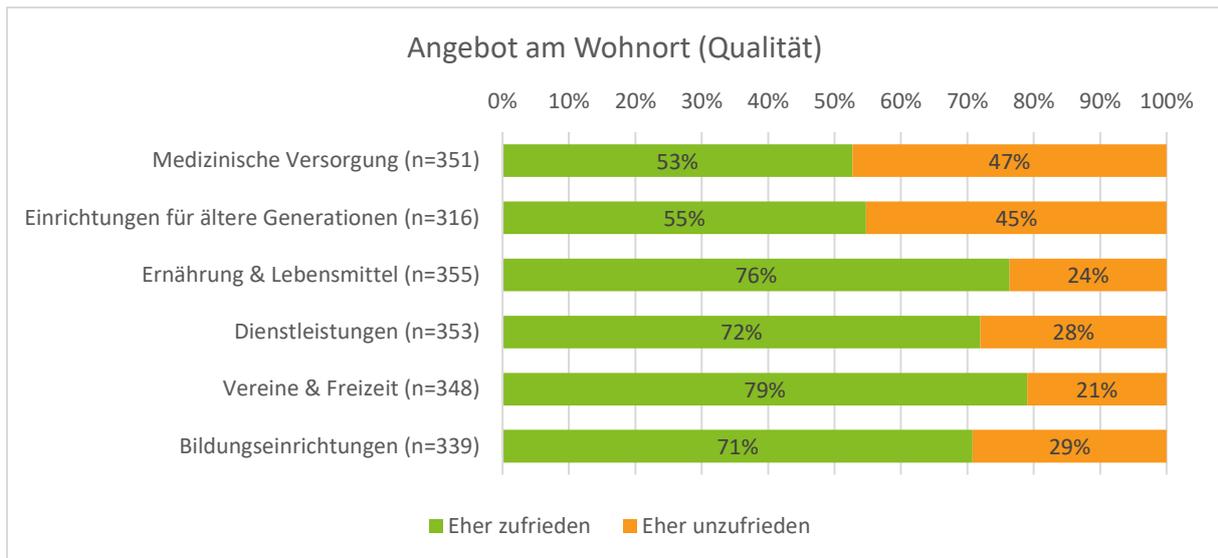


Abbildung 39: Zufriedenheit der Befragten mit dem Angebot am Wohnort

4.3 Wohnwünsche

Zusammenfassung

Als die ideale Wohnform sehen die meisten das Einfamilienhaus im Grünen, am Stadt- oder Ortsrand (52%). 18% der Befragten wünscht sich eine ökologische Wohnform (Baumaterialien, Carsharing, Garten zum Gemüseanbau). Weitere 16% haben Interesse an Mehrgenerationenwohnen.

In Bezug auf Einrichtungen und Angebot am Wohnort wird der Wunsch nach Treffpunkten und Veranstaltungen für Jugendliche (105 Nennungen) laut. Zum Thema Mobilität besteht der Bedarf nach autofreien bzw. verkehrsberuhigten Straßen in der Innenstadt bzw. Ortskernen (jeweils 74 Nennungen) und mehr Möglichkeiten ohne eigenes Auto ins Zentrum zu gelangen wie ÖPNV, Mitfahrbänke, Carsharing etc. (62 Nennungen). Weiter wird Wert auf eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Blumen sowie eine ansprechende Platzgestaltung im öffentlichen Raum gelegt (76 und 63 Nennungen).

In diesem Kapitel werden allgemeine Wünsche der Befragten zu ihrer Wohnform sowie den Einrichtungen und Angeboten vor Ort dargestellt. Zu vielen Aspekten konnten die Teilnehmenden weitere Verbesserungsvorschläge hinzufügen.

Frei von finanziellen und anderen Zwängen, würde über die Hälfte der Befragten (52%) das „Einfamilienhaus im Grünen / Stadtrand / Ortsrand“ als **Wohnform** wählen. Hinzu kommen 26 % der Teilnehmenden, die am liebsten in einem „Einfamilienhaus in Neubausiedlung“ leben würden. Somit ist ein Einfamilienhaus die bevorzugte Wohnform. Weniger beliebt sind „Doppel- bzw. Reihenhäuser im Grünen / Stadtrand / Ortsrand“ (12%) oder „[...] in der Stadt / Ortskern“ (9%).

Deutlich mehr Befragte (21%) können sich dagegen vorstellen eine „Sanierte Wohnung im Altbau der Stadt / Ortskern“ zu beziehen, weitere ein „großes Loft in ehemaligem Gewerbe“ (9%). Eine/n „(Ehemalige) Hofstelle / Bauernhof im Ort“ oder „[...] in Alleinlage“ würden 19% beziehungsweise 17% der Befragten präferieren. 18 % der Teilnehmenden wünschen sich „ökologisches Wohnen (Baumaterialien, Car-Sharing, Garten zum Gemüseanbau)“.

Auch Expert:innen beobachten zudem verstärkt Interesse für gemeinschaftliches Wohnen. Die Umfrage ergibt in Bezug auf das **Zusammenleben**, dass sich 16% der Befragten Mehrgenerationenwohnen wünschen. Weitere 6% würden gerne in einem Mehrfamilienhaus mit Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen leben. Immer mehr Kommunen bieten demnach selbst solche Wohnformen an und verknüpfen dies oftmals auch mit Treffmöglichkeiten und Austausch zwischen Jung und Alt. Für deutlich weniger Teilnehmende kommt betreutes Wohnen (4%), Seniorenwohngemeinschaften (4%) oder andere Wohngemeinschaften (3%) in Frage (Abbildung 40).

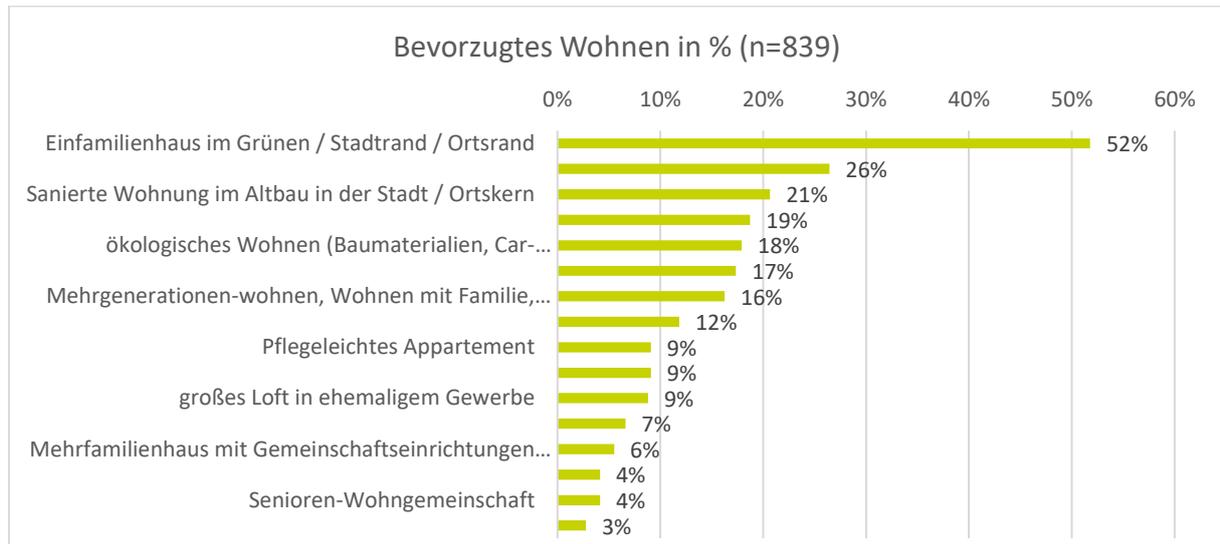


Abbildung 40: Bevorzugte Wohnformen der Befragten (Mehrfachnennungen möglich)

Neben der Wohnform gibt es eine Vielzahl an **Einrichtungen**, die sich die Teilnehmenden an ihrem Wohnort wünschen. Diese können zusammengefasst werden unter Daseinsvorsorgeeinrichtungen (79 Nennungen), Kultur & Freizeit (77), Medizinische Einrichtungen (29), Mobilität (26), Gastronomie (17), Kinder- / Jugendangebot (14), Erziehung & Bildung (10), Seniorenangebot (8), Wohnen (7), Infrastruktur (3), Arbeitsformen (2) und Sonstige (10). Detailliertere Darstellungen erfolgen regionenspezifisch in Kapitel 4.5.

Weiterhin hatten die Befragten einige **Verbesserungsvorschläge für deren Innenstädte und Ortskerne** anzubringen. Groß ist das Interesse an „mehr attraktiven Treffpunkten oder Veranstaltungen für Jugendliche“ (105 Nennungen) bzw. an „mehr Orten / Treffmöglichkeiten für Gemeinschaft“ (74 Nennungen). 87 Befragte wünschen sich „mehr Cafés und Gaststätten“ und 84 Teilnehmende stimmen für „mehr Einkaufsmöglichkeiten“.

Zudem ist es ein Anliegen „autofreie bzw. verkehrsberuhigte Straßen in der Innenstadt / im Ortskern“ zu schaffen (jeweils 74 Nennungen). 62 Befragte wollen „mehr Orte / Möglichkeiten ohne eigenes Auto ins Zentrum zu gelangen (ÖPNV, Mitfahrbänke, Carsharing etc.)“. Auch gewünscht wird „mehr Grün (Bäume, Sträucher, Blumen)“ (76 Nennungen) und „ansprechendere Platzgestaltungen / ansprechenderer öffentlicher Raum“ (63 Nennungen).

Weitere Wünsche, Verbesserungsvorschläge und Belange des Wohnens werden in folgenden Kapiteln detaillierter für die einzelnen Bevölkerungsgruppen (Kapitel 4.4) und Regionen des Landkreises (Kapitel 4.5) dargestellt.

4.4 Spezifische Ergebnisse zu den Bevölkerungsgruppen

Dieses Kapitel stellt detailliertere Informationen zu Wohnbelangen von vier verschiedenen Bevölkerungsgruppen zusammen. Zunächst kommen „Ältere Personen und Personen mit Beeinträchtigungen“ (38 Befragte) zu Wort, anschließend „Personen mit Umzugsabsicht“ (88 Befragte) und „Neu zugezogene Personen“ (27 Befragte) und abschließend „Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen“ (139 Befragte).

Die Rückmeldungen der einzelnen Bevölkerungsgruppen kommen teilweise verstärkt aus bestimmten Regionen (Tabelle 8). Befragte mit Umzugsabsichten stammen zur Hälfte aus den Städten (Region 1). Der größte Anteil an Antworten von älteren Personen und Personen mit Beeinträchtigungen stammt aus den großen Kommunen (Region 2) und den kleinen, südlichen Kommunen (Region 3). Hier sind die Anteile aber relativ gleich verteilt. Zugezogene Personen meldeten sich vor allem aus den Städten zurück (Region 1). Interesse an neuen Arbeitsformen wurde zum größten Anteil ebenfalls aus den Städten geäußert (Region 1), aber auch in den anderen Regionen ist das Interesse hoch. Die im Folgenden vorgestellten Informationen für diese Gruppen können damit für einzelne Regionen von besonderer Relevanz sein.

Tabelle 8: Übersicht der Rückmeldungen nach Region und Teil des Fragebogens (Region mit **höchster** / **zweithöchster** Quote an Rückmeldungen)

Region	Mantel	Ältere Personen		Umzugsabsicht		Zugezogene		Neue Arbeitsformen	
		Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Region 1	109	7	18%	44	50%	12	44%	46	33%
Region 2	81	11	29%	17	19%	7	26%	28	20%
Region 3	103	11	29%	14	16%	6	22%	38	27%
Region 4	70	9	24%	13	15%	2	7%	27	19%
Gesamt	363	38	100%	88	100%	27	100%	139	100%

4.4.1 Ergebnisse älterer Befragter und Befragter mit Beeinträchtigungen

Zusammenfassung

Insgesamt haben 38 ältere Personen und Personen mit Beeinträchtigung an der Befragung teilgenommen. Große Mängel gibt es vor allem bei der Barrierefreiheit. Nach Angaben der meisten Befragten ist eine Sanierung der Gebäude bis auf weiteres nicht geplant. Jedoch gibt es Interesse an Fördermöglichkeiten für barrierefreie Sanierungen.

Die Mehrheit möchte im Alter nicht umziehen (79%), wobei sich ein Teil davon einen Umzug vorstellen können, wenn es gesundheitlich nicht anders möglich ist (34%). 32% haben dann Interesse am Mehrgenerationenwohnen. Auf die größte Ablehnung stoßen Wohngemeinschaften mit Gleichaltrigen.

Als wichtigste Kriterien für das Wohnen wird die selbstständige Versorgung und Selbstbestimmtheit sowie eine gute Erreichbarkeit medizinischer Versorgung gewertet. Vor allem bei der Hausordnung und für kleinere handwerkliche Tätigkeiten ist Unterstützung willkommen. Insgesamt wird Hilfe jedoch kaum gewünscht. Als Anregung für die Wohnumgebung werden mehr Fußgängerüberwege, öffentliche Toiletten sowie Ruhezonen und Bänke zum Verweilen genannt.

Mit körperlichen Einschränkungen birgt der Alltag mehr Herausforderungen. Das folgende Kapitel beleuchtet einige wichtige Aspekte des alltäglichen Lebens der 38 Personen, die älter als 65 Jahre sind oder barrierefreien Wohnraum benötigen. Laut Expert:innen sind dabei Stadt- Land Unterschiede zu vernachlässigen. Es gäbe stattdessen eher themenspezifische Problembereiche. So wird zum Beispiel die barrierefreie Ausstattung der Wohnungen und Umzugsabsichten zugunsten von altersgerechtem Wohnen sowie die Unterstützungsbedarfe im Alltag näher beleuchtet. Vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung spielen zudem Themen wie Pflegenotstand und Altersarmut eine immer größere Rolle (s. Hintergrundbox 3). Neben den Angeboten, die in der Kommune bereits vorhanden sind, werden auch Verbesserungsvorschläge der Befragten vorgestellt.

Nach der Bundeszentrale für politische Bildung ist nach der verstärkten Zuwanderung der vergangenen Jahre wieder offen, ob Deutschlands Einwohnerzahl in den kommenden Jahrzehnten schrumpfen wird (Bundeszentrale für politische Bildung 2020). Die Geburtenziffer liegt jedoch mit 1,5 Kindern je Frau weiterhin unter dem Durchschnitt der Europäischen Union. In jedem Fall wird die Bevölkerung zukünftig deutlich altern: Prognosen gehen davon aus, dass 2060 jeder Dritte mindestens 65 Jahre alt sein wird. Dies stellt die sozialen und politischen Strukturen von kommunaler bis Bundesebene künftig vor große Herausforderungen.

Beispielweise so waren bereits im Dezember 2017 4,41 Millionen Menschen pflegebedürftig (STATISTISCHES BUNDESAMT (2020 (4)). Während bei den 70- bis 74-Jährigen rund 6 % pflegebedürftig waren, wurde für die ab 90-Jährigen die höchste Pflegequote von 71 % ermittelt. Vorausberechnungen ergeben eine Zunahme der Zahlen für die nächsten Jahre.

Verschärft wird die Situation für die ältere Generation weiter durch das immer häufigere Auftreten von Altersarmut. Davon betroffen ist, wer inklusive staatlicher Transferleistungen über weniger als 60 % des mittleren Nettoeinkommens der Gesamtbevölkerung verfügt (STATISTISCHES BUNDESAMT (2020 (5)). 2019 waren laut Statistischem Bundesamt (Destatis) hierzulande demnach 18 % der Personen ab 65 Jahren armutsgefährdet. Im Vergleich zu 2010 ist dieser Wert um 3,9 % angestiegen. Für Personen ab 75 Jahren lag die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2019 bei 14,6 % (2010: 12,3 %).

Hintergrundbox 3: Demographischer Wandel, Pflegenotstand und Altersarmut in Deutschland

Wie schon in vorangegangenen Kapiteln angeklungen, zeigen sich im Hinblick auf **Barrierefreiheit** einige Defizite. Im Detail mangelt es bei über der Hälfte der Teilnehmenden (54%) am barrierefreien Zugang zu allen Etagen ihrer Wohnstätte (Abbildung 41). Aber auch die Küche, Türen, Räume, Fenster sowie Wege und Gärten sind jeweils bei einem knappen Drittel nicht barrierefrei (32%). Die Ausstattung des Bades weist sogar bei noch etwas mehr Befragten Mängel auf (41%). Nur bei einem kleinen Anteil ist zukünftig eine barrierefreie Sanierung geplant (zwischen 5 und 14%). Expert:innen betonen darüber hinaus, dass vor allem im Privatbau zunehmend auf Barrierefreiheit geachtet wird. Im öffentlichen Bereich sei das noch sehr unterschiedlich. So gebe es zum Beispiel einige Bahnhöfe, die gerade barrierefrei saniert werden. Über die gesetzlichen Vorschriften hinaus, geschehe momentan jedoch in einigen Bereichen noch sehr wenig. In der Region wäre zum Beispiel eine Übersicht mit barrierefrei zugänglichen Gebäuden sinnvoll.

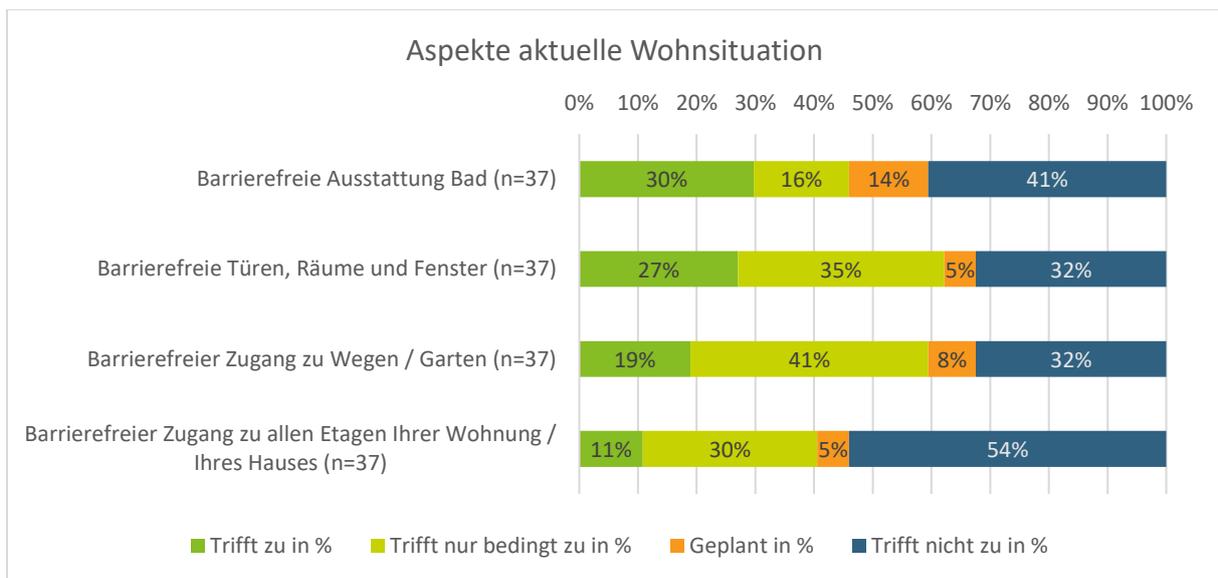


Abbildung 41: Aspekte der aktuellen Wohnsituation der Befragten

Bei einer solchen Sanierung oder dem Umbau von Wohnungen und Gebäuden sind **die anfallenden Kosten und mögliche Fördergelder** zentrale Themen. 39 % der Befragten geben an diesbezüglich ausreichend informiert zu sein. Weitere 24 % befürchten jedoch keine ausreichenden Kenntnisse zu haben und hätten gerne mehr Informationen. Im Arbeitskreis Barrierefreiheit sollen dafür Infomaterialien entwickelt und landkreisweit zur Verfügung gestellt werden. Die Übrigen 13% benötigen keine Informationen.

Eine weitere Möglichkeit seine Wohnsituation anzupassen, stellt ein **Umzug** dar. 34% der teilnehmenden Personen möchte zwar an ihrem jetzigen Wohnort bleiben, jedoch nur wenn es gesundheitlich möglich ist (Abbildung 42). Bei 16% der Befragten ist die Bereitschaft umzuziehen bereits vorhanden. Weitere 5% sind noch unentschieden. Auf der anderen Seite wollen 45% unter keinen Umständen ihren Wohnort ändern. Expert:innen bestätigen dieses Bild einer alternden Bevölkerung, die Schwierigkeiten hat, ihre Wohnungen loszulassen und in passendere Objekte zu ziehen in Bezug auf Größe und Ausstattung. Diese Hemmnisse den eigenen Wohnraum aufzugeben führen langfristig zu großen, kaum bewohnten Wohnobjekten (Empty-Nest-Problematik).

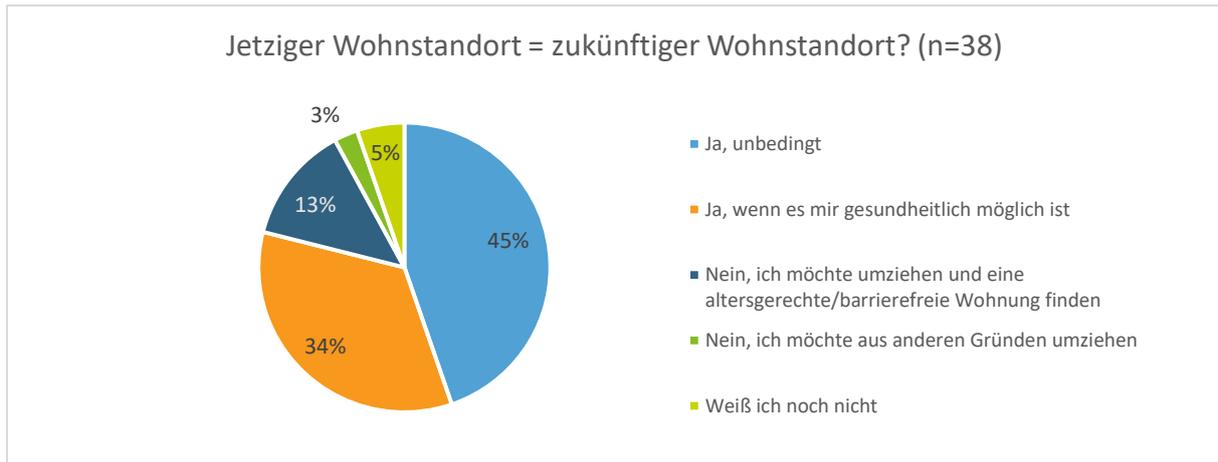


Abbildung 42: Umzugsbereitschaft älterer Personen oder Personen mit Beeinträchtigungen

Andererseits mangelt es jedoch auch an Angeboten für kleine, preiswerte und altersgerecht ausgestattete Wohnungen. Laut Umfrage gibt ein erheblicher Anteil an, die gewünschte Wohnform finanziell nicht schultern zu können (Abbildung 43). Bezüglich den gewünschten **Wohnformen nach einem Umzug** gibt es unterschiedliche Vorstellungen. Die Hälfte der Befragten können sich einen Kauf einer barrierefreien Wohnstätte vorstellen. Weitere 34% wünschen sich „betreutes Wohnen zum Kauf“. Mehrgenerationenwohnprojekte sind für 32% der Befragten eine erstrebenswerte Wohnform. **Expert:innen beobachten ebenso beides: sowohl Trends zu Mehrgenerationenwohnen als auch den Wunsch in den eigenen vier Wänden zu altern.** Die größte Ablehnung erfahren mit insgesamt 64 % der Nennungen „Wohngemeinschaften für Gleichaltrige“. Auffällig ist, dass alle der abgefragten Wohnformen auf relativ viel Ablehnung stoßen.

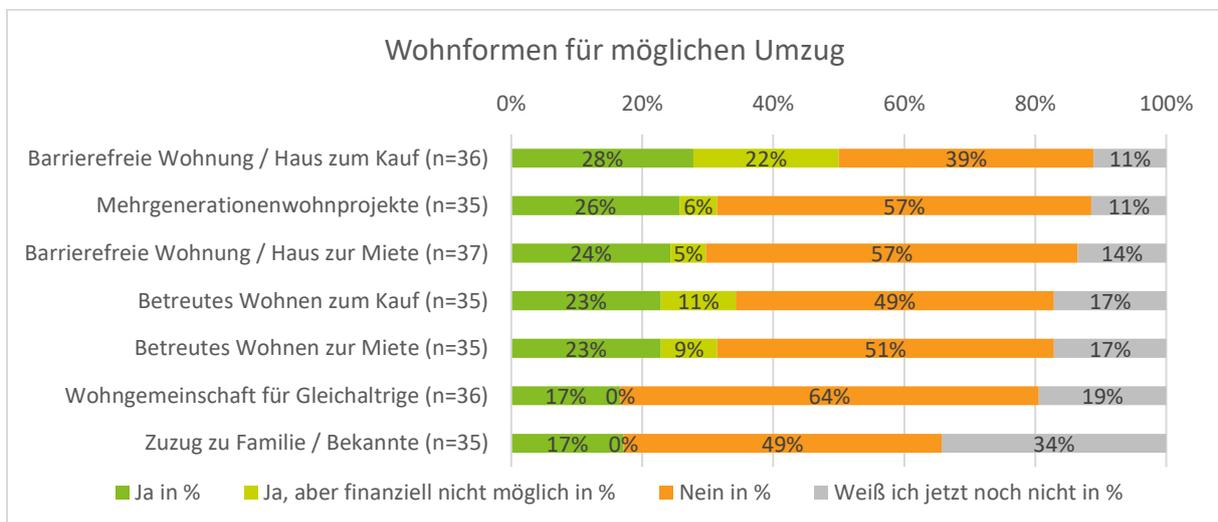


Abbildung 43: Wohnformen für möglichen Umzug der befragten Personen

Zur besseren Einschätzung der Wohnvorstellungen geben die Teilnehmenden ihre **Prioritäten zu verschiedenen Gesichtspunkten des Wohnens** an (Abbildung 44). Hier fällt zunächst auf, dass alle der aufgeführten Aspekte überwiegend als sehr wichtig oder wichtig eingestuft werden. Vor allem die zwei Punkte „Selbstständige Versorgung & Selbstbestimmtheit“ und „Gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung“ haben (sehr) hohe Wichtigkeit (jeweils 100%). **Da viele nicht über ein eigenes Auto verfügen und nur begrenzt mit dem Fahrrad oder fußläufig mobil sind, müsse geeigneter Wohnraum zusätzlich auch mit dem ÖPNV gut erreichbar sein.** Die geringste Bedeutung, aber immer noch mit 71%

bzw. 73% haben das „Vielfältige Angebot für meine Altersgruppe“ und die „Gemeinschaft im Alltag“. Expert:innen sehen dabei gerade diese soziale Anbindung als wichtig. Nachfrage gebe es vor allem nach Begegnungsorten und niedrigschwelligen Angeboten. So besucht beispielweise die Grundschule in Mohnheim alljährlich das betreute Wohnen in Rain.

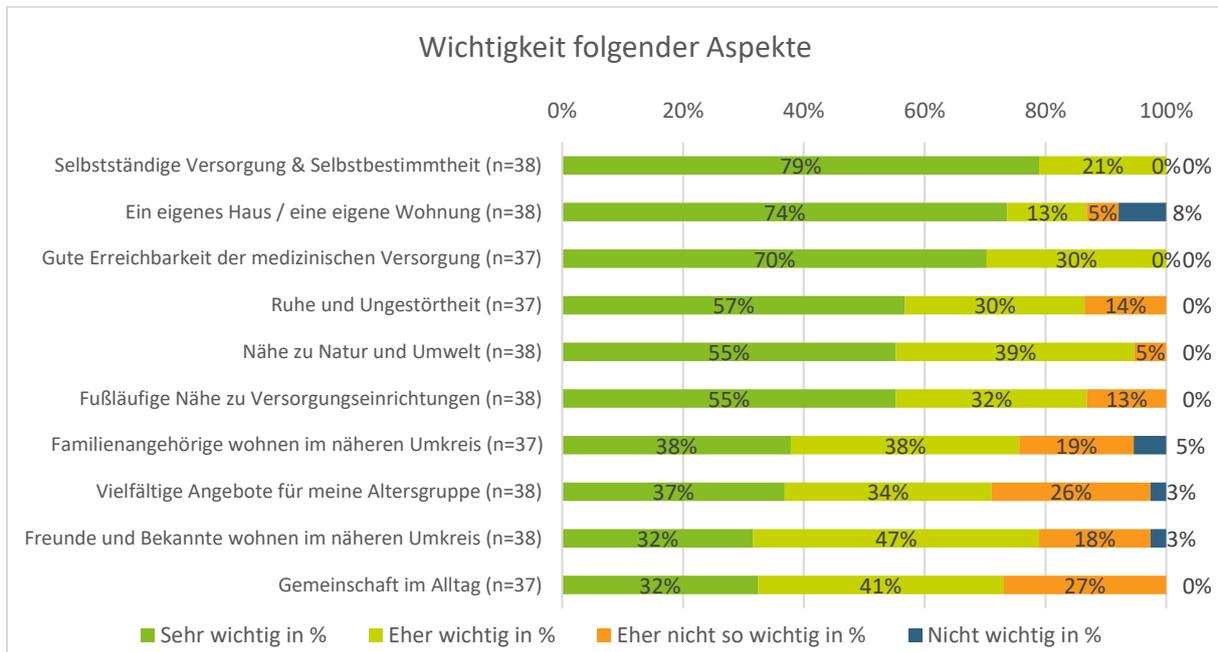


Abbildung 44: Empfinden der Befragten zu mehreren Aspekten

Der Großteil der Befragten scheint bei den meisten alltäglichen Handlungen nicht auf **Unterstützung** angewiesen zu sein (Abbildung 45). Der meiste Bedarf besteht bei der Hausordnung (30%) und für kleinere handwerkliche Tätigkeiten und Reparaturen (29%). In diesen Bereichen herrscht auch das größte Defizit. Auch nach Expert:innen brauchen Viele nicht in großem Maß Pflege, sondern eher Unterstützung in kleinen Dingen wie Einkaufen oder Fahrten zu Arzt. Dies fiel den Betroffenen jedoch oft schwer zu verbalisieren. Gute mobile Dienste und funktionierende Nachbarschaftshilfen seien dahingehend Gold wert. Ein kleiner Anteil hat laut Umfrage bereits Hilfe bei verschiedenen Tätigkeiten gefunden. Die Unterstützung kommt vor allem aus dem privaten Umfeld wie den erwachsenen Kindern, Ehepartnern, Nachbar:innen oder Freund:innen. Nur drei Personen geben an, von professionellen Diensten unterstützt zu werden.

Zudem wird in den Expert:innen-Interviews ein großer Mangel an Pflegepersonal beschrieben. Diese Leistung übernehmen oftmals Angehörige, die damit an ihre Grenzen stoßen. Aber auch das professionelle Pflegepersonal in den Heimen ist stark belastet. Im Landkreis herrscht demnach insbesondere Bedarf an Kurzzeitpflegeplätzen zur Entlastung der Angehörigen als auch an ambulanter Pflege und stationärer Versorgung. Langfristig gebe es zu wenig staatliche Einrichtungen für Menschen mit Hilfebedarf. Daher plädieren Expert:innen dafür Strukturen auszubauen und Standards zu schaffen, um die Betroffenen auf der Suche nach passenden Lösungen begleiten zu können. Auch wird die Notwendigkeit gesehen, explizit die Wünsche der Betroffenen miteinzubeziehen und Zwischenlösungen zwischen eigener Wohnstätte und Pflegeheim zu ermöglichen. Hier wird auch die Politik als Motor genannt, um gemeinschaftliches Wohnen und andere Wohnformen voranzutreiben und geeigneten Wohnraum zu schaffen.

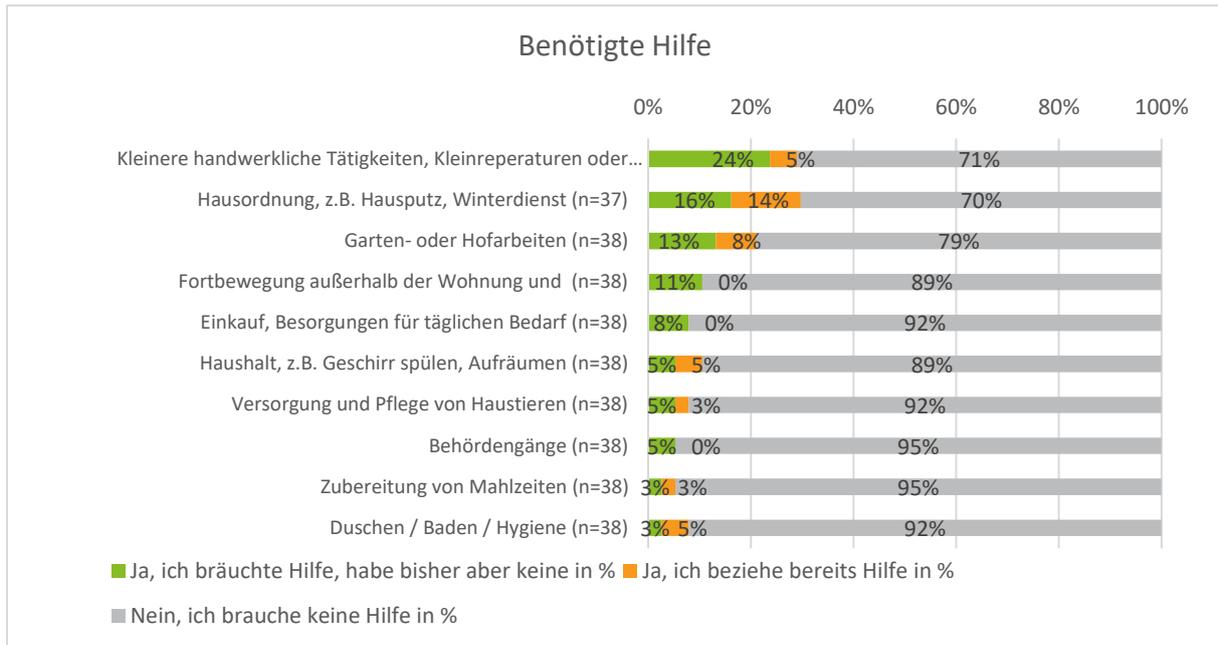


Abbildung 45: Benötigte Hilfe bei verschiedenen Tätigkeiten

Die **Angebote in den Kommunen** treffen in einigen Punkten auf Zufriedenheit (Abbildung 46). So sind „Kirchliche Angebote“, „Spazier- / Wanderwege, Grünanlagen“ und „Angebote für sportliche Aktivitäten“ für ungefähr drei Viertel der Befragten ausreichend vorhanden. Auch **Expert:innen** heben zum Beispiel die Angebote der VHS und Schulungen zum Umgang mit den Online-Angeboten hervor. Die überwiegende Mehrheit kritisiert jedoch, dass Fußgängerüberwege, öffentliche Toiletten sowie Ruhezonen und Bänke zum Verweilen fehlen. Eine Person bemängelt zudem, dass es kaum Möglichkeiten gibt „[...] ohne fremde Hilfe (z.B. Nachbarschaft) oder eigenem PKW [...] in die Stadt zu gelangen und wieder nach Hause“. Zur besseren Erreichbarkeit sollten alle Stadtteile „[...] über eigene Rad / Gehwege mit der Kernstadt und den umliegenden Gemeinden verbunden sein“. Die Bahnstruktur wird in Bezug auf Barrierefreiheit in einigen Gemeinden (Rain, Donauwörth, Neuburg) als sehr mangelhaft eingestuft. Vereinzelt wird vorgeschlagen, ausreichend Schwimmmöglichkeiten zu schaffen sowie die Straßen besser zu beleuchten.

Zum Thema Wohnen wird gefordert, mancherorts eine Dorferneuerung durchzuführen und die vorhandenen Baulücken zu schließen. Außerdem wird der Wunsch nach einem Mehrgenerationenhaus geäußert.

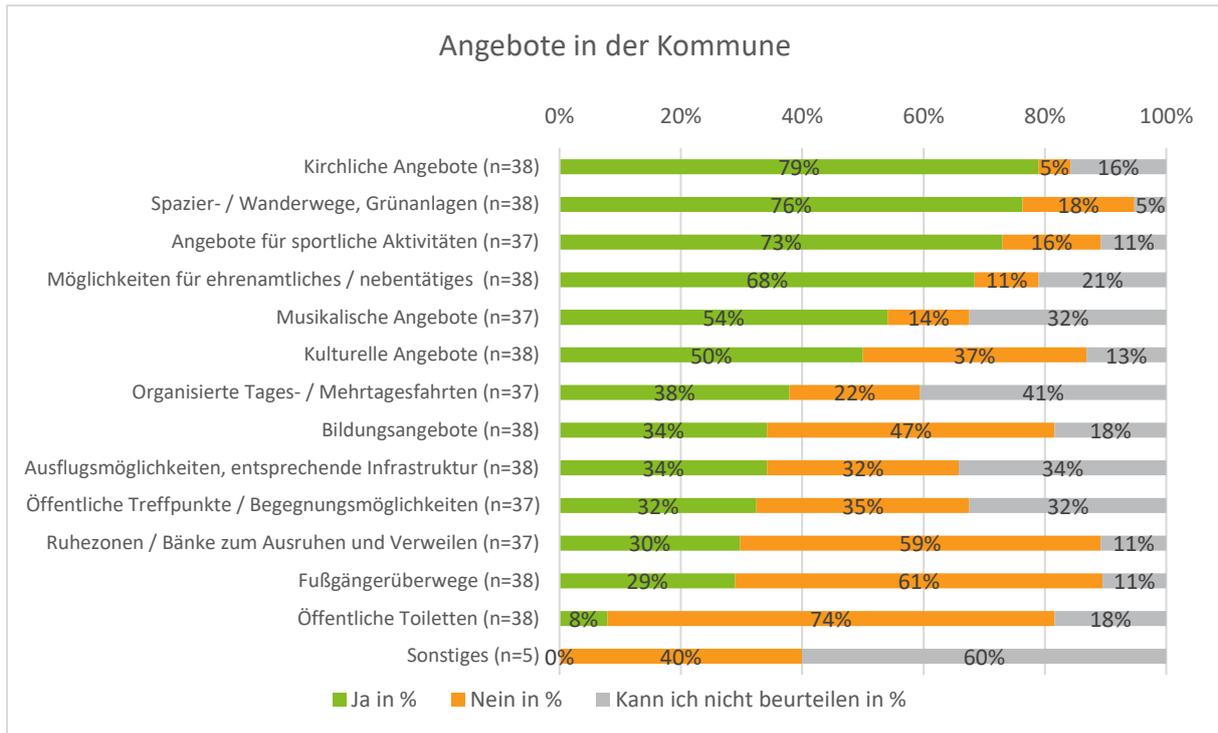


Abbildung 46: Angebote am aktuellen Wohnstandort der Befragten

4.4.2 Ergebnisse der Befragten mit Umzugsabsicht

Zusammenfassung

Insgesamt haben 88 Personen mit Umzugsabsichten an der Befragung teilgenommen. Die meisten wollen innerhalb des Landkreises umziehen. 33% der Befragten suchen im selben Ortsteil eine neue Bleibe, 16% in der gleichen Kommune und 9% landkreisweit. Es werden am häufigsten private Gründe für den Wohnortswechsel genannt (48%).

Die wichtigsten Kriterien bei der Wohnortsuche sind der Energieverbrauch, das Verhältnis zu den zukünftigen Nachbar:innen, ein grünes Wohnumfeld und die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufs- und Naherholungsangeboten (absteigende Reihenfolge).

Gewünscht ist eine durchschnittliche Zimmerzahl von 4,6. Diese Vorstellung liegt über dem Bundesdurchschnittswert von 4,3 Zimmern. Der Kostenrahmen, der zukünftig für Miete zur Verfügung steht, liegt im Mittel bei 670,90 €/Monat. Der durchschnittliche Kaufpreis, den sich die Personen vorstellen können, beträgt 470.217,39 €. Die Suche nach den passenden Objekten findet größtenteils online statt, wobei viele Befragten die Suche als eher schwierig (38%) oder schwierig (46%) beschreiben.

Insgesamt haben 88 teilnehmende Personen vor in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Das folgende Kapitel stellt die Aussagen dieser Gruppe vor. Neben möglichen Umzugsgründen und dem neuen Wohnstandort, werden hier Fragen zur Objektsuche und zu wünschenswerten Aspekten des Wohnens aufgegriffen.

41% der Personen hat bisher noch nicht nach einem neuen Objekt Ausschau gehalten, wohingegen 35% aktiv auf der Suche sind. 23% der Befragten haben bereits eine neue Bleibe gefunden. Diese befinden sich nach der oben beschriebenen Kategorisierung in folgenden Regionen:

Tabelle 9: Orte, an denen eine neue Unterkunft gefunden wurde, nach Regionen

Region 1	Dreimal in Nördlingen, zweimal in Donauwörth
Region 2	Zweimal in Rain und einmal in Wemding
Region 3	Je einmal in Buchdorf, Marxheim, Münster
Region 4	Je einmal in Deiningen, Möttingen, Reimlingen und Wallerstein / Birkhausen
Nicht im Landkreis Donau-Ries	Je einmal Augsburg, Dinkelsbühl und Freising

Trotz Umzugsabsichten wählt ein großer Anteil an Menschen ihren **zukünftigen Wohnstandort** in der Nähe ihres bisherigen (Tabelle 10). Ein Drittel der Befragten bleibt im selben Ortsteil (33%), weitere 16% ziehen innerhalb der Kommune in einen anderen Ortsteil und 9% wechseln in eine andere Kommune innerhalb des Landkreises. Lediglich 11% der Umziehenden möchte sich außerhalb des Landkreises niederlassen. Ein relativ hoher Anteil ist noch unentschlossen (31%).

Tabelle 10: Möglicher Wohnstandort der Befragten

Möglicher Wohnstandort	Anzahl	in %
Ich ziehe in meiner Kommune um und bleibe im selben Ortsteil.	29	33%
Ich ziehe in meiner Kommune um, ziehe aber in einen anderen Ortsteil.	14	16%
Ich ziehe in eine andere Kommune innerhalb des Landkreises um.	8	9%
Ich werde mich außerhalb des Landkreises niederlassen.	10	11%
Ich weiß noch nicht.	27	31%
Gesamt	88	100%

Als **Umzugsgrund** gibt knapp die Hälfte der Befragten familiäre beziehungsweise private Gründe an (48%) (Abbildung 47). Auch die zu geringe Größe der zur Verfügung stehenden Wohnfläche (32%) spielt eine Rolle. Einige führen auch eine unzureichende Ausstattung der Gebäude (28%), berufliche Gründe (14%), die hohen Wohnkosten (13%) oder das Wohnumfeld (10%) an. 6% der Befragten ist ihre Wohnstätte zu groß, weiteren 8% zu laut. Laut Expert:innen bleibt zudem der Umzugstrend Richtung größere Städte voraussichtlich auch in der näheren Zukunft bestehen. Vor allem die jüngere Generation und junge Familien zieht es eher in städtische Regionen. Dies bestätigen auch die bundesweiten Erhebungen (s. Hintergrundbox 4).

Eine aktuelle Studie der Dresdner Niederlassung des ifo Instituts hat ergeben, dass der Anteil der Landbevölkerung mittlerweile sowohl in schrumpfenden Regionen als auch in Wachstumsregionen den niedrigsten Stand seit 1871 erreicht hat (Rösel, F.; Weishaupt, T. 2020). Aktuell leben in Deutschland 77 % der Menschen in den Städten oder in Ballungsgebieten. Im Gegensatz dazu nur 15 % der Bevölkerung in Dörfern mit weniger als 5.000 Einwohner:innen (Zech, T. 2018), obwohl 44 % der Deutschen in der Deutschland-Studie von 2019 angeben, dass Sie am liebsten auf dem Land leben würden (Zech, T. 2018). Vor allem junge Familien wünschen sich für Ihre Kinder auf dem Land aufwachsen zu können. Ein weiterer Grund sind sie steigenden Mieten in den Großstädten. Dennoch zieht es vor allem die jüngere Generation in die Stadt unter anderem aufgrund von Arbeitsplätzen, wohingegen die ältere Generation häufig im ländlichen Raum bleiben möchte, obwohl dort immer mehr Arztpraxen, Geschäfte oder Gaststätten, Schulen und Banken schließen und die Wege für die Bewohner:innen immer weiter werde.

Hintergrundbox 4: Stadt-Land-Migration

Als sonstige Gründe werden unter anderem der Wunsch nach einem eigenen Haus, der Bau eines Eigenheims oder nicht vorhandenes Bauland im entsprechenden Ortsteil genannt. Auch Auswandern und der Auszug bei den Eltern oder der Wohngemeinschaft werden als Gründe angebracht. Weitere Nennungen für die Umzugsgründe der Befragten waren „Klima, Weitblick, Inspiration“, „Eigenbedarf“ und „Straßenlärm“.

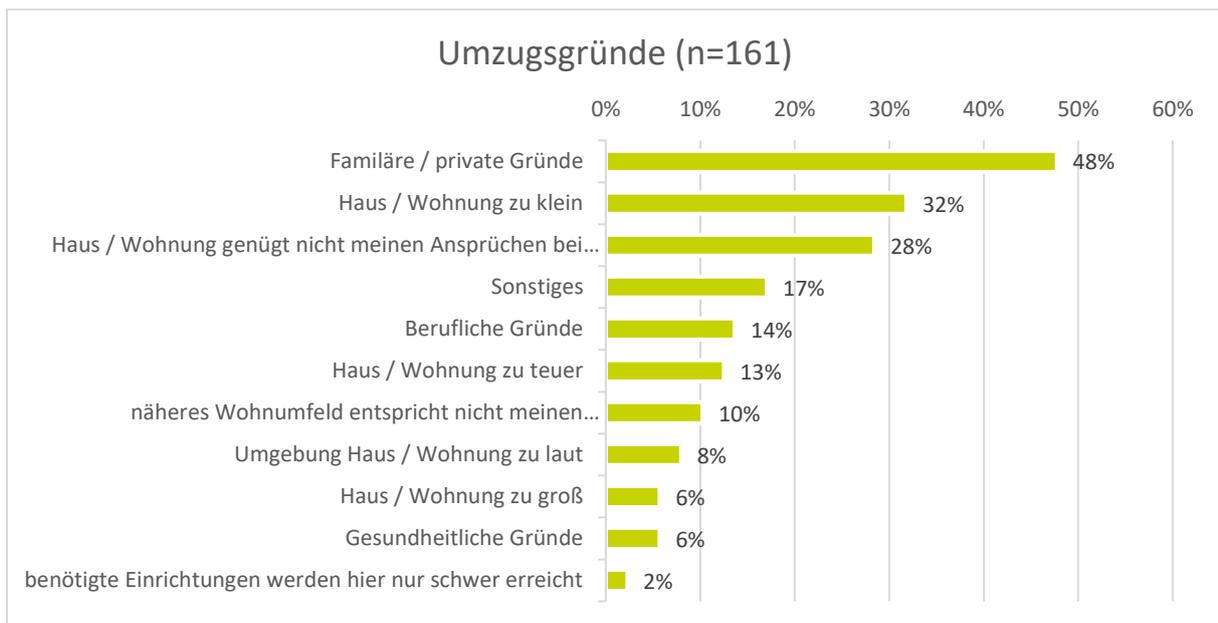


Abbildung 47: Mögliche Umzugsgründe der Befragten (Mehrfachnennungen möglich)

Kriterien zur Wohnungssuche werden von den Suchenden verschieden stark gewichtet (Abbildung 48). Für 84 % der Befragten hat der Energieverbrauch des neuen Objekts eine (sehr) hohe Bedeutung und steht im Vergleich zu den anderen Angaben auf der Prioritätenliste ganz oben. Mit 78 % folgt das Verhältnis mit den zukünftigen Nachbarn. Auch auf die hochwertige Ausstattung und ein grünes Wohnumfeld wird (sehr) viel Wert gelegt (jeweils 72 %). Die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten spielen ebenso eine wichtige Rolle, wohingegen die Nähe zu Haltestellen des ÖPNV für weniger Befragte ein ausschlaggebendes Kriterium ist. Dies weist erneut auf eine große Abhängigkeit vom Auto hin. Auffällig ist die geringste Bedeutung beim Aspekt der altersgerechten bzw. barrierefreien Ausstattung des Wohnobjekts. Für die knappe Hälfte ist es von sehr hoher Bedeutung, dass die neue Wohnform mehr Platz bietet als die Alte (48 %). Die Vorstellungen der Befragten über die **Zimmeranzahl** des zukünftigen Wohnobjekts liegt durchschnittlich bei 4,6 Zimmern (Abbildung 49).

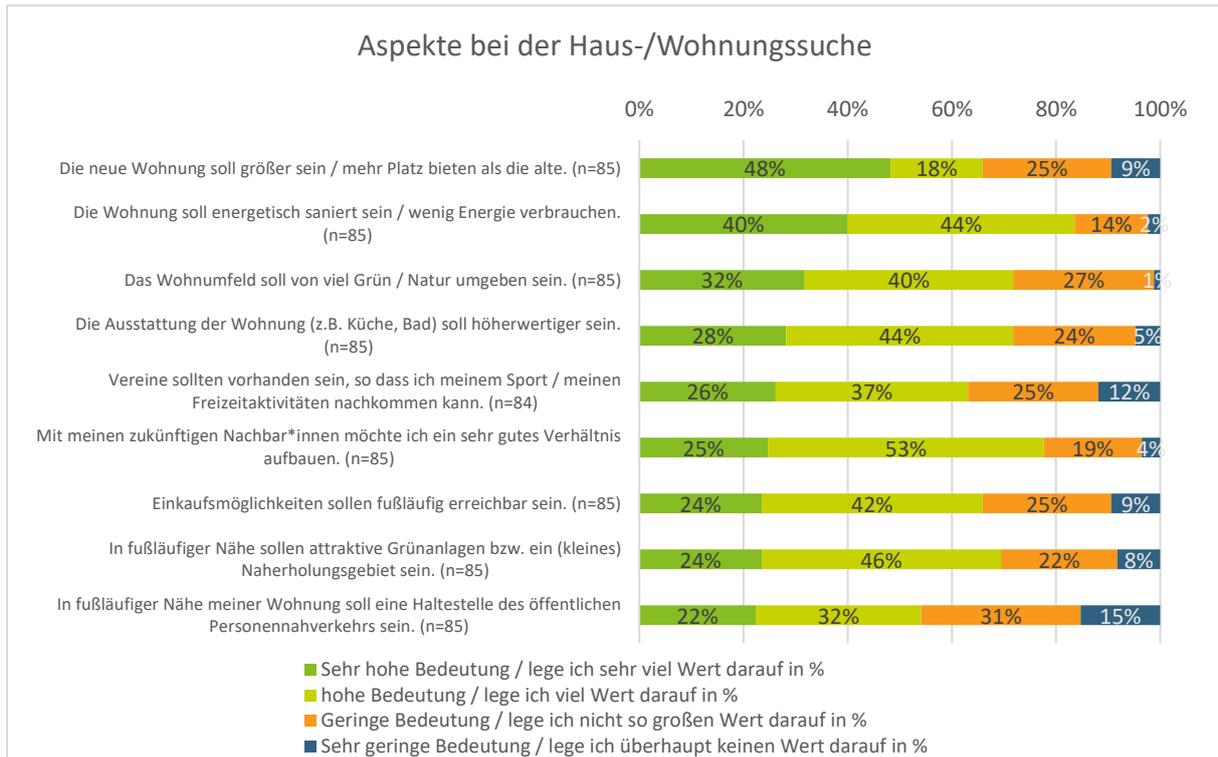


Abbildung 48: Bedeutung verschiedener Aspekte bei der Haus- / Wohnungssuche der Befragten

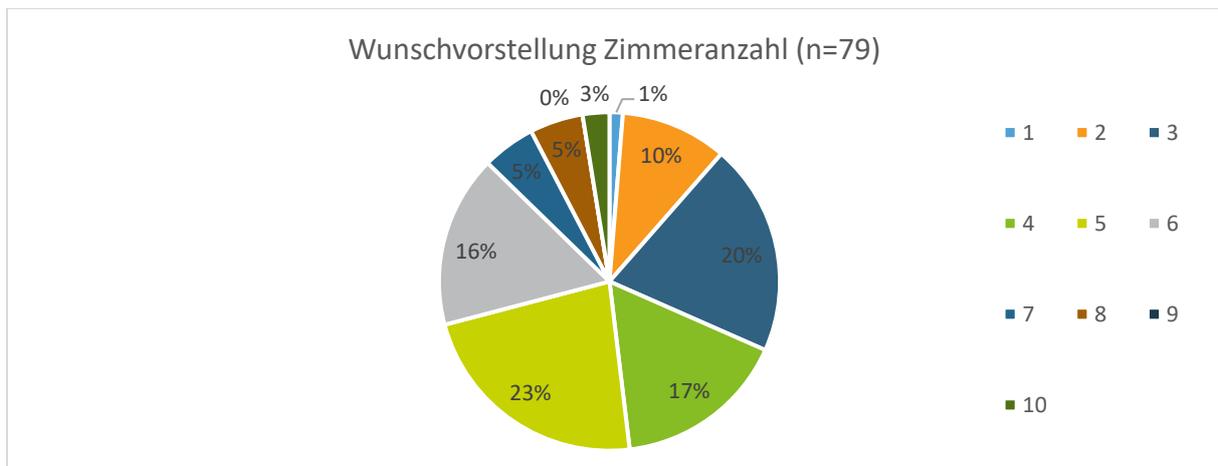


Abbildung 49: Wunschvorstellung Zimmeranzahl des neuen Wohnobjekts

Zur Einschätzung des zur Verfügung stehenden **Kostenrahmens** wird zwischen zukünftigen Käufern (48 Befragte) und Mietern (17 Befragte) unterschieden. Die verbleibenden 22 Personen haben noch nicht zwischen Kauf und Miete entschieden.

Die **Kaufpreise**, die die Befragten für ein Haus oder eine Wohnung aufbringen würden, variieren zwischen 100.000 € und 3.000.000 € (Abbildung 50 a.). Das Mittel liegt bei 470.217,39 €, wobei die knappe Hälfte der Befragten (48 %) nicht mehr als 400.000 € ausgeben will. Der durchschnittliche **Mietpreis**, den die Befragten bereit sind zu zahlen, liegt bei 670,90 € (Abbildung 50 b.). Die Angaben liegen hier zwischen 400,00 € und 1.700,00 €. Über die Hälfte der Befragten (54 %) wollen allerdings nicht mehr als 600 € Miete bezahlen. Insgesamt sieben Personen geben an in Zukunft mehr als 800 € für die Miete auszugeben, nur eine Person sogar mehr als 1000 €. Höheren Werte wie 800 € (7 Angaben) oder über 1000 € (1 Angabe) lassen sich auf angestrebte Mietverhältnisse von Häusern zurückführen.

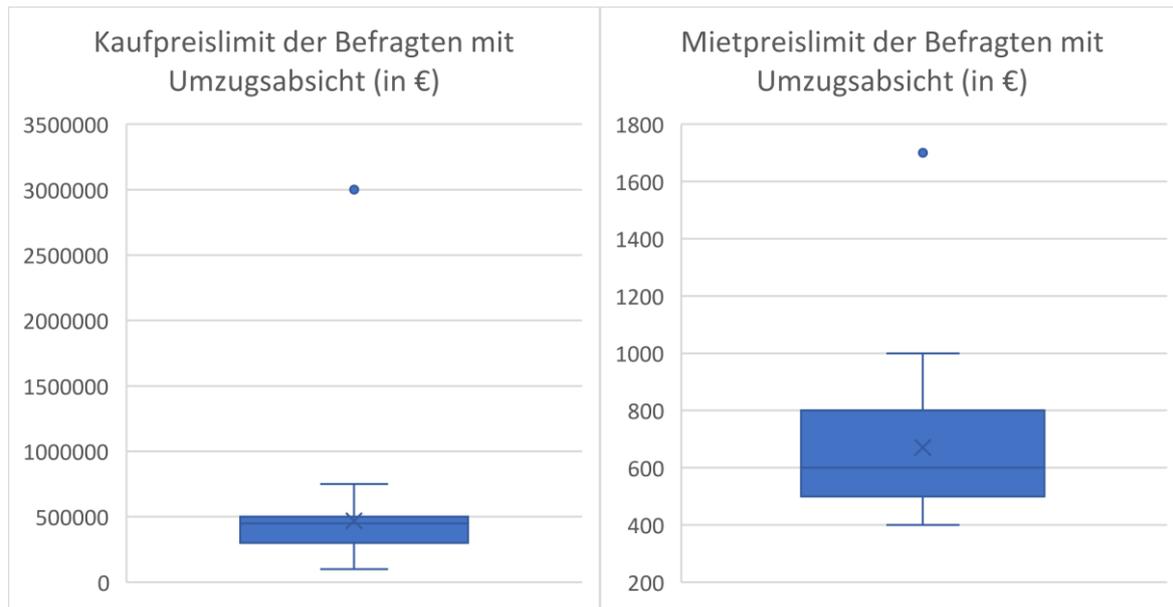


Abbildung 50: Limits im Kauf- bzw. Mietpreis für die zukünftigen Objekte der Befragten mit Umzugsabsicht

Mehr als der Hälfte der Suchenden findet es „sehr schwierig“ (46 %) bzw. „eher schwierig“ (38 %) das passende Wohnobjekt zu finden (Tabelle 11). Auf der **Suche nach Wohnstätten** wird neben dem Internet (70 %) auch auf Kontakte im Freundes- und Bekanntenkreis (50 %) als auch familiäre Kontakte (40 %) zurückgegriffen (Abbildung 51). Es bietet sich daher zum Beispiel an, die digitale Immobilienbörse weiterzuentwickeln und so die Suche zu erleichtern (s. Hintergrundbox 5).

Tabelle 11: Einschätzung der Lage des Wohnungsmarktes durch die Befragten

Einschätzung Lage des Wohnungsmarkts	Anzahl	in %
sehr schwierig	46	51%
eher schwierig	38	42%
relativ leicht	5	6%
sehr leicht ein geeignetes Wohnobjekt zu finden.	1	1%
Gesamt	90	100%

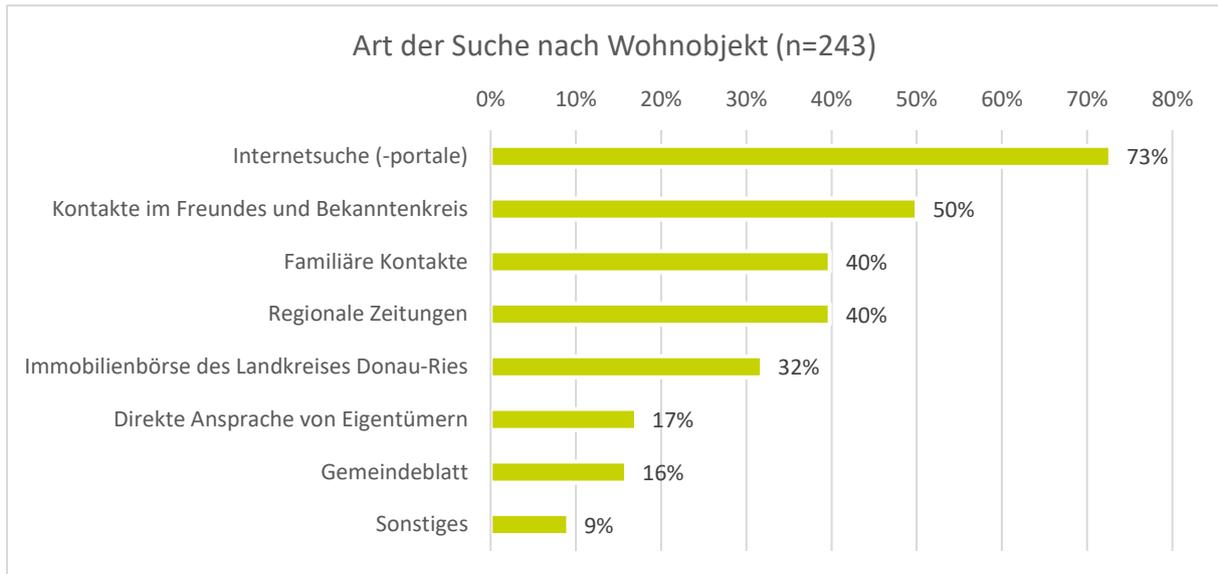


Abbildung 51: Art der Suche nach neuem Wohnobjekt der Befragten (Mehrfachnennungen möglich)

Das Konversionsmanagement des Landkreises Donau-Ries hat zur besseren Übersicht und Vermarktung von Wohnraum, Büro- und Gewerbeflächen eine Immobilienbörse eingerichtet. Mehr Informationen unter <http://donauries.bayern/region/wohnen/immobilienboerse/>

Hintergrundbox 5: Immobilienbörse des Landkreis Donau-Ries

4.4.3 Ergebnisse neu zugezogener Befragter

Zusammenfassung

Insgesamt haben 27 neuzugezogene Personen an der Befragung teilgenommen, wobei die meisten von außerhalb des Landkreises kamen. Es werden am häufigsten private bzw. berufliche Gründe für den Wohnortswechsel genannt (41% bzw. 44%). Erfolgreich verlief die Suche nach den neuen Wohnobjekten vor allem über das Internet.

Zuzüge fanden vor allem in Neubausiedlungen und Stadtviertel mit Randlage statt. Durch den Umzug lebt ein größerer Anteil in Wohnungen von Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern. Weitere Veränderungen, die der Umzug mit sich brachte, sind vor allem eine Zunahme der Haushaltsgröße, der Wohnfläche und der Kosten, eine bessere Ausstattung, aber auch eine schlechtere Anbindung an den ÖPNV. Die Eigentumsverhältnisse sind überwiegend gleichgeblieben.

Die Befragten hatten eine hohe Kompromissbereitschaft im Hinblick auf die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Wohnkosten. Wenig Abstriche wollten die Zugezogenen beim energetischen Sanierungsgrad, der Wohnfläche und der Barrierefreiheit machen. Insgesamt ist die Zufriedenheit mit der Umzugsentscheidung und Lebensqualität am neuen Wohnraum hoch.

Im Befragtenkreis gibt es 27 Personen, die in den vergangenen drei Jahren in den Landkreis Donau-Ries hinzugezogen sind. In diesem Kapitel wird dargestellt, auf welchen Wegen die neuen Wohnstätten gefunden wurden sowie alte Wohngegebenheiten und Umzugsgründe offengelegt. Anschließend wird erläutert, welche Veränderungen die neue Wohnsituation mit sich gebracht hat und welche Kompromisse eingegangen wurden. Die Aufnahme am neuen Wohnstandort, das persönliche Engagement in der Nachbarschaft und weitere Aspekte werden abschließend behandelt.

Die überwiegende Mehrheit der Befragten ist von außerhalb des Landkreises zugezogen (Abbildung 52). Davon kommen 41 % der Personen aus einem Nachbarlandkreis, 37% aus einem anderen Landkreis aus Bayern und 11 % aus einem anderen Bundesland.

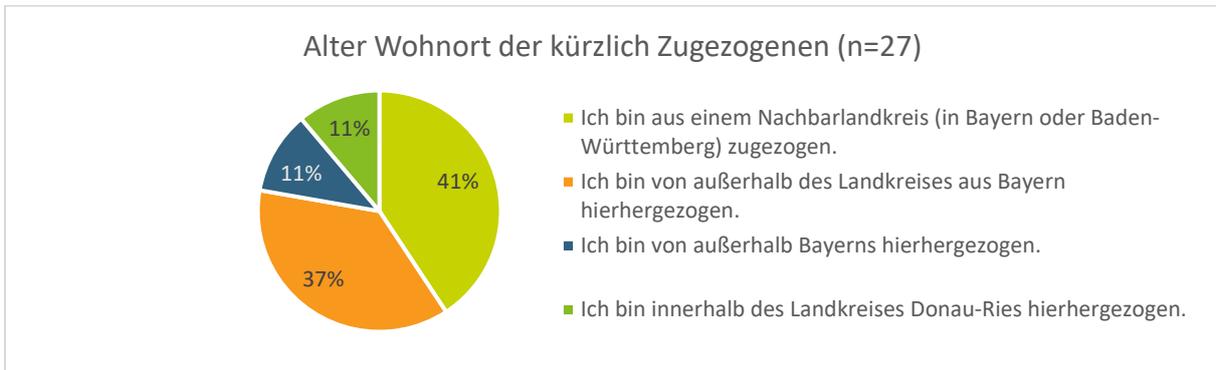


Abbildung 52: Alte Wohnorte der kürzlich zugezogenen Befragten

Eine **erfolgreiche Suche** nach neuen Wohnstätten fand bei den befragten Personen überwiegend über Internetportale statt (43 %), aber auch mithilfe familiärer Kontakte wurden Objekte gefunden (25 %) (Abbildung 53). Lokale oder Regionale Zeitungen und Nachrichten beziehungsweise das Gemeindeblatt verhalf hingegen nur einem kleinen Anteil zum neuen Wohnort (7 % bzw. 4 %). Eine weitere Person gab unter Sonstiges an, bereits in Besitz ihres Wohnobjekts gewesen zu sein. Wie im vorangegangenen Kapitel schon deutlich wurde, findet der Großteil der Wohnungssuche online statt, womit die Verteilung der Erfolgsquote erklärt werden kann.

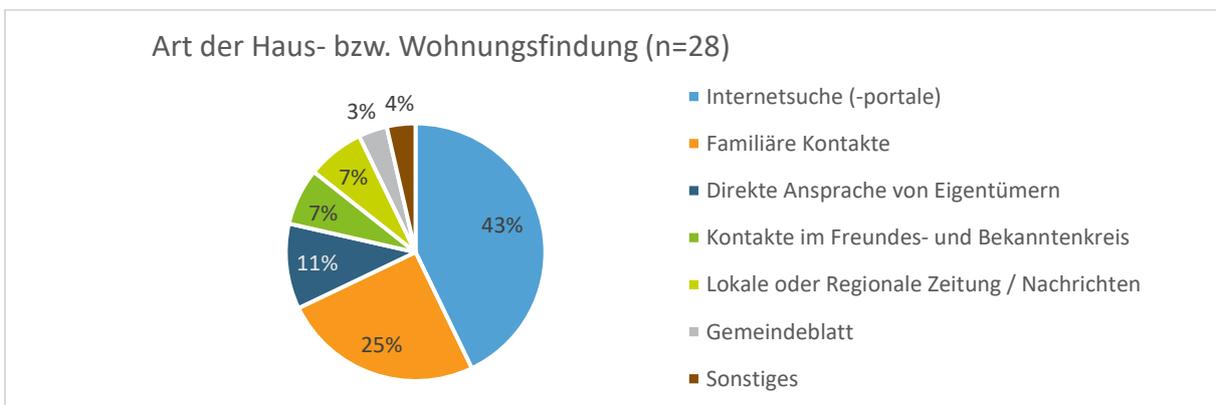


Abbildung 53: Art der Haus- bzw. Wohnungsfindung der kürzlich Zugezogenen (Mehrfachnennungen möglich)

Zu ihrer **Wohnsituation** vor dem Umzug gaben die meisten Befragten an, in einem Stadtviertel in Randlage (48%) oder im Zentrum (38%) gewohnt zu haben (Tabelle 12). Ein Umzug fand vor allem in Neubausiedlungen und Stadtviertel in Randlagen statt.

Wohnlage im Ort	Vor Umzug		Nach Umzug	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Zentrum, Altort	11	37,9%	11	40,7%
Stadtteil, Randlage	14	48,3%	9	33,3%
(Neubau-) Siedlungsgebiet	2	6,9%	7	25,9%
Alleinlage	1	3,4%	0	0%
Sonstige	1	3,4%	0	0%
Gesamt	29	100,0%	27	100,0%

Tabelle 12: Frühere und jetzige Wohnlage der kürzlich zugezogenen Personen (29 Nennungen kommen aufgrund von zwei Mehrfachantworten zustande)

Fast die Hälfte der Befragten (48 %) gibt an, vor dem Umzug in einer Wohnanlage gewohnt zu haben (Tabelle 13). Jeweils 19 % der Personen lebten in einem Einfamilienhaus oder in einem Zweifamilienhaus beziehungsweise einer Doppelhaushälfte. Durch den Umzug lebt ein größerer Anteil in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (44%) und Einfamilienhäusern (30%).

Tabelle 13: Frühere und jetzige Wohnformen der kürzlich zugezogenen Personen

Wohnlage im Ort	Vor Umzug		Nach Umzug	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Einfamilienhaus	5	18,5%	8	29,6%
Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte	5	18,5%	5	18,5%
Wohnung in Mehrfamilienhaus	keine Daten	-	12	44,4%
Reihenhaus	2	7,4%	0	0%
Wohnanlage	13	48,1%	2	7,4%
Sonstiges	2	7,4%	0	0%
Gesamt	27	100,0%	27	100,0%

Als **Umzugsgründe** gaben die kürzlich Zugezogenen diverse Antworten an (Abbildung 54). Am häufigsten wurden berufliche Ursachen (44 %) sowie familiäre und private Gründe (41 %) aufgeführt. Ein paar Wenige (11%) hatten die Möglichkeit im Landkreis ein Haus zu bauen beziehungsweise ein vorhandenes zu sanieren. Für eine teilnehmende Person (4 %) war die Wohnungsgröße ausschlaggebend für den Umzug.

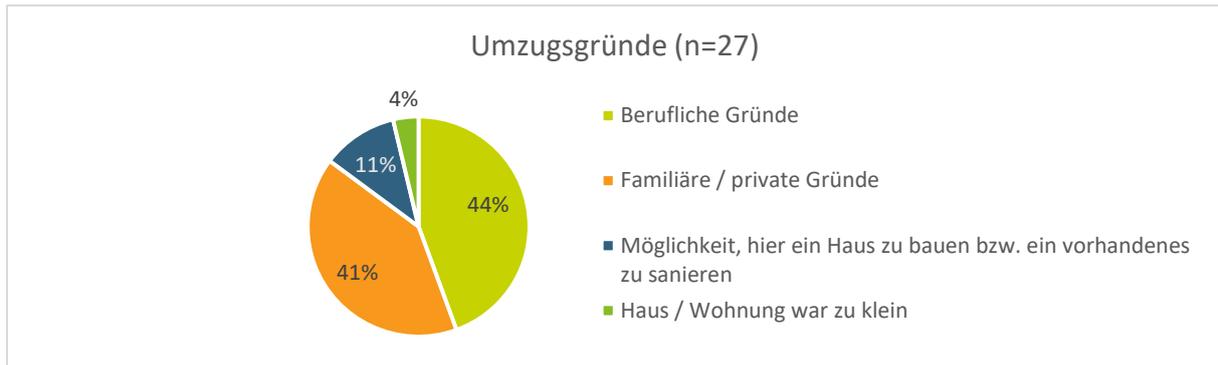


Abbildung 54: Umzugsgründe der kürzlich zugezogenen Personen

Zudem wurden einige Punkte aufgeführt, welche die Region und der Landkreis Donau-Ries im Vergleich zu ihrem vorherigen Wohnort bietet (Tabelle 14). Zusammenfassen lassen sich die Antworten in den Aspekten „Familie, Soziales & Kultur“, „Natur & Landschaft“, „Mobilität & Daseinsvorsorge“ und „Kosten“.

Tabelle 14: Gründe für einen Zuzug in den Landkreis Donau-Ries

Cluster	Nennungen
Familie, Soziales & Kultur	Nähe zur Familie und Freunden
	Näher bei der Familie zu sein
	Die Menschen sind freundlich, hilfsbereit und entspannt.
	Weniger Stress, weniger Bevölkerung, höhere Lebensqualität, Nähe zu Freunden und Familie
	Besserer persönlicher Kontakt mit den Bürgern
	Das ländliche Leben ist noch nicht so hektisch und anonym.
	Keine Menschenmassen
Natur & Landschaft	Geselligkeit
	Man hat das Gefühl, dass sich man sich um den Bürger kümmert
	Mehr Sicherheit, kann als Frau auch alleine Spaziergehen, Einkaufen ohne Belästigung, sehr schöne Altstadt in Nördlingen, gepflegte Häuser, saubere Stadt, höflicher Menschenschlag.
	Mehr Veranstaltungen
	Mehr unverbaute Natur (noch)
Mobilität & Daseinsvorsorge	Schönere Natur und Landschaften
	Viele Outdoor Freizeitaktivitäten und schöne Umgebung.
	Natur, saubere Umgebung, viel Wald,
Kosten	Romantik und Attraktivität der Landschaft / Städte / Ortschaften
	Kurze Wege
	Bessere Zugverbindung
	Bessere Nahversorgung
	Günstig im Vergleich zu einer Großstadt

Die neue Wohnsituation bringt einige **Veränderungen** mit sich (Abbildung 55 und Abbildung 56). In 44 % der Fälle wuchs die **Haushaltsgröße** mit dem Umzug, wohingegen sie bei 15% kleiner wurde. Für ungefähr die Hälfte der Befragten nahm die **Wohnfläche** im Vergleich zum früheren Wohnobjekt zu (52%), jedoch stiegen auch die Kosten (48 %).

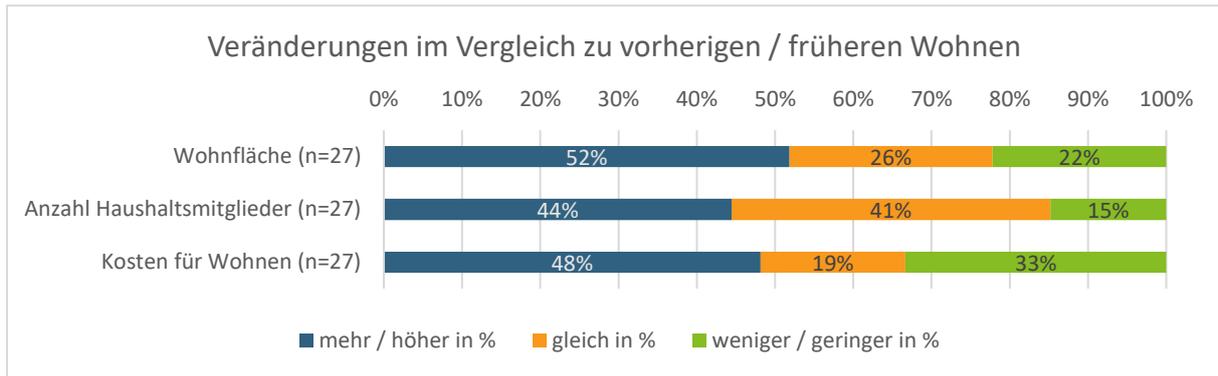


Abbildung 55: Veränderungen im Vergleich zu vorherigen / früheren Wohnen der Befragten (Teil 1)

Für jeweils 44 % der befragten Personen ist das nähere **Wohnumfeld** allgemein und die **Ausstattung** des Wohnobjekts ansprechender geworden. Besonders auffallend ist jedoch der Anteil der Befragten, die nach dem Umzug schlechter an den **öffentlichen Verkehr** angebunden sind (70%). Dahingegen ist in 52 % der neuen Wohnstätten der **energetische Sanierungsstand** besser.

Im **Eigentumsverhältnis** hat sich für 73 % der Personen nichts geändert. 19 % der Befragten hingegen wurden durch den Umzug zu Eigentümer:innen, 8 % stehen nun in einem Mietverhältnis. Andere machten keine Angabe zu diesem Aspekt.

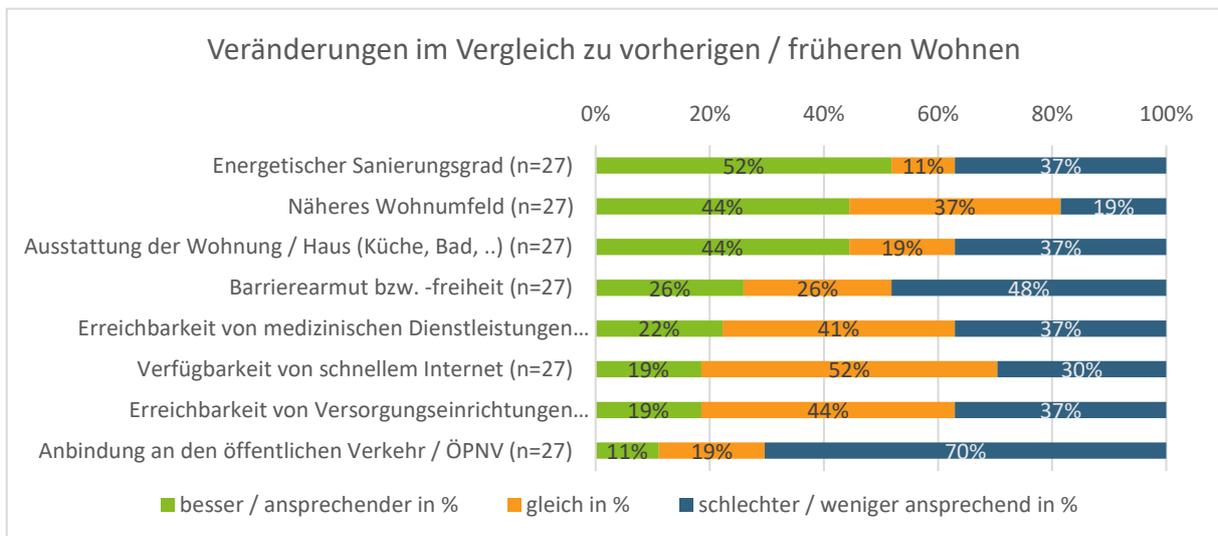


Abbildung 56: Veränderungen im Vergleich zu vorherigen / früheren Wohnen der Befragten (Teil 2)

Die gemachten Veränderungen sind in Teilen das Ergebnis von **Kompromissen**, welche die Befragten bereit waren einzugehen (Abbildung 57). Wie bereits angeklungen, ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr für viele Befragte schlechter geworden, was 37 % der Teilnehmer:innen als Kompromiss zugunsten anderer Aspekte in Kauf nahmen. Des Weiteren waren die Befragten eher bei Wohnkosten, der Erreichbarkeit medizinischer Dienstleistungen sowie Ausstattung der Objekte kompromissbereit, als bei dem energetischen Sanierungsgrad, der Wohnfläche oder Barrierefreiheit.

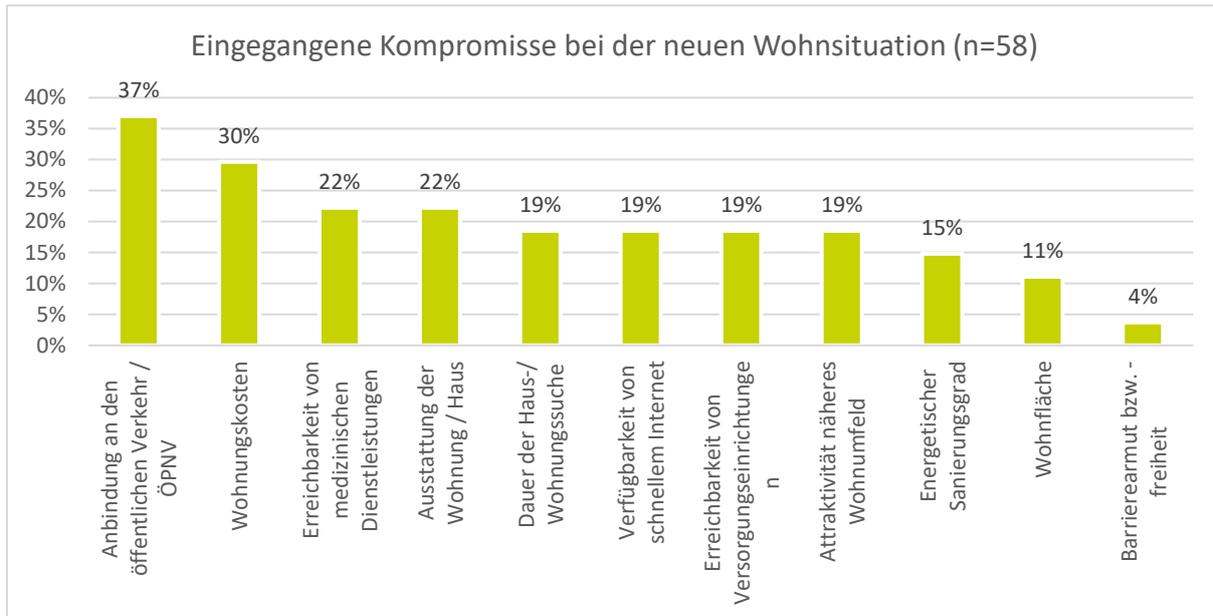


Abbildung 57: Eingegangene Kompromisse beim letzten Umzug der Befragten (Mehrfachnennungen möglich)

Nach Ankunft **am neuen Wohnort** fühlen sich 44 % der Zugezogenen „auf jeden Fall“ gut aufgenommen und weitere 41 % „eher“ gut aufgenommen. Eine Person hingegen beantwortet die Frage mit „eher nein“. Die Übrigen können dies noch nicht beurteilen.

Weiterhin hat der überwiegende Anteil der Zugezogenen vor, in Vereinen, Verbänden oder sonstigen ehrenamtlichen Initiativen mitzuwirken (27 %) oder tut dies bereits (43 %) (Tabelle 15). Ein kleinerer Anteil will sich hingegen nicht engagieren. Zum Vergleich engagierten sich im Jahr 2020 deutschlandweit rund 17 Millionen Menschen (ca. 21 %) (Statista 2020).

Tabelle 15: Persönliches Engagement der kürzlich Zugezogenen

Persönliches Engagement	Anzahl	in %
Ja, in mehreren	3	11,5%
Ja, in einem	8	30,8%
Noch nicht, aber geplant	7	26,9%
Nein	8	30,8%
Gesamt	26	100%

Allgemein hält es die überwiegende Mehrheit der Zugezogenen (93 %) für die richtige Entscheidung in den Landkreis Donau-Ries gezogen zu sein (Abbildung 58). Lediglich für 20 % der Befragten ist der neue Wohnort eine Übergangslösung, wohingegen 81 % der Befragten angeben eine neue Heimat gefunden zu haben. Weitere 77 % sind der Meinung in der Region alles, was für eine gute Lebensqualität nötig ist, zu finden. Über die Hälfte kann in räumlicher Nähe Wohnen und Arbeiten (54%). Einige wünschen sich jedoch Familie / Privates und Beruf / Arbeit besser vereinbaren zu können (42%). Obwohl es sich beim Landkreis Donau-Ries eher um eine ländliche Region handelt, ist der Aspekt der Nahversorgung für 73 % der neu zugezogenen Personen ausreichend abgedeckt.

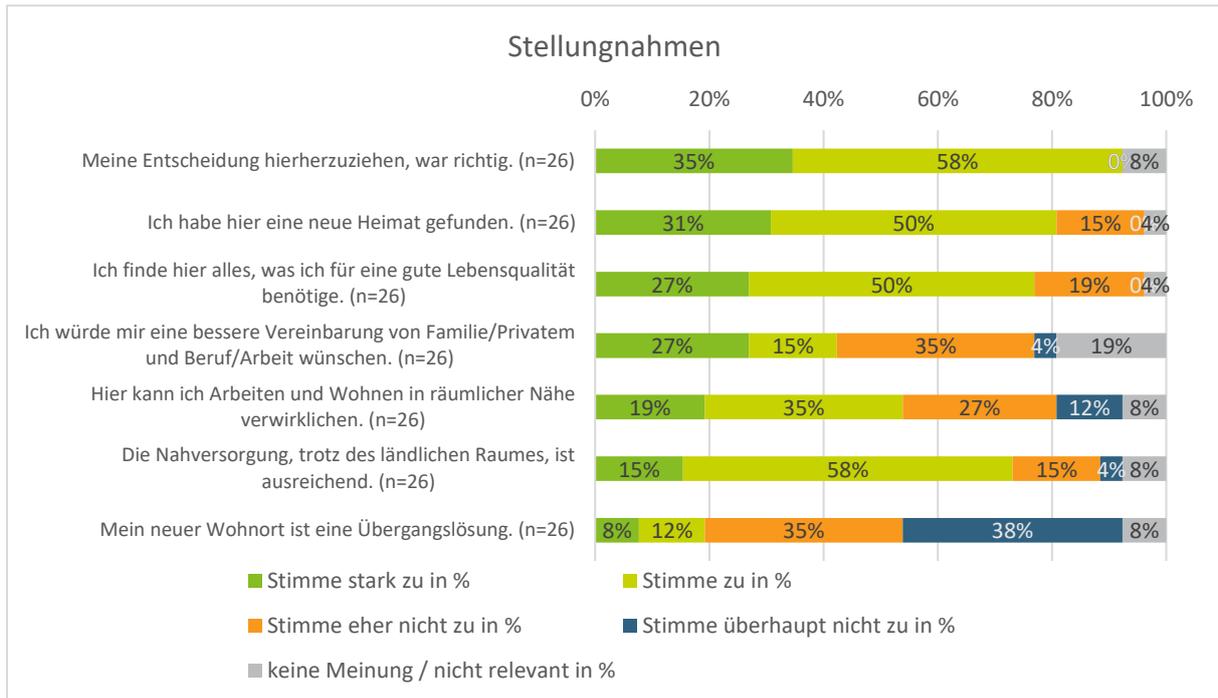


Abbildung 58: Stellungnahmen zu einzelnen Aussagen der kürzlich Zugezogenen

In Expert:inneninterviews wird zudem die Situation für zugezogene Geflüchtete geschildert, die in der Umfrage nicht ausreichend repräsentiert werden konnten. Gerade für sie sei die Wohnsituation im Landkreis insgesamt eher schwierig. Leerstehende Häuser oder unterbelegte Häuser gäbe es viele. Jedoch zeige die Erfahrung, dass es teilweise noch viele Hemmschwellen und Ängste anderen Kulturen gegenüber gebe. Vor diesem Hintergrund seien mehr Sozialwohnungen und auch die Nutzung von Leerständen notwendig sowie weitere Bemühungen Vorbehalte abzubauen, zum Beispiel durch die Schaffung von Begegnungsorten wie interkulturellen Cafés. Erschwerend hinzu komme in einigen Regionen, dass viele Geflüchtete nicht mobil genug sind, um Wohnungen im ländlichen Raum zu beziehen und deshalb die Nachfrage vor allem nach Wohnungen in der Stadt groß ist. Ein umfangreiches Angebot des ÖPNV kann dem entgegenwirken.

Als besonders wichtig wird vor diesem Hintergrund auch die interkulturelle Öffnung in der Verwaltung, unter anderem beim Thema Arbeitssuche angesprochen, um beispielweise Formulare verständlich zu machen und ausreichend informieren zu können. Oft ist die Erwirkung einer Arbeitserlaubnis langwierig, sodass sich eine Beschäftigung hinauszögert, obwohl es vor allem im Pflegebereich große Nachfrage gebe. Insgesamt verlassen viele 18-35-Jährige den Landkreis wieder, obwohl das eigentlich die Altersgruppe ist, die gehalten werden sollte, um Personalmangel und alternder Bevölkerung entgegen zu wirken. Daher werde dafür plädiert attraktivere Angebote vor allem im ländlichen Raum zu schaffen.

4.4.4 Ergebnisse der Befragten mit Interesse an neuen Arbeitsformen

Zusammenfassung

Insgesamt haben 139 Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen an der Befragung teilgenommen. Diese kommen vor allem aus der öffentlichen Verwaltung, Verteidigung oder Sozialversicherung (30%) und aus dem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe (21%). Bisher nutzen die Teilnehmenden vor allem die Option Homeoffice zu betreiben. Co-Working-Formen gibt es kaum (5%).

Die größte Kritik bezüglich der bisherigen Arbeitsbedingungen erfährt die mangelnde Breitbandinternetversorgung und die schlechte Erreichbarkeit des Arbeitsortes. Als die wichtigsten Kriterien im Arbeitskontext werden Sicherheit (Dauer der Beschäftigung) und die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben (flexible Arbeitszeiten) genannt.

Künftig können sich 56% der befragten vorstellen im Homeoffice zu arbeiten, weitere 36% haben Interesse an Online- / Telearbeit und jeweils 35% können sich Job-sharing und die Nutzung von Co-Working-Plätzen vorstellen. Die Co-Working-Flächen sollten möglichst nah am Wohnort liegen bzw. gut erreichbar sein und v.a. tageweise gemietet werden können. Auf eine Ausstattung mit schneller Internetanbindung, professionellen, leistungsfähigen PCs sowie Drucker, Kopierer und Scanner wird Wert gelegt.

Arbeitsformen wie Homeoffice oder Teilzeitarbeit oder die verstärkte Nutzung digitaler Möglichkeiten für die Arbeit werden immer gefragter. Dieser Trend wird durch die Corona-Krise noch verstärkt (s. Hintergrundbox 6). Auch Expert:innen bestätigen das zunehmende Interesse am Thema „New Work“ mit Homeoffice oder im Sinne von Co-Working. In der Region funktionieren die Vernetzung und Homeoffice zum Teil sehr gut, dennoch sind die Entwicklungen in der breiten Masse noch nicht übergreifend angekommen. Für die Zukunft wird betont, dass diese Trends beibehalten werden und sich auch in Zukunft noch weiter verstärken werden.

Der Ausbruch der Corona-Pandemie im März 2020 hat laut einer Studie des Bayerischen Forschungsinstituts für Digitale Transformation (bidt) positive Auswirkungen auf die Digitalisierung und die Schaffung neuer Arbeitsformen. Laut der Studie beschleunigt die Krise sogar den aktuellen Wandel (Stürz, R. A.; Stumpf, C.; Mendel, U. und Harhoff, D. 2020). Besonders auffällig ist die Entwicklung bei der Nutzung von Homeoffice. Demnach arbeiten 43 % der erwachsenen berufstätigen Internetnutzer:innen in Deutschland zumindest ab und zu im Homeoffice. Dies verzeichnet einen Anstieg von 8 % im Vergleich zu vor der Krise. Neu hinzugekommen sind vor allem die Beschäftigten, die Homeoffice aufgrund ihrer Tätigkeit bisher nicht für möglich hielten. Mangelnde technische Ausstattung, fehlende Bereitschaft zur Arbeit im Homeoffice oder kein bzw. ein zu langsamer Internetanschluss stellen nur bei wenigen Befragten eine Herausforderung dar.

Die Befragten, die bereits im Homeoffice arbeiten, sind damit sehr zufrieden (39 %) oder eher zufrieden (42 %). Als Grund dafür wird eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie angeführt. Für die Zeit nach der Corona-Pandemie wünschen sich zudem 68 % der Befragten die Möglichkeit weiter im Homeoffice arbeiten zu können.

Hintergrundbox 6: Arbeiten im Homeoffice

Auch im Landkreis Donau-Ries haben 139 Personen Interesse an diesen neuen Arbeitsformen. Das folgende Kapitel gibt zunächst einen Überblick in welcher Branche die Befragten tätig sind und welche Formen der Beschäftigung sie nachgehen. Darauf aufbauend geht es um die Zufriedenheit mit dem eigenen Arbeitsleben und der Relevanz verschiedener Lebens- und Arbeitsaspekte.

Anschließend wird aufgezeigt, welche Arten der Erwerbstätigkeit in Zukunft gewünscht sind. Zudem wird der Fokus auf zeitlich begrenzte, mietbare Büroarbeitsplätze als neue Form des Arbeitens gelegt. Abschließend können die Teilnehmer:innen weitere Anregungen anbringen.

Die **Tätigkeitsfelder** der Befragten mit Interesse an neuen Arbeitsformen sind breitgestreut (Abbildung 59). Fast ein Drittel der Teilnehmer:innen arbeitet derzeit in der Öffentlichen Verwaltung, Verteidigung oder Sozialversicherung (30 %). Das produzierende oder verarbeitende Gewerbe macht mit 21% den zweithöchsten Anteil aus.

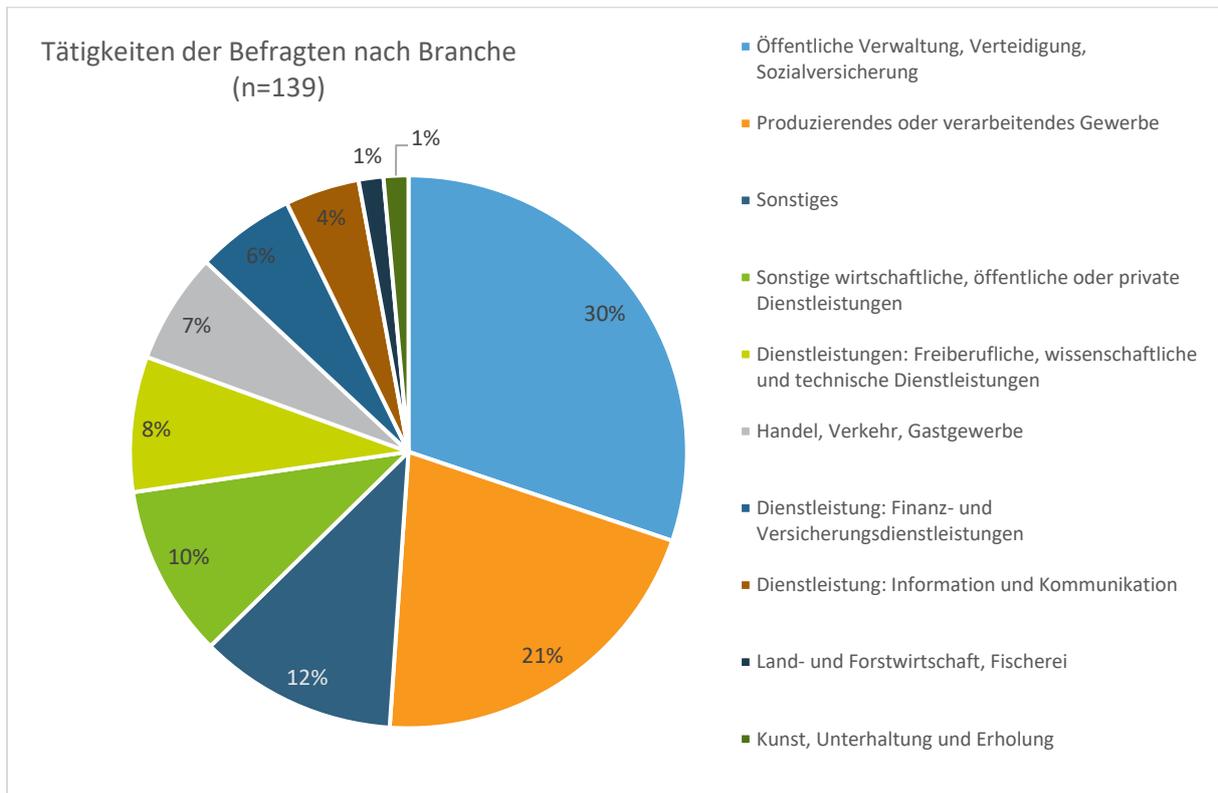


Abbildung 59: Tätigkeiten der Befragten nach Branchen

In Bezug auf die **Arbeitsformen**, geben 27 % der Befragten an (zum Teil) im Homeoffice zu arbeiten. 20 % der Befragten betreiben (zum Teil) Online- beziehungsweise Telearbeit (Tabelle 16). Neben ihrem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis sind 13 % der Personen zusätzlich noch freiberuflich tätig. Crowd- und Co-Working-Angebote werden bisher nur von 5 % genutzt. Weiterhin sind 3 % selbstständig und eine Person arbeitet in einem Job-Sharing-Verhältnis. Die **Zufriedenheit mit den bisherigen Arbeitsbedingungen** ist bereits relativ hoch (Abbildung 60). Die Breitbandversorgung und die Erreichbarkeit des Arbeitsortes erfahren die größte Kritik. Auch Expert:innen sehen die Breitbandversorgung selbst in den größeren Städten wie Nördlingen aktuell noch als problematisch.

Tabelle 16: Bereits genutzte „neue“ Erwerbstätigkeiten der Befragten

Wie sind Sie derzeit erwerbstätig?	Trifft bereits auf mich zu	
	Anzahl	in %
Ich arbeite (zum Teil) im Homeoffice. (n=135)	37	27%
Ich betreibe (zum Teil) Online- bzw. Telearbeit (Arbeiten außerhalb des Gebäudes des Arbeitgebers). (n=132)	26	20%
Ich habe ein sozialversicherungspflichtiges Arbeitsverhältnis und bin darüber hinaus noch freiberuflich tätig. (n=136)	18	13%
Ich betreibe Crowd-Working (projektbezogene Arbeit in einer Gruppe oder über eine Arbeitsvermittlungsplattform). (n=131)	7	5%
Ich arbeite in einem Co-Working-Space (Arbeitsplatz mit Nutzung einer gemeinsamen Büro-Infrastruktur). (n=131)	6	5%
Ich bin selbstständig tätig. (n=135)	4	3%
Ich arbeite in einem Job-Sharing-Verhältnis (zwei oder mehr Arbeitnehmer:innen teilen sich einen Arbeitsplatz). (n=130)	1	1%
Gesamt (n=930)	99	11%

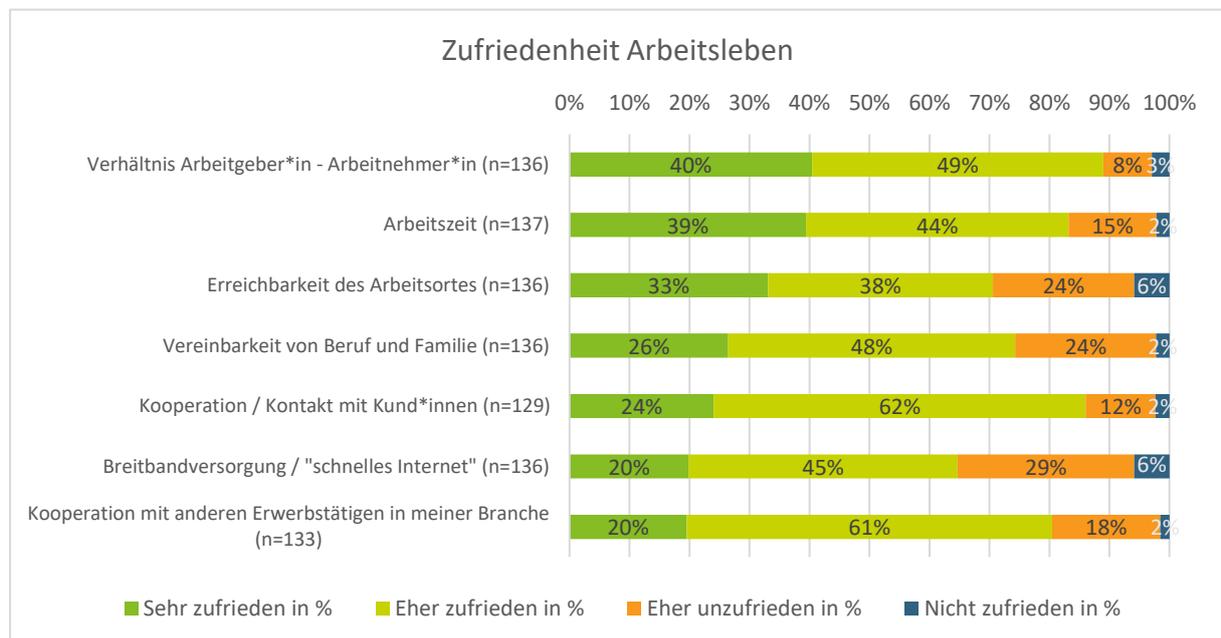


Abbildung 60: Zufriedenheit der Befragten mit einigen Aspekten im Arbeitsleben

Als die wichtigsten **Aspekte im Beschäftigungsverhältnis** sehen die Erwerbstätigen die Sicherheit bzw. Dauer des Beschäftigungsverhältnisses und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie (Abbildung 61). Das Verhältnis zwischen Arbeit und Privatleben sowie die flexible Gestaltung der Arbeitszeiten hat ebenfalls hohe Priorität. Die Möglichkeit den Arbeitsweg mit dem ÖPNV, mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurücklegen zu können sowie Kooperationen mit anderen Erwerbstätigen erscheinen weniger relevant.

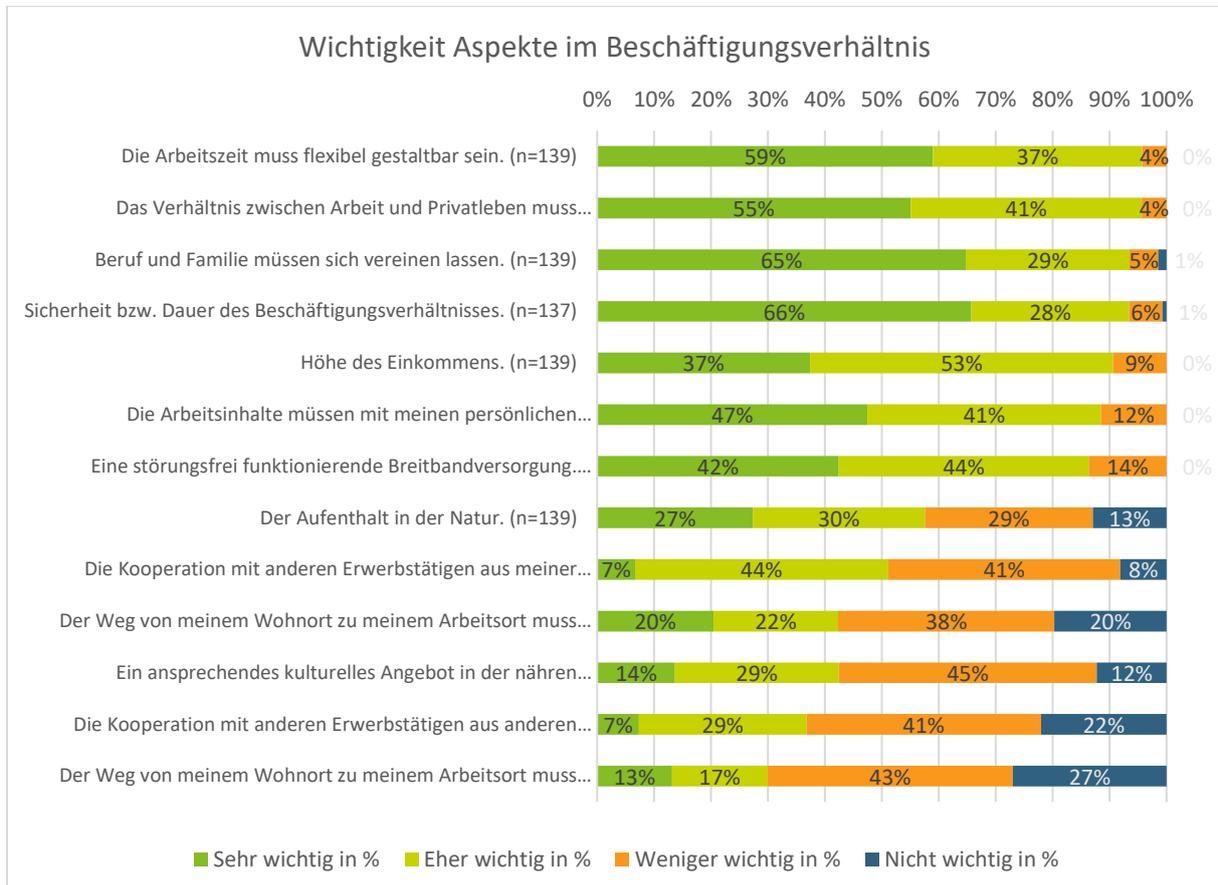


Abbildung 61: Wichtigkeit der Aspekte im Beschäftigungsverhältnis der befragten Personen

In Bezug auf die **Arbeitsform** können sich viele Befragte vorstellen zukünftig (teilweise) im Homeoffice zu arbeiten (56 %) (Abbildung 62). Jeweils über ein Drittel der Befragten zieht in naher Zukunft Online-beziehungsweise Telearbeit (36 %) oder ein Job-Sharing-Verhältnis (35 %) in Betracht. Am wenigsten können sich die befragten Personen vorstellen Crowd-Working zu betreiben (79%) oder sich selbstständig zu machen (73 %). Gerade bei Crowd-Working-Konzepten herrsche noch große Skepsis in Bezug auf Datenschutz und Möglichkeiten voneinander zu profitieren. Für 27 % der Befragten ist die Arbeit in einem Co-Working-Space interessant.

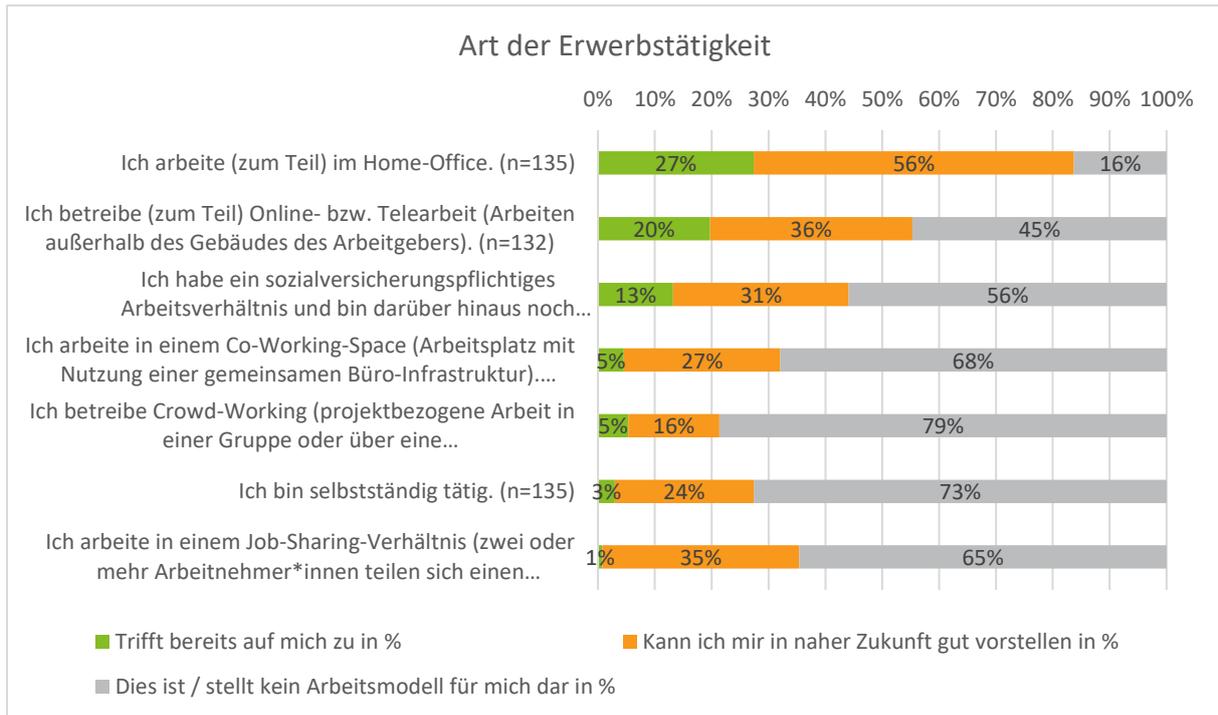


Abbildung 62: Art der Erwerbstätigkeit der Befragten heute und in der Zukunft

Das **temporäre Mieten von Büroarbeitsplätzen** kommt immer häufiger vor. Zum Beispiel sei ein Co-Working-Projekt in Nördlingen am Entstehen, dass in absehbarer Zeit fest mietbare Schreibtische und flexible Tages- und Wochenplätze anbieten möchte. **Expert:innen sehen dabei Donau-Ries als eine Region, in der diese Arbeitsform stark nachgefragt wird. Unsicherheiten bezüglich der Finanzierung und der konkreten Nachfrage, seien bisher die größten Hemmschwellen gewesen.** Doch selbst während der Corona-Krise zeigt sich ein steigender Trend für diese Form des Arbeitens (s. Hintergrundbox 7). Laut Umfrage hätten prinzipiell 35 % der Befragten Interesse an einem solchen Arbeitsplatz in der eigenen oder der benachbarten Gemeinde, wenn die Konditionen stimmen. Knapp die Hälfte der Befragten sich ein tagesweises Mieten vorstellen (Tabelle 17). Andere würden den Arbeitsplatz wochenweise in Anspruch nehmen (21 %). Oder monatlich nutzen (14 %). Für manchen kommt auch eine jährliche Nutzung in Frage (16 %). Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sind demnach flexible Angebote notwendig.

Tabelle 17: Mögliche Zeiträume für das temporäre Mieten eines Büroarbeitsplatzes für die Befragten

Nutzen eines mietbaren Büroarbeitsplatzes	Anzahl	in %
tagesweise	21	49%
wochenweise	9	21%
monatsweise	6	14%
jahresweise	7	16%
Gesamt	43	100%

Die Nutzung und der Betrieb von sogenannten Co-Working-Spaces, also das temporäre Mieten von Büroarbeitsplätzen, wird immer beliebter. Eine Erhebung vom Mai 2020 hat ergeben, dass es 1268 Co-Working-Spaces und Flächen in Deutschland gibt (Consbruch von, L. 2020). Im Vergleich dazu waren es Anfang 2018 nur knapp über 300. Gerade mittelständische Unternehmen überlegen ihr bisheriges Büro komplett aufzulösen und die Mitarbeitenden auf mehrere Co-Working-Spaces zu verteilen. Im Vergleich zum Homeoffice bieten diese neben der Trennung von Arbeit und Privatem, eine professionelle Umgebung und ermöglichen fachlichen und sozialen Austausch, führt Koewelle, der Präsident des Bundesverbands Co-Working-Spaces, an. Des Weiteren seien wichtige Angelegenheiten, wie beispielsweise die Arbeitsstättenverordnung oder Datenschutz, einfacher zu kontrollieren.

Kurz nach dem Ausbruch des Corona-Virus wurde befürchtet, dass die Pandemie große Auswirkungen auf Co-Working-Spaces haben wird (O.A. 2020). Die meisten Einrichtungen dürfen jedoch unter Einhaltung der Hygienevorschriften in Betrieb bleiben. Ein positives Beispiel, wie ein geteilter Arbeitsplatz auch in einer Pandemie funktionieren kann, stellt der Co-Working-Space „Hamburger Ding“ mit seinem Maßnahmenkatalog, seinen Verhaltensregeln, die mit einem Labor für Infektionsdiagnostik abgesprochen wurden und regelmäßig angepasst werden (mehr Informationen unter: <https://www.hamburgerding.de/post/corona-massnahmen-machdeindingsafe>).

Hintergrundbox 7: Arbeiten in Co-Working-Spaces

Weitere **wichtige Voraussetzungen und Konditionen für mietbare Arbeitsplätze** (Abbildung 63) sind laut den Befragten vor allem professionelle, leistungsfähige PCs sowie Drucker, Kopierer und Scanner. Hinzu kommen eine gute Internetanbindung und eine gute Anbindung an den Ort beziehungsweise Zeitersparnis durch kurze Wege. Weniger wichtig scheinen die Bereitstellung von Entspannungsräumen und ein flexibler Arbeitsplatz in einem gemeinsamen Arbeitsraum zu sein.

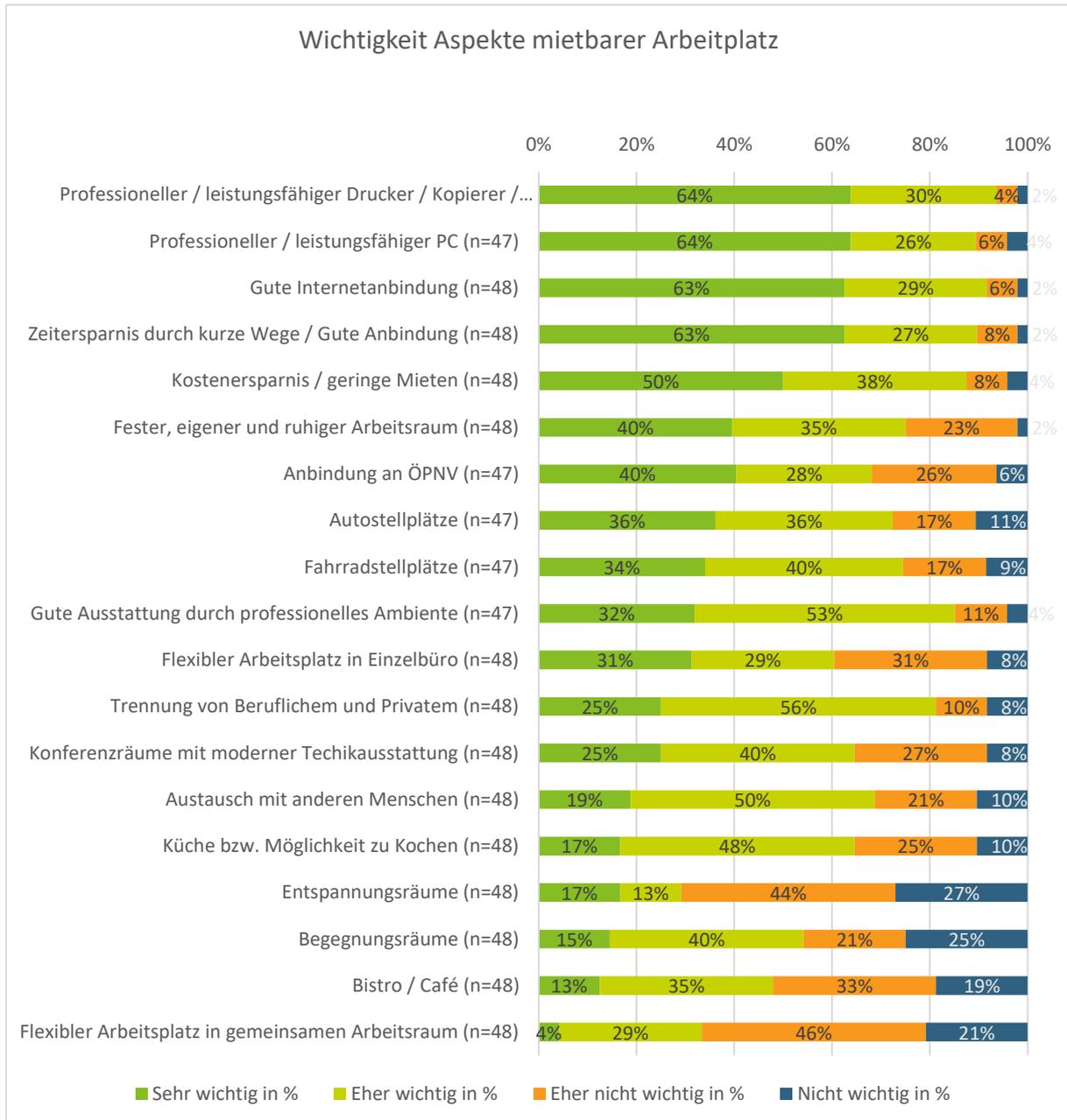


Abbildung 63: Wichtigkeit einiger Voraussetzungen und Konditionen bei mietbaren Arbeitsplätzen

Zuletzt bringen die Erwerbstätigen mit Interesse an neuen Arbeitsformen **Fragen und Anregungen** an (Tabelle 18). Diese lassen sich die Überthemen „Arbeitsformen“, „Digitalisierung & Infrastruktur“, „Mobilität“ und „Sonstige Anregungen“ einteilen. Wichtige Aspekte wie die Gesundheit und wichtige Nebentätigkeiten wie die Pflege und das Ehrenamt sind im Fragebogen für einige Befragte zu kurz gekommen. Im Bereich Mobilität wird erneut der bessere Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gefordert. Außerdem wünschen sich die Teilnehmer:innen mehr Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen und Formularen, gegebenenfalls sollte dies vermehrt digital stattfinden. In den Kapiteln im Anschluss werden diese Informationen nochmal aufgegriffen und detaillierter für die einzelnen Regionen des Landkreises behandelt.

Tabelle 18: Weitere Anregungen für die Gemeinden und den Landkreis geordnet nach Clustern

Cluster	Nennungen
Arbeitsformen	Homeoffice, Teilzeit-Modelle und auch Arbeitsplatz-Sharing sind für mich Zukunftsmodelle!
	Sie haben im Fragebogen nicht daran gedacht, dass viele Personen ihre Eltern pflegen. Ich pflege seit 15 J. müssen, selbst arbeiten, Mann versorgen und noch evtl. mit den fast erwachsenen Kindern beschäftigt sind. Außerdem noch das eine oder andere Ehrenamt haben.
	Auf die eigene Gesundheit müssen sie auch noch schauen.
Digitalisierung & Infrastruktur	Für Homeoffice muss die technische Infrastruktur (Internet, Handyempfang) dringend verbessert werden.
	Besseres Online-Angebot Rathaus z.B. digitale Anträge etc.
Mobilität	Radwegenetz ausbauen, Elektro Tankstellen in den umliegenden Gemeinden. Schwerverkehr umleiten.
	Verbesserung der Bahn-Anbindung (ICE)
	Anbindung öffentliche Verkehrsmittel verbessern.
Sonstige Anregungen	Mehr Unterstützung der Gemeinde bei Anträgen und Formularen
	Einführung eines Verkaufsmarktes an einem Sonntag
	Bürgerprojekte z.B. Solarpark.

4.5 Teilergebnisse in den Regionen

Dieses Kapitel stellt räumliche Besonderheiten in Bezug auf das Wohnen im Landkreis Donau-Ries dar. Dabei werden regionsspezifische Ergebnisse der Umfrage angeführt und in Bezug zu den bereits vorgestellten übergreifenden Ergebnissen gesetzt. Es werden erneut Aspekte zu Wohnsituation, -zufriedenheit und -wünsche aufgegriffen, die sich von den Aussagen aus dem gesamten Landkreis abheben. Wie am Anfang von Kapitel 3 schon erläutert, werden einzelne Regionen von verschiedenen Personengruppen mehr oder weniger stark dominiert (Tabelle 10). Anschließend werden deshalb zusätzliche Auskünfte der unterschiedlichen Personengruppen spezifisch für die Region herausgearbeitet. Nacheinander werden so Informationen über Städte (Region 1, 109 Befragte), große Kommunen (Region 2, 81 Befragte), kleine, südliche Kommunen (Region 3, 103 Befragte) und kleine, nördliche Kommunen (Region 4, 70 Befragte) dargestellt.

4.5.1 Ergebnisse aus den Städten (Region 1)

Zusammenfassung

Die 109 Befragten aus den großen Städten (Region 1) leben im Vergleich zu allen Befragten meist in Mehrfamilien- statt Einfamilienhäusern und haben durchschnittlich einen geringeren Flächenverbrauch (48,31 qm pro Person), der aber weiterhin über dem Bundesdurchschnitt liegt. Die Hälfte der Befragten und damit mehr als im gesamten Gebiet befindet sich in einem Mietverhältnis.

Die Gebäude sind tendenziell älter im Vergleich zur Gesamtregion und seltener altersgerecht ausgestattet, dafür häufiger energieeffizient saniert. Geheizt wird meist mit Gas und weniger mit Holz.

Versorgungseinrichtungen werden in Region 1 häufiger zu Fuß oder per Rad erreicht, weiterhin jedoch kaum mit dem ÖPNV. Die Entfernung zu den Arbeitsstätten ist entweder deutlich geringer oder größer als bei der Gesamtheit der Befragten.

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes in Region 1 etwas geringer als im gesamten Gebiet. Die Angebote am Wohnort stoßen hingegen auf größere Zufriedenheit. Als ideale Wohnform werden etwas häufiger sanierte Wohnungen genannt als bei der Gesamtheit der Befragten.

In den großen Städten haben sieben ältere und beeinträchtigte Personen, 44 mit Umzugsabsichten, 12 Zugezogene und 46 Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen an der Umfrage teilgenommen.

Unter den Älteren und beeinträchtigten Personen in Region 1 wird viel Wert auf die fußläufige Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Ruhe und Ungestörtheit gelegt. Es werden mehr Ruhezeiten und Bänke zum Ausruhen und Verweilen gewünscht.

Umzugsabsichten haben die Befragten aus den großen Städten vor allem aufgrund der zu geringen Größe ihnen zur Verfügung stehenden Wohnfläche. Jedoch werden durchschnittlich weniger Zimmer benötigt als im Gesamtgebiet. Die Beträge, die für Mieten und Kaufen ausgegeben werden können, liegen im Schnitt etwas höher. Wichtige Aspekte am neuen Wohnort sind vor allem die Wohnungsgröße, Grünanlagen sowie der energetische Sanierungsstand.

Anders als bei der Grundgesamtheit fielen bei vielen Zugezogenen die anfallenden Kosten bei einem Anstieg in der Qualität der Ausstattung. Die Barrierefreiheit der Wohnstätten wurde allerdings geringer und die Anbindung an den ÖPNV schlechter.

Im Vergleich zu allen Befragten mit Interesse an neuen Arbeitsformen ist den Befragten aus den großen Städten wichtiger für den Arbeitsweg den Umweltverbund zu nutzen. 42% haben Interesse an zeitlich begrenzten, mietbaren Büroarbeitsplätzen. Diese sollten vor allem über eine gute technische Ausstattung verfügen.

Die Antworten der 109 Befragten aus den großen Städten Nördlingen und Donauwörth (Region 1) unterschieden sich im Vergleich zu allen Befragten in Bezug auf die Lage und Gebäudeart, dem Flächenverbrauch sowie den Besitzverhältnissen. Zudem gibt es Unterschiede sowohl im Zustand und der Ausstattung der Gebäude als auch in der Anbindung zu Daseinsvorsorgeeinrichtungen und Arbeitsstätten.

Auch in der Wohnzufriedenheit und den Vorstellungen von der idealen Wohnform gibt es Diskrepanzen. Des Weiteren haben die Befragten einige Vorschläge zur Verbesserung der Wohnsituation.

Wohnsituation

Im Vergleich zum gesamten Landkreis Donau-Ries lebt ein kleinerer Prozentteil der Befragten in (Neu-)Siedlungsgebieten (32% (- 16 %)). Stattdessen wohnen mehr Personen in einem Ortsteil (27% (+8%)), Stadtteil oder Randlage (30% (+14%)). Die meisten Befragten aus den Städten leben in Mehrfamilienhäusern (43% (+23%)) und weniger in Einfamilienhäusern (25% (-26%)).

Im Durchschnitt beträgt die **Wohnfläche** in den Städten 123,2 qm und ist damit kleiner als im gesamten Gebiet (151,7 qm). Auch die durchschnittliche Grundstücksgröße ist in dieser Region mit 668,0 qm deutlich geringer als in der gesamten Region (944,1 qm). Des Weiteren liegt die durchschnittliche Zimmeranzahl in den großen Städten mit 4,4 Zimmer und durchschnittlich 2,55 Personen pro Haushalt unter den Werten der Gesamtbefragung (5,7 Räume bzw. 3 Personen). Mit 14 % leben prozentual gesehen in den großen Städten aber auch mehr Personen allein. Insgesamt ist der Flächenverbrauch in den Städten mit 48,31 qm/Person geringer als im Gesamtgebiet (50,5 qm/Person). Jedoch liegen die Werte weiterhin leicht über dem Bundesdurchschnitt (vgl. vorgestellte Zahlen in Kapitel 3.1.)

In Bezug auf die **Besitzverhältnisse** sind die Unterschiede im Vergleich zwischen den großen Städten und dem gesamten Landkreis besonders auffällig. In den Städten stehen deutlich mehr Personen in einem Mietverhältnis (51 % (+21%)). Der Anteil des Einkommens, der für Wohnen ausgegeben wird, ist in den Städten im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet jedoch sehr ähnlich.

Zum **Gebäudealter** ist anzubringen, dass die Gebäude in den Städten im Durchschnitt deutlich älter sind. Der regionale Mittelwert liegt im Jahr 1918, in der Gesamtregion im Jahr 1969.

Die Art der **Wärmegewinnung** unterscheidet sich ebenfalls in Region 1 zur Grundgesamtheit. Hier wird vermehrt mit Gas geheizt (50 % (+20%)) und deutlich weniger mit Holz (16 % (-7%)). Des Weiteren heizen jeweils eine Person in Donauwörth mit Flüssiggas, Nachtspeicher und Pellets. Teilnehmende aus Nördlingen geben für die Art der Wärmegewinnung bei Sonstige „eigene Therme Gas“, „Blockheizkraftwerk“, „Luftwärmepumpe“, „Pellets“, „Strom“ und „Wärmepumpe“ an.

Im Vergleich zum gesamten Landkreis sind weniger Wohngebäude der Befragten aus den großen Städten rundum oder teilweise **altersgerecht und energieeffizient saniert** (Abbildung 64 und Abbildung 65).

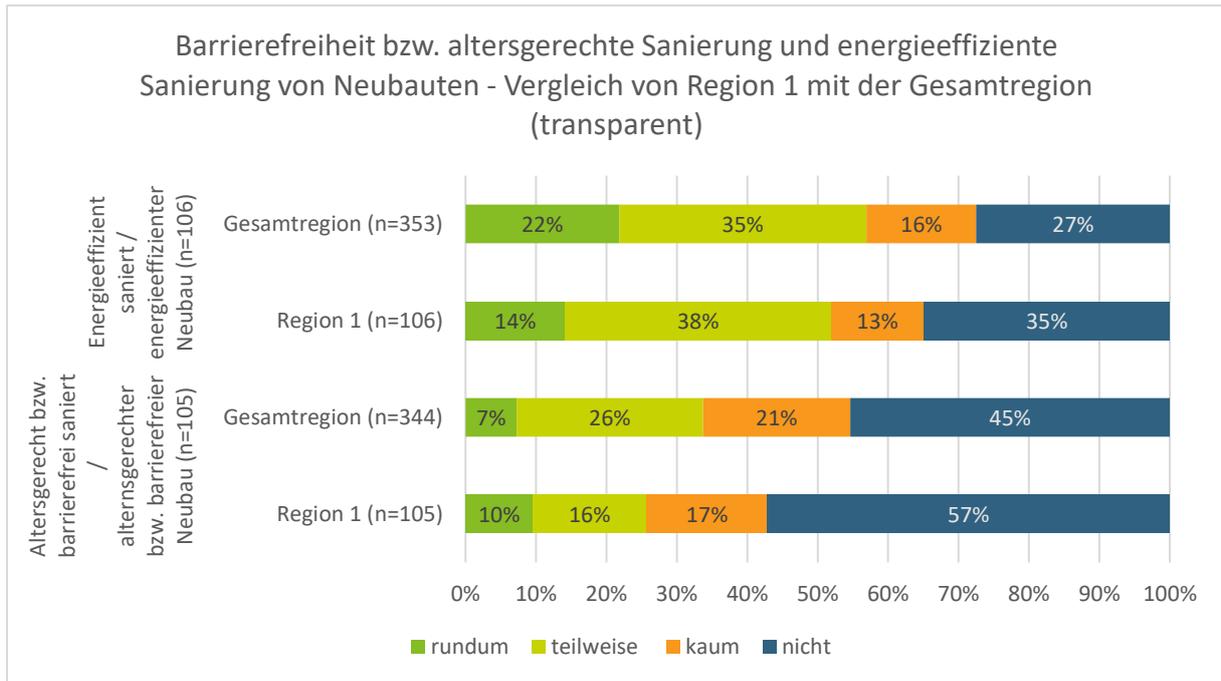


Abbildung 64: Vergleich des altersgerechten bzw. barrierefreien und des energieeffizienten Sanierungsstandes zwischen Region 1 und der Gesamtregion

Bezüglich der **Ausstattung** zeigt sich, dass deutlich weniger Personen aus den größeren Städten einen eigenen Garten, einen Balkon oder eine Terrasse haben. Eine Zentralheizung (92 %), ein Bad mit Dusche (88 %) und eine Einbauküche (80 %) haben dennoch fast alle Wohnungen beziehungsweise Häuser.

Deutlich mehr Personen aus den Städten erreichen die gewünschten Einrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die Nutzung des ÖPNV erfolgt gleich häufig wie im gesamten Landkreis (Abbildung 65). Zur Arbeit fahren zudem etwas weniger Personen mit dem Auto. Hier nutzen mehr Teilnehmende das Fahrrad, den ÖPNV oder gehen zu Fuß (Abbildung 66). Die Arbeitsstätten sind im Vergleich zum gesamten Landkreis entweder deutlich näher gelegen oder, im Gegenteil, deutlich weiter entfernt (Abbildung 67).

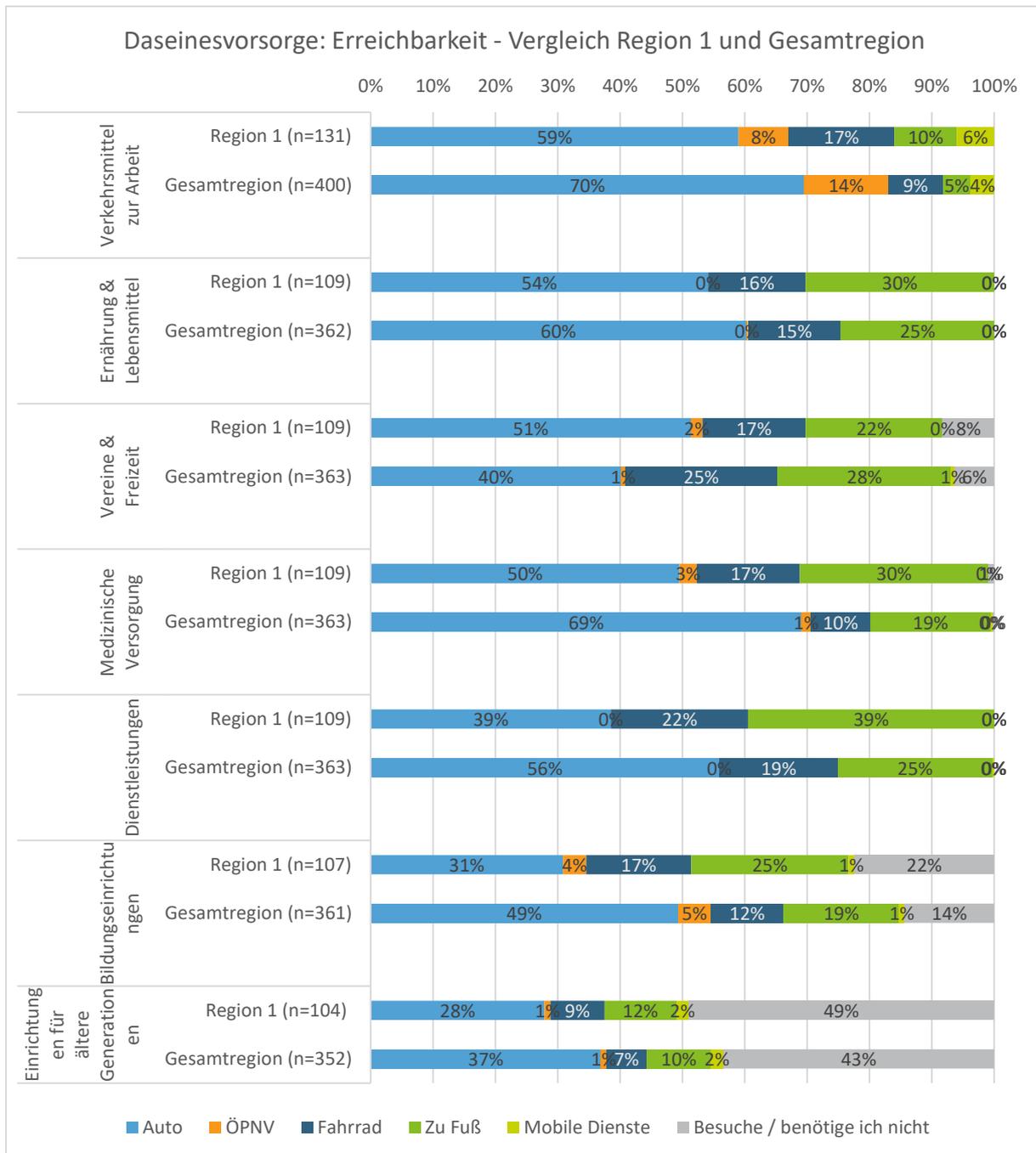


Abbildung 65: Bevorzugtes Verkehrsmittel zur Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeeinrichtungen in Region 1

Wohnzufriedenheit

Im Verhältnis zu allen Teilnehmenden der Umfrage sind mehr Teilnehmende aus Region 1 „eher nicht zufrieden“ (9 % (+3 %)) oder „nicht zufrieden“ (2 % (+1 %)) mit ihren Unterkünften. Als mögliche Gründe dafür kann die fehlende Barrierefreiheit oder die Größe genannt werden. Dies bekräftigen auch nochmals die sonstigen Nennungen. Eine befragte Person aus Donauwörth gibt an, dass das „Bad und Toilette nicht Rollstuhlgerecht begehbar“ sind und sie „keine ebenerdige Dusche“ besitzt. Zwei weitere Befragte aus Nördlingen weisen auf die fehlende Isolierung und das Alter der Fenster, alte Wasserleitungen und ähnlichen Renovierungsbedarf hin. Für zwei weitere Nördlinger ist die Wohnung beziehungsweise das Haus „nicht groß genug für die Familie“ oder besitzt einen zu kleinen Balkon.

Außerdem stimmen bei einer weiteren Frage 33 % beziehungsweise 31 % der städtischen Befragten den Aspekten „Parkplätze in der Innenstadt / innerorts sind nicht ausreichend“ beziehungsweise "Es gibt in meinem Wohnort zu wenige bezahlbare Mietwohnungen“ zu.

Das Angebot am Wohnort ruft hingegen größere Zufriedenheit als bei der Grundgesamtheit hervor. Lediglich mehr Vereine und Freizeiteinrichtungen könnte es auch in den Städten geben (Abbildung 66). Mit der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes zeichnet sich ein gegenteiliges Bild ab. Die Personen aus den größeren Städten sind damit etwas weniger zufrieden.

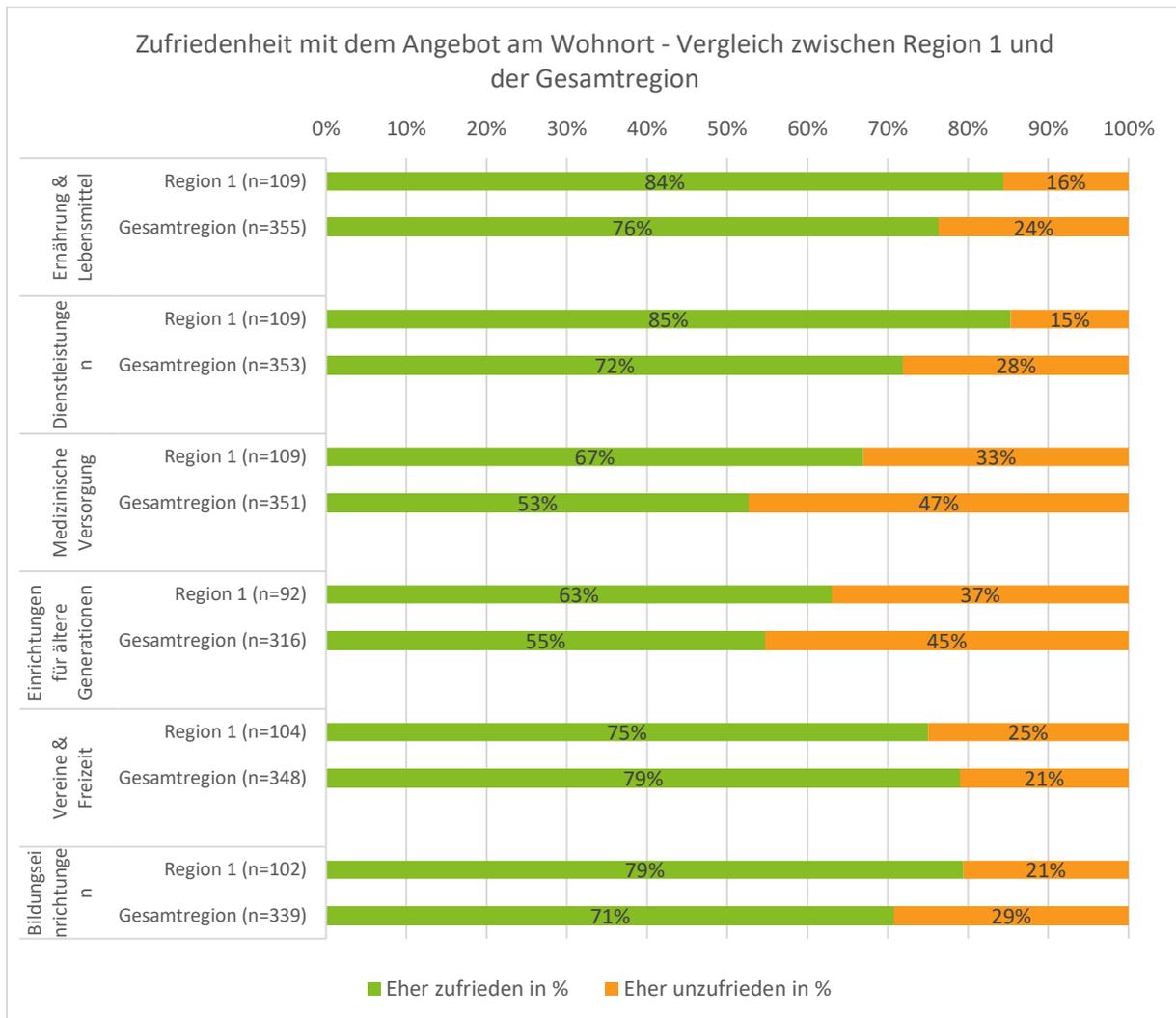


Abbildung 66: Zufriedenheit mit dem Angebot am Wohnort in Region 1 im Vergleich zur Gesamtregion

Ideale Wohnform

„Sanierte Wohnung im Altbau in der Stadt / Ortskern“ sind in den Städten deutlich beliebter (32% (+11%)). Die „(Ehemalige) Hofstelle / Bauernhof im Ort“ (11% (-8%)) oder Wohnstätten in Alleinlage (9% (-8%)) werden hingegen deutlich weniger oft in Betracht gezogen. Auch in den Städten erfreut sich das „Einfamilienhaus im Grünen / am Ortsrand / in Neubausiedlung“ der größten Beliebtheit.

Verbesserungsvorschläge

Im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet steigt der Anteil der Befragten, die sich „autofreie bzw. verkehrsberuhigte Straßen in der Innenstadt / im Ortskern“ wünschen (20% (+19%)).

Die untenstehende Tabelle zeigt zudem detailliert auf, was den befragten Personen in den jeweiligen Städten in den Themenbereichen Ernährung und Lebensmittel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Vereine und Freizeit, Bildung, Mobilität, Wohnen sowie Arbeiten fehlt (Tabelle 19).

Tabelle 19: Fehlende Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Region 1

Kommune	Cluster	Nennungen
Donauwörth	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> internationale Gastronomie, Cafés & Bars Cafés, Restaurants mit moderner Ausrichtung Lebensmittelgeschäfte (mit lokalen Produkten) (4x) Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) in der Innenstadt Gaststätten
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Postannahmestellen mit vereinbarten Öffnungszeiten für Berufstätige Geldautomaten Feuerwehr Drogerie in der Parkstadt oder Innenstadt Stadtladen (noch) Zentrale Einkaufsmöglichkeit für lokale Produkte Einkaufsmöglichkeiten Grundversorgung (2x) Drogerien (2x) Post
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> ein weiterer Hautarzt und Frauenarzt
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> reges Innenstadt-Leben Belebung der Innenstadt Freizeitangebote für junge Familien um Kurzurlaub Freizeitbad mit Sauna, Minigolfanlage, Kletterpark Boulderhalle, Hallenbad Hallenbad (nach heutigem Standard (Kinderbecken,...)) Richtiges Hallenbad größeres Hallenbad, größerer Veranstaltungsraum öffentliche Plätze wie Fußballplätze, Nachtleben! mindestens eine größere Veranstaltungshalle Nachtleben für junge Leute Öffentlicher Treffpunkt im Siedlungsgebiet (Dorfkneipe) Interkultureller Treff im Zentrum
	Bildungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> Alternative Schulformen, kulturelle Einrichtungen
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> Guter, häufiger ÖPNV Zusätzliche Bushaltestellen in der Nordstraße. Busfahrten bis 21 Uhr soll möglich sein die Fahrtzeiten des Stadtbusses erweitern, unter anderem auch an Sonn- und Feiertagen mehr Parkhäuser in der Innenstadt Stadtbusfahrten auch am Wochenende (Sonntag!)
	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Baugrund Neubauten von Mehrfamilienhäusern / Eigentumswohnungen
	Nördlingen	Ernährung und Lebensmittel

Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • H&M, usw... für den kleineren Geldbeutel • Apotheke und Post mit längeren Öffnungszeiten • Ausreichend Kinderbetreuungsplätze • Apotheke • Dorfladen (Schmähingen) • lokale Geschäfte • Bekleidungsgeschäfte (6x) • Dorfladen
Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Ärzte! Kinderärzte! Hautärzte • Gute Fachärzte, wie z.B. Frauenärzte und Orthopäden ähnlich wie das Maximilium in Donauwörth
Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Für Kinder bzw Jugendliche Freizeitbeschäftigung / Gestaltung • Indoor Fußball • Indoorspielplatz Hallenbad • Indoorspielplatz, Angebote für Jugendliche • Schwimmbad, Kletterpark • Sauna und attraktives Hallenbad • Schwimmbad in den Wintermonaten • Ein angemessenes Hallenbad für diese Stadtgröße • Freizeit - Hallenbad • Freizeitbad • Vereine benötigen weitere Hallenmöglichkeiten. Training kann teilweise in den Wintermonaten nicht stattfinden. Vereinsheim TSV. • Besseres Hallenbad • Naturbadesee (Baggersee), Sportangebote in den Schulferien zu günstigen Konditionen (kein Fitnessstudio) • ein besondere Spielplatz • Indoor Spielplatz • Bowlingcenter • Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, ob ich nun in einen Kletterpark, in die Sauna oder zum Bowling möchte, in Nördlingen und näher Umgebung gibt es im Winter fast gar nichts und im Sommer größtenteils Badeseen - mehr nicht (abgesehen von Minigolf und Kino) • Indoorspielplatz, Bowlinghalle, Rewe der verstärkt regionale Produkte anbietet, Baumwipfelpfad • Angebote für die Jugend • Die Angebote für Jugendliche wie bsp Bude der evangelischen Landjugend sollten stärker gefördert werden. • Mehr Möglichkeiten für Jugendliche, Kindergarten vergrößern • Mehr Treffpunkte für Jugendliche • Parks im Stadtgebiet, Blumenanlagen, Fahrradständer im Stadtgebiet - mit Dach, Radfahrstrassen • Es fehlen Angebote für Personen zwischen 45 und 60...wenn die Kinder Volljährig und aus dem Haus sind, man aber noch nicht Rentner ist • Kultur, Kabarett, Konzerte, Ausstellungen • Öffentliche Parks mit Liegewiese und evtl. Grillplätze • Freizeitaktivitäten für kleinere Kinder bei schlechtem Wetter • Mehr Veranstaltungen für junge Erwachsene
Bildungs-einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Angebote für Schüler und Studenten sowie internationalen Bewohnern (Austauschschüler, Au-Pairs aber auch Angestellte in der Hotellerie, Gastwirtschaft oder von internationalen Firmen)
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Parkplätze (ausschließlich) für Anwohner • Eine gute Bahnverbindung. Nach Nürnberg und München • ÖPNV
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Neubauten von Mehrfamilienhäusern / Eigentumswohnungen
Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Co-Working-Cafés • Ein Gemeinschaftshaus, in welchem es auch PC oder Büroarbeitsplätze gibt - Homeoffice "in Gesellschaft" arbeitet

Ältere und beeinträchtigte Personen aus Region 1

Nur 7 von den 38 Befragten älteren Personen oder Personen mit Beeinträchtigungen kommen aus Region 1 (18 %). Die bereits vorgestellten Ergebnisse können deshalb stark von den für die Region relevanten Ergebnissen abweichen. Aufgrund des geringen Rücklaufes sind die folgenden Ergebnisse nicht repräsentativ für die beiden Städte Donauwörth und Nördlingen. Dennoch sollen Ihre Stimmen zu Wort kommen.

Die sieben Befragten geben alle an keinen barrierefreien Zugang zu allen Etagen ihres Wohnorts zu haben. Eine barrierefreie Ausstattung des Bads ist nur in einer Bleibe gegeben. Die Mehrheit wünscht deshalb mehr Informationen zu Zuschüssen für Umbaumaßnahmen zugunsten einer Barrierefreiheit. Drei Personen wollen in eine altersgerechte / barrierefreie Wohnung umziehen. Ebenso viele wollen ihren Wohnstadtort hingegen nicht ändern.

Wichtig ist allen sieben Personen eine eigene Wohnstätte zu mieten oder zu kaufen. Als neue Wohnform kommen Wohngemeinschaft für Gleichaltrige oder der Zuzug zu Familie / Bekannten für jeweils 5 Personen hingegen nicht in Frage.

Von Bedeutung ist für die Mehrheit der Befragten die fußläufige Nähe zu Versorgungseinrichtungen (86%) sowie Ruhe und Ungestörtheit (71%). Hierzu wird angegeben, dass vor allem Ruhezeiten / Bänke zum Ausruhen und Verweilen sowie öffentliche Toiletten noch nicht ausreichend vorhanden sind. Bildung und kirchliche Veranstaltung hingegen werden für jeweils sechs von sieben Befragten genügend angeboten.

Personen mit Umzugsabsichten in Region 1

Die Hälfte aller Befragten mit Umzugsabsichten kommt aus den großen Städten (44 Personen). Die meisten wollen innerhalb ihrer Kommunen umziehen (53%) oder nur den Ortsteil wechseln (23%). Im Vergleich zum gesamten Personenkreis mit Umzugsabsichten zieht ein geringerer Anteil an Personen aus familiären / privaten Gründen um (19% (-7%)), dafür mehr aus dem Grund heraus, dass ihre Wohnstätte zu klein ist (23% (+6%)). Dennoch werden etwas weniger Zimmer benötigt (4,44 statt 4,65).

Für die Wohnstätten in den Städten können im Schnitt etwas höhere Summen ausgegeben werden. Der durchschnittlich aufwendbare Mietpreis liegt bei 744,50€, der Kaufpreis bei 424.230,77 €. Die angegebenen Spannen unterscheiden sich jedoch nicht von denen des gesamten Personenkreises mit Umzugsabsichten. Anders als in der Gesamtregion wollen in Region 1 weniger Personen in einem Mietverhältnis wohnen (14% (-6%)).

An ihren künftigen Wohnstätten legen die städtischen Befragten mit Umzugsabsichten mehr Wert auf die Wohnungsgröße (58% (+10 %)), attraktive Grünanlagen und Naherholungsgebiete (33% (+9 %)), eine energetische Sanierung (47% (+7 %)) sowie fußläufige Anschlüsse zum öffentlichen Nahverkehr (28 % (+6 %)) als die der Gesamtheit mit Umzugsabsichten. Weniger Bedeutung hat das Verhältnis zu zukünftigen Nachbarn (19% (-6 %)) und das Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten (16% (-10%))

Neu zugezogene Personen aus Region 1

Zwölf Personen sind in den vergangenen drei Jahren neu nach Donauwörth oder Nördlingen gezogen. Sie machen den größten Anteil der zugezogenen Befragten aus (44 %).

Die Hälfte der in die Städte Zugezogenen kam von außerhalb des Landkreises aus Bayern, weitere 33% aus einem Nachbarlandkreis. Nur 17% ist innerhalb des Landkreises Donau-Ries in eine der beiden größeren Städte gezogen. Etwas mehr Personen zogen aus dem Stadtzentrum um (50% (+9%)), etwas weniger hingegen aus einem Stadtviertel / Randlage (42% (-10%)). Am Eigentumsverhältnis hat sich für die meisten nichts geändert.

Als Umzugsgrund wurde im Gegensatz zum gesamten zugezogenen Befragtenkreis häufiger familiäre / private Gründe (67% (+26%)) angegeben und weniger berufliche Gründe (25% (-19%)). Ebenfalls anders als beim gesamten zugezogenen Befragtenkreis fielen die Kosten in der neuen Wohnsituation häufiger, die Ausstattung wurde hingegen besser bis auf die Barrierefreiheit. Auch der Anschluss an den ÖPNV wurde für die Zugezogenen nach dem Umzug in die Städte noch schlechter als bei der Gesamtheit der Zugezogenen. Als Besonderheiten wiederum, die den neuen Wohnort attraktiv machen, wurde für die beiden Städte folgendes angeführt (Tabelle 20):

Tabelle 20: Besonderheiten / Attraktivität der Städte für einen Umzug

Kommune	Nennungen
Donauwörth	Viele outdoor Freizeitaktivitäten und schöne Umgebung. Die Menschen sind freundlich, hilfsbereit und entspannt.
	Nähe zur Familie und Freunden
	Das ländliche Leben ist noch nicht so hektisch und anonym.
Nördlingen	Kurze Wege
	Mehr unverbaute Natur (noch)
	Mehr Veranstaltungen
	weniger Stress, weniger Bevölkerung, höhere Lebensqualität, Nähe zu Freunden und Familie
	Bessere Zugverbindung
	Keine Menschenmassen
	Günstig im Vergleich zu einer Großstadt

Prozentual gesehen engagieren sich die neu Zugezogenen mehr an ihrem neuen Wohnort als alle Zugezogenen. Über die Hälfte sind in einer oder mehreren ehrenamtlichen Initiativen aktiv (58%).

Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen aus Region 1

46 Teilnehmende, die Interesse an neuen Arbeitsformen haben, kommen aus den Städten. Einerseits bilden sie damit die größte Gruppe in der Region (42 %) andererseits nehmen diese Befragten aus der Region 1 auch den größten Anteil an der Personengruppe ein (33 %).

Die Tätigkeitsfelder der Befragten reicht von Öffentliche Verwaltung, über Verteidigung und Sozialversicherung bis zur Beschäftigung im Produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe.

Beim Thema Zufriedenheit mit dem derzeitigen Arbeitsleben unterscheiden sich die Aussagen der Personengruppe in Region 1 nicht im Trend, wenn man sie mit der gesamten Personengruppe vergleicht (Abbildung 67). Am wenigsten zufrieden sind die Arbeitenden mit der Erreichbarkeit ihres Arbeitsplatzes, mit den Inhalten sind die meisten hingegen zufrieden.

Im Vergleich zum gesamten Personenkreis mit Interesse an neuen Arbeitsformen ist den Befragten in den Städten etwas wichtiger, dass der Weg vom Wohnort zum Arbeitsplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen oder zu Fuß oder mit dem Rad zu bewältigen ist. Auch dem Ausgleich zwischen Privat- und Arbeitsleben wird in den Städten etwas mehr Bedeutung zugemessen.

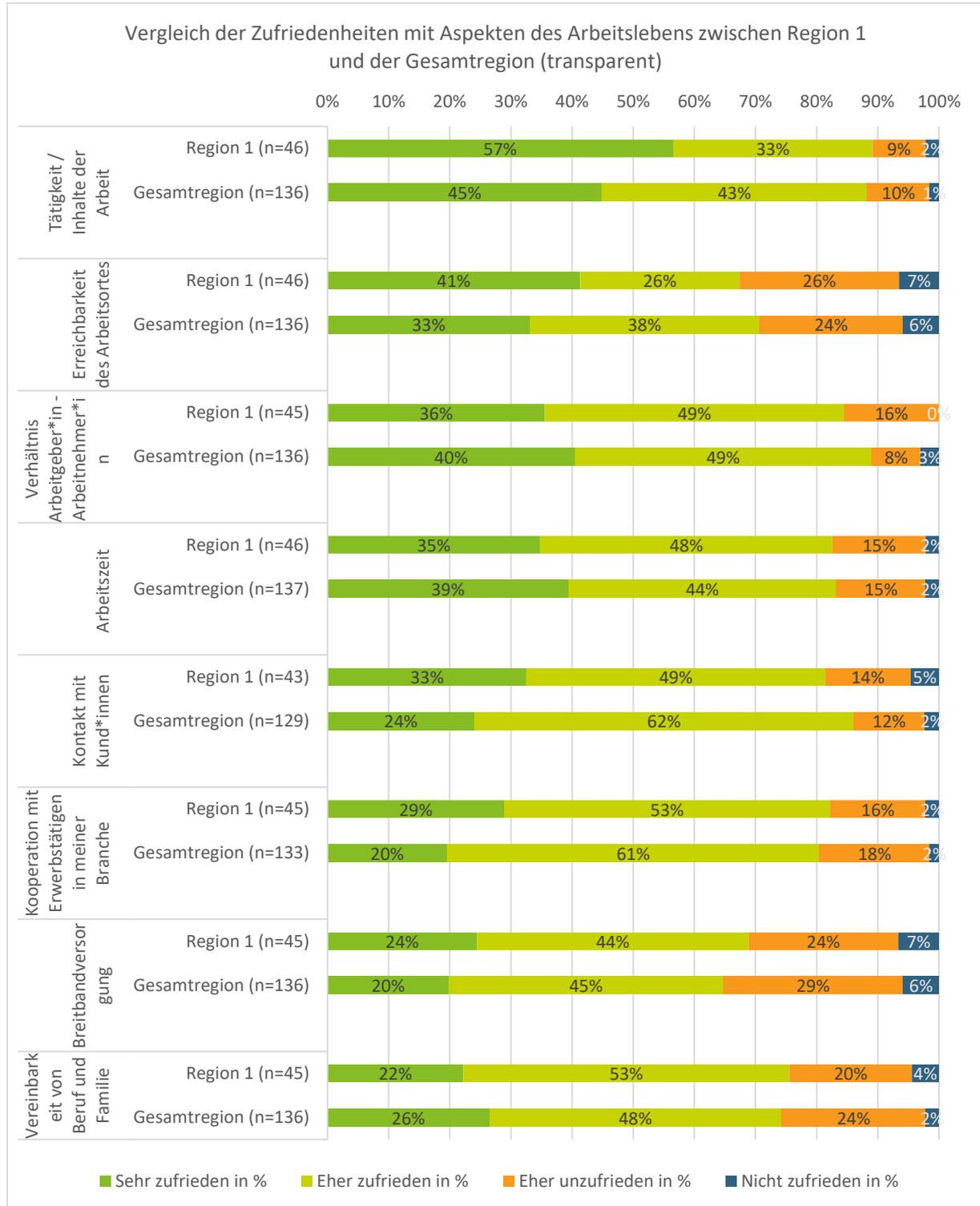


Abbildung 67: Zufriedenheit mit Aspekten des Arbeitslebens von Befragten aus Region 1 und der Gesamtregion im Vergleich

42 % der Befragten aus den Städten hat Interesse an zeitlich begrenzten, mietbaren Büroarbeitsplätzen. Diese sollten vor allem über eine gute Internetanbindung und Leistungsfähige PCs, Drucker, Kopierer und Scanner verfügen. Drei weitere Anregungen kamen aus Nördlingen (Tabelle 21):

Tabelle 21: Anregungen für neue Arbeitsformen in den großen Städten

Nördlingen	Für Homeoffice muss die technische Infrastruktur (Internet, Handyempfang) dringend verbessert werden
Nördlingen	Homeoffice, Teilzeit-Modelle und auch Arbeitsplatz-Sharing sind für mich Zukunftsmodelle!
Nördlingen	Verbesserung der Bahn-Anbindung (ICE)

4.5.2 Ergebnisse aus den großen Kommunen (Region 2)

Zusammenfassung

Die 81 Befragten aus den großen Kommunen (Region 2) leben im Vergleich zu allen Befragten häufiger im Hauptort oder Neubausiedlungsgebieten und haben durchschnittlich einen ähnlichen Flächenverbrauch (50,7 qm pro Person), der demnach über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Gebäude sind tendenziell jünger im Vergleich zur Gesamtregion, aber ebenso selten altersgerecht ausgestattet.

Versorgungseinrichtungen werden in Region 2 etwas häufiger zu Fuß erreicht, weiterhin jedoch kaum mit dem ÖPNV. Die Entfernung zu den Arbeitsstätten ist im Vergleich zur Gesamtbefragung geringer.

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes in Region 2 höher als im gesamten Gebiet bis auf den Aspekt der fehlenden Barrierefreiheit. Tendenziell wird in der Region etwas mehr Geld für Wohnen ausgegeben. Als ideale Wohnform wird das Einfamilienhaus noch häufiger genannt und mehr Wert auf ökologisches Bauen gelegt.

In den großen Kommunen haben 11 ältere und beeinträchtigte Personen, 17 mit Umzugsabsichten, 7 Zugezogene und 28 Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen an der Umfrage teilgenommen.

Unter den Älteren und beeinträchtigten Personen in Region 2 besteht häufiger der Wunsch nach einem Wohnen mit mehreren Generationen oder Familienangehörigen als bei der Gesamtheit der älteren und beeinträchtigten Befragten. Auch ist der Bedarf an Unterstützung im Haushalt größer. Die bisherigen Angebote sich ehrenamtlich zu engagieren sind für viele nicht ausreichend. Auch Ruhezonen, Spazierwege, Grünanlagen und Fußgängerüberwege werden mehr gewünscht.

Umzugsabsichten haben die Befragten aus den großen Kommunen vor allem aus privaten oder gesundheitlichen Gründen. Die Beträge, die für Kaufen bzw. ausgegeben werden können, liegen im Schnitt etwas niedriger bzw. gleich hoch wie bei der Grundgesamtheit.

Anders als bei der Grundgesamtheit sind hingegen mehr Personen aus beruflichen Gründen in die großen Kommunen zugezogen. Die Ausstattung und die Anbindung an den ÖPNV wurden am neuen Wohnort schlechter, die medizinische Versorgung hingegen besser und das Wohnumfeld ansprechender.

Im Vergleich zu allen Befragten mit Interesse an neuen Arbeitsformen beteiligten sich in den großen Kommunen zusätzlich viele Freiberufliche und Beschäftigte im Bereich wissenschaftliche und technische Dienstleistungen. Dem Aufenthalt in der Natur und der Übereinstimmung der Arbeitsinhalte mit persönlichen Überzeugungen wird mehr Bedeutung zugemessen. 32% haben Interesse an zeitlich begrenzten, mietbaren Büroarbeitsplätzen. Diese sollten vor allem Austausch mit anderen ermöglichen, gut an den ÖPNV angebunden sein und Fahrradstellplätze zur Verfügung stellen.

Die Antworten der 81 Personen aus den großen Kommunen (Region 2) unterschieden sich im Vergleich zu allen Befragten in Bezug auf die Lage, die Gebäudeart und dem Flächenverbrauch. Zudem gibt es Unterschiede sowohl im Zustand und der Ausstattung der Gebäude als auch in der Anbindung zu Daseinsvorsorgeeinrichtungen und Arbeitsstätten.

Auch in der Wohnzufriedenheit und den Vorstellungen von der idealen Wohnform gibt es Diskrepanzen. Des Weiteren haben die Befragten einige Vorschläge zur Verbesserung der Wohnsituation.

Wohnsituation

Im Vergleich zum gesamten Landkreis Donau-Ries lebt ein größerer Prozentsatz im Hauptort (84% (+11%)) und in einem (Neubau-)Siedlungsgebieten (37% (+5%)). Die Arten der Wohngebäude unterscheiden sich kaum von der Grundgesamtheit. Zusätzlich gaben zwei Personen aus Rain an in der Seniorenwohnanlage Rain zu wohnen bzw. eine Wohnung in einem Einfamilienhaus zu haben.

Im Durchschnitt beträgt die **Wohnfläche** in den Städten 152,2 qm und ist damit größer als im gesamten Gebiet (151,7 qm). Die durchschnittliche Grundstücksgröße hingegen ist in dieser Region mit 857,2 qm etwas geringer als in der gesamten Region (944,1 qm). Die durchschnittliche Zimmeranzahl die Personenzahl pro Haushalt stimmt in den großen Kommunen mit dem Wert der Gesamtbefragung überein (5,6 Räume bzw. 3 Personen). Insgesamt gleicht der Flächenverbrauch in den großen Kommunen mit 50,7 qm/Person dem Wert des Gesamtgebiets (50,5 qm/Person) und liegt ebenso über dem Bundesdurchschnitt (vgl. vorgestellte Zahlen in Kapitel 3.1.)

Zum **Gebäudealter** ist anzubringen, dass die Gebäude in den großen Kommunen im Durchschnitt deutlich jünger sind. Der regionale Mittelwert liegt im Jahr 1981, in der Gesamtregion im Jahr 1969. Nur 5 von 73 Gebäuden wurde vor 1950 errichtet.

Die Art der **Wärmegewinnung** unterscheidet sich in Region 2 kaum zur Grundgesamtheit. Es wird nur etwas weniger mit Solar geheizt (8% (-4%)). Teilnehmende geben für die Art der Wärmegewinnung bei Sonstige zusätzlich „Strom“, „Wärmepumpe“, „Holzbefeuern“ an.

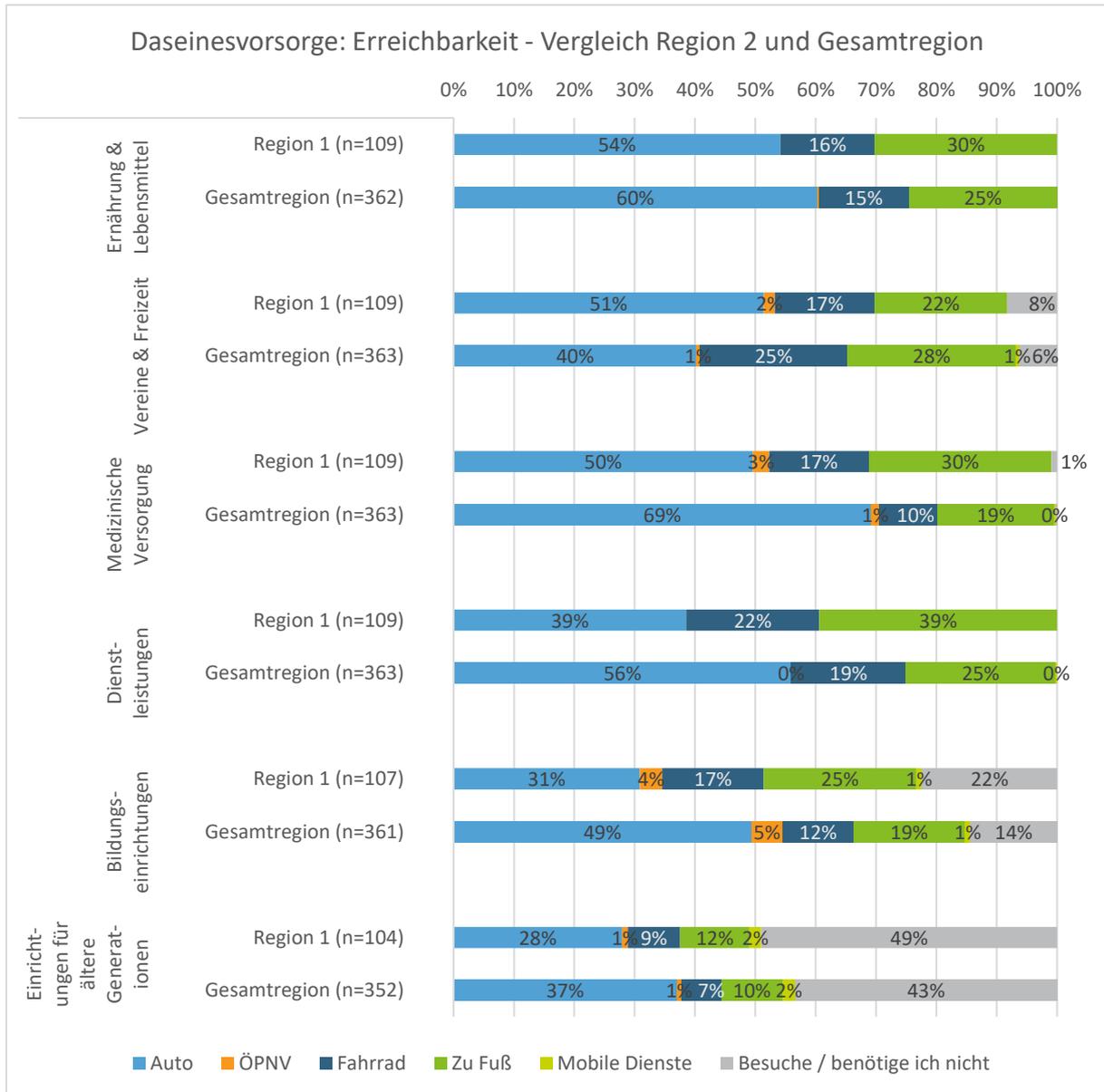


Abbildung 68: Bevorzugtes Verkehrsmittel zur Erreichbarkeit der Daseinsvorsorgeeinrichtungen in Region 2

Etwas mehr Personen aus den großen Kommunen erreichen im Vergleich zur Gesamtheit die gewünschten Einrichtungen zu Fuß, etwas weniger im Gegenzug mit dem Auto (Abbildung X). Zur Arbeit fahren ebenfalls etwas weniger Personen mit dem Auto und gehen stattdessen zu Fuß. Der ÖPNV und Fahrgemeinschaften werden kaum genutzt (jeweils nur 1 Nennung). Die Arbeitsstätten sind durchschnittlich im Vergleich zum gesamten Landkreis näher gelegen und werden deutlich schneller erreicht (34,8 Min (-7,52 Min.)) (Tabelle 22).

Tabelle 22: Entfernungen von Wohnort und Arbeitsstätte der Befragten aus Region 2 im Vergleich mit der Gesamtregion

Entfernung Arbeitsstätte	Region 2		Gesamtregion	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
weniger als 3 km	25	34%	63	19%
3 bis unter 5 km	1	1%	22	7%
5 bis unter 10 km	1	1%	48	14%

10 bis unter 25 km	31	42%	112	34%
25 bis unter 50 km	11	15%	62	19%
mehr als 50 km	4	5%	25	8%
Gesamt	73	100%	332	100%

Wohnzufriedenheit

Im Verhältnis zu allen Teilnehmenden der Umfrage sind etwas mehr Teilnehmende aus Region 2 zufriedener mit der Lage, dem Geräuschpegel und der Größe ihres Wohnumfelds. Der Anteil des Einkommens, der für Wohnen ausgegeben wird, liegt deutlich häufiger bei 30-40 % (23% (+7%)), jedoch geben die Befragten weniger oft an, dass es zu wenig bezahlbaren Mietraum gäbe (14% (-6 %)). Mehr Befragte aus Region 2 sind hingegen unzufriedener mit der Barrierefreiheit.

Das Angebot am Wohnort sowie die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes ruft größere Zufriedenheit als bei der Grundgesamtheit hervor. Bei der alltäglichen Versorgung geben zudem weniger Personen an auf ein Auto angewiesen zu sein (32% (-6 %)). Und auch die Anzahl der Parkplätze ist für mehr Personen ausreichend vorhanden (Abbildung 69).

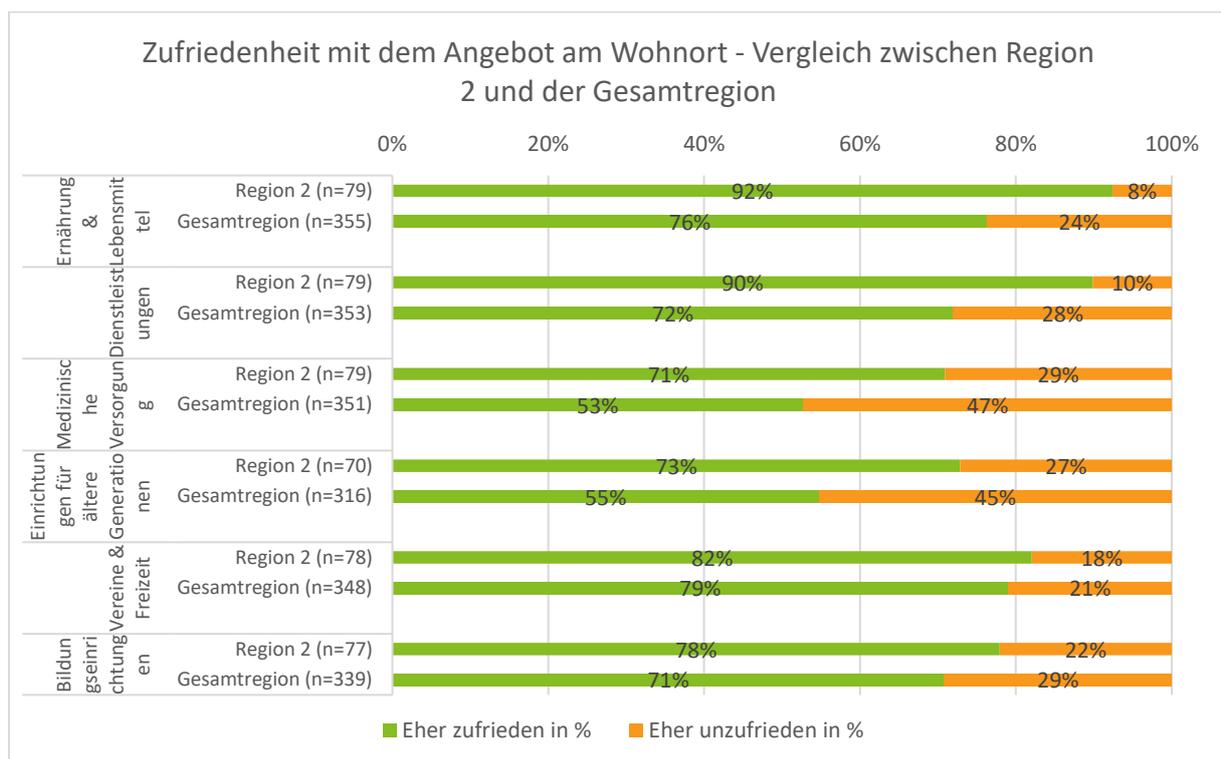


Abbildung 69: Zufriedenheit mit dem Angebot am Wohnort in Region 2 im Vergleich zur Gesamtregion

Ideale Wohnform

Einfamilienhäuser im Grünen, am Stadt- oder Ortsrand sowie in Neubausiedlungen werden in den großen Kommunen noch häufiger als die ideale Wohnform betrachtet. Aber auch ökologisches Wohnen (Baumaterialien, Car-Sharing, Garten zum Gemüseanbau) findet einen größeren Anklang (28% (+10 %)).

Verbesserungsvorschläge

Im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet steigt der Anteil der Befragten, die sich „mehr „Orte“ / Treffmöglichkeiten für Gemeinschaft“ wünschen (25 % (+5%)) sowie „mehr attraktive Treffpunkte oder Veranstaltungen für Jugendliche“ (46 % (+17 %)).

Bezüglich der Daseinsvorsorge wünschen sich die befragten Personen aus den großen Kommunen eine bessere Ausstattung an Einkaufsmöglichkeiten (74% (+10%), Arztpraxen (41% (+8%)) und Behörden (40 % (+6%)). Die untenstehende Tabelle zeigt zudem detailliert auf, was den befragten Personen in den jeweiligen Kommunen in den Themenbereichen Ernährung und Lebensmittel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Vereine und Freizeit, Bildung, Mobilität sowie Wohnen fehlt (Tabelle 23).

Tabelle 23: Fehlende Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Region 2

Kommune	Cluster	Nennungen
Harburg	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • mehr Gastronomie • Bäckerei • Gemüseladen • Lebensmittelversorgung mit deutlich höherem Bio-Anteil • Biolebensmittel
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Blumen-, Einzelhandel • Friseur (2x) • Bank (2x) • Drogerie , Kleidung
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Mehr Ärzte
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Adäquates Schwimmbad • Freizeitaktivitäten • Seniorentreff, VHs und Kulturangebote, qualitativ gute Kinderbetreuung (Hort statt OGS ganztagsklasse USW.) • Sport • Ein Dorftreff, der für alle Menschen erreichbar und nutzbar ist. • Heimatmuseum • Freizeitangebote für Jugendliche
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Linienbusverbindung zum 6.33-Uhr-Zug Richtung Donauwörth ab Hopfingen (nicht Rufbus)
Monheim	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Cafe / Bistro, weitere Gastronomie wie z.B. gut-bürgerliches Gasthaus • mehr Gastronomie
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Multimedia im Stil von Firma Expert aus Donauwörth • Baumarkt • Bekleidung • Drogerie (2x) • Multimedia
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • in (naher) Zukunft: medizinische Versorgung / Allgemein- bzw. Hausarzt • Es wird in absehbarer Zeit einen ärztlichen Notstand geben. Hier ist rasches Handeln nötig!

	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Disco • Kirche / Bücherei / Vereinsveranstaltung
	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktivere / günstigere Angebot für Mieten / Kaufen von Wohnungen
Oettingen	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Frühstücksmöglichkeiten • Lebensmitteleinzelhandel in für Senioren erreichbarer Nähe • fußläufig erreichbare Lebensmittelläden • Bio - Naturkostladen, Unverpacktladen • Lebensmittel
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Einkauf in der Innenstadt • Dorfladen • Bankautomat • Regionale Produkte
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Räumlichkeiten für Vereine ohne Vereinsheim (u.a. Veranstaltungsorte) • Hallenbad / Freizeitbad (Vorbild Weißenburg) in Nördlingen Heimweg vom Kindergarten • Bademöglichkeit mit Kiosk • Theater, Kino, weitere kulturelle Einrichtungen • Hallenbad, Freizeitmöglichkeiten für Familien (v.a. im Winter) • Kino, Treff, Spiellandschaft • Schwimmbad • Sportangebote für Kinder
	Bildungs-einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Kinderhort
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • ÖPNV • Busverbindung • Bahnhof
Rain	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Bars (2x) • Cafés, inhabergeführte Geschäfte • Kneipe, Cafe • Biergarten (2x)
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Baumarkt (2x) • Elektronikfachmarkt (2x) • Fachhandel / Bekleidung
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Fachärzte (Kinder, Orthopädie, HNO)
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivitäten für Senioren • Angebote für die Jugend • Jugendtreff, Fahrdienste • Kino (2x) • Nachtleben • Ehrenämter für Senioren • Jugendspezifische, z.B. Juze • Streichorchester
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • vernünftiger Bahnhof • Bessere Verkehrsplanung ohne Ampeln mit ewigen Rotphasen • Fahrradwege (2x)
	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrgenerationenhaus
Wending	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Gastronomie im Sinne von Bar- / Café-Betrieb am Abend, hier wären viele ältere, leer stehende Gebäude im Altstadtkern geeignet, evtl. aber finanzielle Unterstützung für (junge) Interessenten notwendig (für Sanierung etc.)

Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Second-Hand-Kleider für Alle • Dorfladen • Banktermin • Bekleidung • Weihnachtsmarkt • Alle paar Jahre das historische Fest
Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Fachärzte (3x) • Hausärzte, Kinderarzt
Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Hallenbad • Schwimmbad • In 86650 Amerbach: Gemeindezentrum mit Saal • Natur. bzw. Wald • Erholungs-, Freizeitangebote • Aktivitäten bzw. Sport / Musikunterricht für Kleinkinder(ab4Jahre) • entsprechende Angebote: die Jungen treffen sich zum Sport etc
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Mitfahrzentrale
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftshaus • die ältere Generation ist einsam zu Hause und stillschweigend auf Hilfe angewiesen • Mehrgenerationengemeinschaft

Ältere und beeinträchtigte Personen aus Region 2

11 von den 38 Befragten älteren Personen oder Personen mit Beeinträchtigungen kommen aus Region 2 (29%). Die Befragten aus den großen Kommunen haben deutlich mehr Barrierefreiheit an ihrem Wohnort. Einige wünschen sich dennoch mehr Informationen zu Zuschüssen für Umbaumaßnahmen zugunsten einer Barrierefreiheit.

Für ihre Zukunft können sich jeweils 40% der Personen vorstellen, in mehr Generationenprojekten zu wohnen bzw. zu Familienangehörigen / Bekannten zu ziehen (Abbildung 70). Die Hälfte würde gerne in einem betreuten Wohnen zur Miete leben. In Region 2 geben auch deutlich mehr Menschen an sich Hilfe im Alltag zu wünschen (Haushalt, Einkauf, Zubereiten von Mahlzeiten, Hygiene, Versorgung von Haustieren).

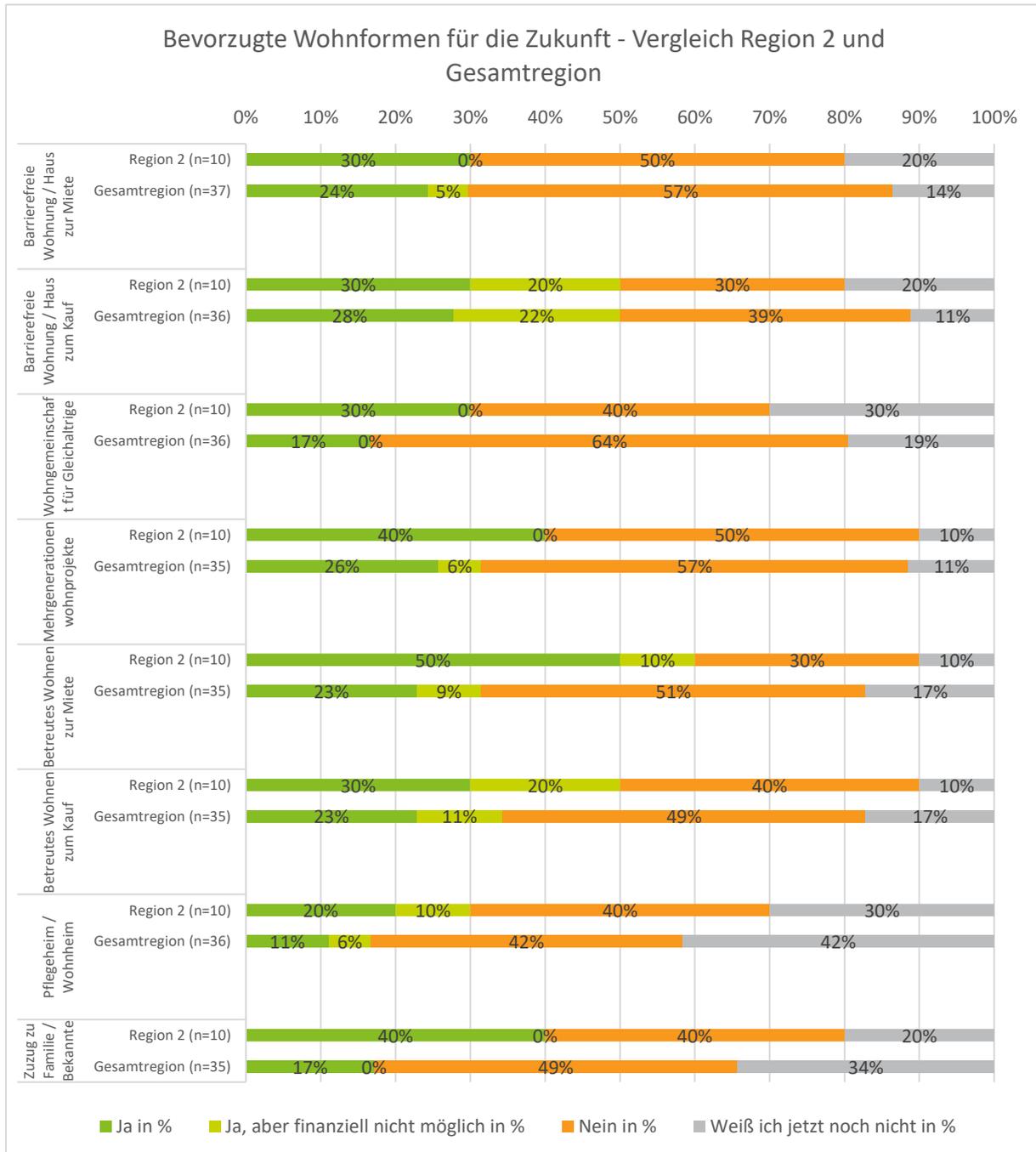


Abbildung 70: Bevorzugte Wohnformen in Region 2 im Vergleich zur Gesamtregion

Besonders wichtig ist den Befragten in Region 2 eine gute Erreichbarkeit medizinischer Versorgungseinrichtungen (91 % (+21 %)). Ebenso viele legen auf eine selbstständige Versorgung & Selbstbestimmtheit wert (91 % (+12 %)). Für weniger Befragte spielt der Besitz eines Eigenheims eine Rolle (64 % (-10 %)), wohingegen sich mehr Personen fußläufige Nähe zu Versorgungseinrichtungen (64 % (+9 %)) und vielfältige Angebote für die jeweilige Altersgruppe (45 % (+8 %)) wünschen. Die bisherigen Angebote sich ehrenamtlich zu engagieren sind für viele nicht ausreichend, auch Ruhezone, Spazierwege, Grünanlagen und Fußgängerüberwege werden mehr gewünscht. Als konkrete Verbesserungsvorschläge wurde für Harburg angegeben, alle Stadtteile sollten über eigene Rad- / Gehwege mit der Kernstadt und den umliegenden Gemeinden verbunden sein. Zusätzlich wird ein größeres Schwimmbad gewünscht. In Rain wird der Wunsch nach einer barrierefreien Gestaltung des Bahnhofs sowie einem Mehrgenerationenhaus laut.

Personen mit Umzugsabsichten in Region 2

Aus den großen Kommunen kommen 17 Befragte mit Umzugsabsichten, wobei 44% aktiv auf der Suche sind und 22% bereits ein neues Wohnobjekt gefunden haben. Die meisten wollen innerhalb ihrer Kommunen umziehen (47%) oder nur den Ortsteil wechseln (18%). Im Vergleich zum gesamten Personenkreis mit Umzugsabsichten zieht ein größerer Anteil an Personen aus familiären / privaten Gründen um (32% (+6%)) oder aus gesundheitlichen Gründen (11% (+8%)), dafür weniger aus dem Grund heraus, dass ihre Wohnstätte zu klein ist (11% (-6%)).

Für die Wohnstätten in den großen Kommunen können bei einem Kauf nur geringere Summen ausgegeben werden. Der durchschnittlich aufwendbare Kaufpreis liegt bei 350.000 €. Im Mietpreis gibt es kaum Unterschiede zur Grundgesamtheit (635€ (-40,39€)).

An ihren künftigen Wohnstätten legen die Befragten aus den großen Kommunen mit Umzugsabsichten mehr Wert auf die Ausstattung (47% (+19 %)), attraktive Grünanlagen und Naherholungsgebiete (47% (+15 %)) und ein gutes Verhältnis zu den künftigen Nachbarn (35 % (+10 %)) als die der Gesamtheit mit Umzugsabsichten. Zudem gewinnt das Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten (35% (+9 %)) an Bedeutung.

Neu zugezogene Personen aus Region 2

Nur 7 der 81 Personen aus Region 2 sind neu zugezogen. Sie stellt den kleinsten Befragtenkreis aus Region 2 dar. Die meisten kamen wie im gesamten Personenkreis der Zugezogenen von außerhalb des Landkreises aus Bayern und haben in Wohnanlagen, Ein- oder Zweifamilienhäusern gewohnt.

Als Umzugsgrund wurde im Gegensatz zum gesamten zugezogenen Befragtenkreis häufiger berufliche Gründe (71% (+27%)) angegeben und weniger private / familiäre Gründe (29% (-12%)). Am neuen Wohnort wurde die Ausstattung der Wohnobjekte und die Anbindung an den ÖPNV tendenziell schlechter. Das Wohnumfeld wurde hingegen ansprechender sowie die Erreichbarkeit medizinischer Versorgungseinrichtungen besser. Als Besonderheiten, die den neuen Wohnort attraktiv machen, wurde außerdem Folgendes angeführt:

Oettingen	besserer persönlicher Kontakt mit den Bürgern
	Geselligkeit
	man hat das Gefühl, dass sich man sich um den Bürger kümmert
	bessere Nahversorgung
Harburg	Schönere Natur und Landschaften

Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen aus Region 2

28 Teilnehmende, die Interesse an neuen Arbeitsformen haben, kommen aus den großen Kommunen. Damit bilden sie die größte Personengruppe in Region 2 (35 %). Die Tätigkeitsfelder der Befragten reichen von Öffentliche Verwaltung, über Verteidigung und Sozialversicherung bis zu Freiberuflichen Tätigkeiten sowie wissenschaftliche und technische Dienstleistungen.

Beim Thema Zufriedenheit mit dem derzeitigen Arbeitsleben sind die Personen in Region 2 tendenziell zufriedener, wenn man sie mit der gesamten Personengruppe vergleicht. Am wenigsten zufrieden sind die Arbeitenden mit der Versorgung von Breitbandinternet. Im Vergleich zum gesamten Personenkreis mit Interesse an neuen Arbeitsformen ist den Befragten in den großen Kommunen dieser Aspekt

besonders wichtig. Auch dem Aufenthalt in der Natur und der Übereinstimmung der Arbeitsinhalte mit persönlichen Überzeugungen wird mehr Bedeutung zugemessen (Abbildung 71).

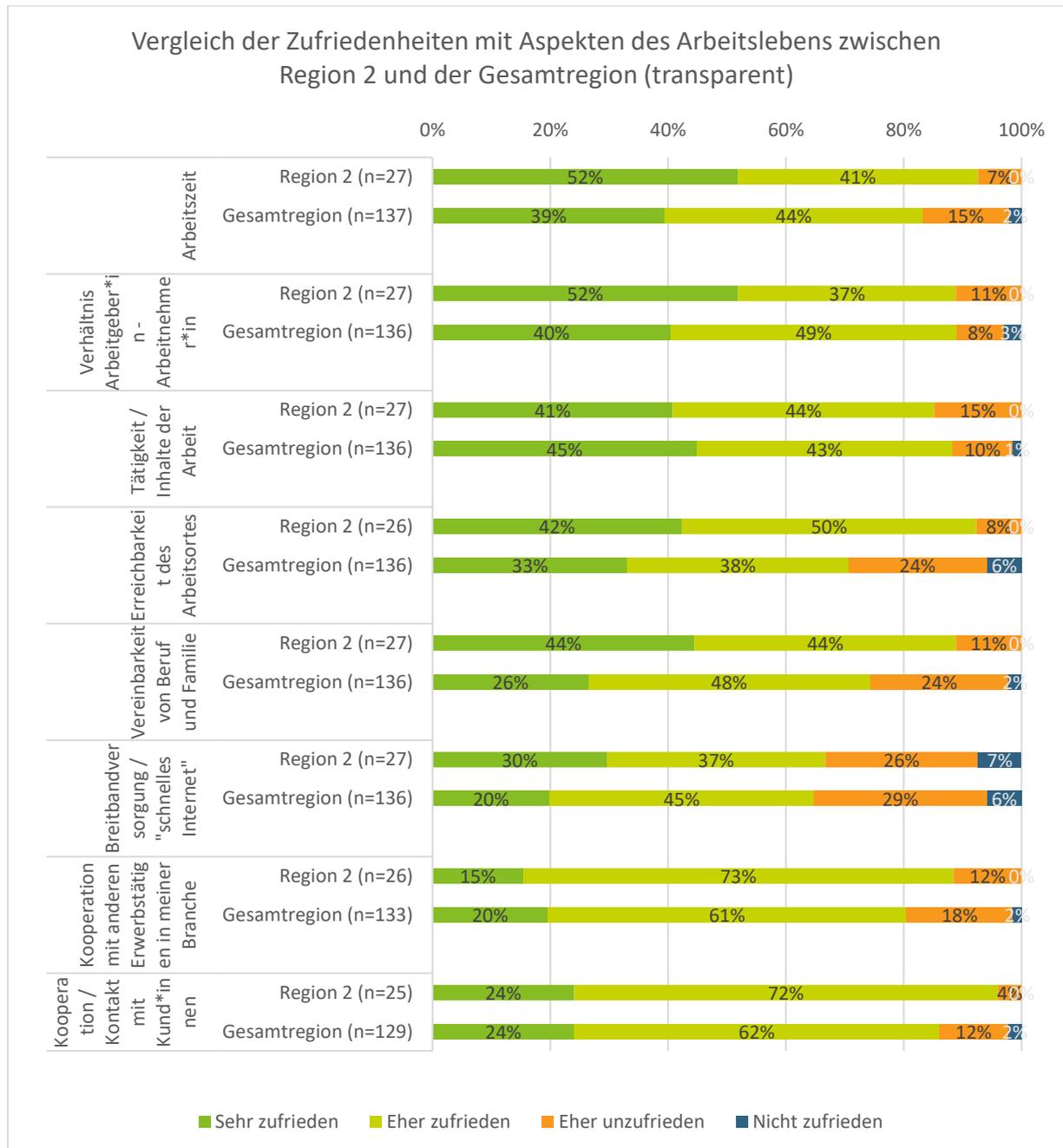


Abbildung 71: Vergleich der Zufriedenheiten mit Aspekten des Arbeitslebens zwischen Region 2 und der Gesamtregion

32 % der Befragten aus den großen Kommunen hat Interesse an zeitlich begrenzten, mietbaren Büroarbeitsplätzen, die vor allem feste, eigene Arbeitsplätze bieten sollen. Die Büros sollten vor allem über Konferenzräume mit guter technischer Ausstattung sowie über leistungsfähige PCs, Drucker, Kopierer und Scanner verfügen. Vor allem der Austausch mit anderen ist relevanter als bei der Grundgesamtheit, aber auch die Anbindung an den ÖPNV und das Vorhandensein von Fahrradstellplätzen. Es wird erwartet durch die Nutzung solcher Räume Mietkosten und Zeit beim Arbeitsweg zu sparen.

4.5.3 Ergebnisse aus den kleinen Kommunen im südlichen Landkreis (Region 3)

Zusammenfassung

Die 103 Befragten aus den kleinen, südlichen Kommunen (Region 3) leben im Vergleich zu allen Befragten häufiger in Neubausiedlungsgebieten und haben durchschnittlich einen ähnlichen Flächenverbrauch (50,2 qm pro Person), der demnach über dem Bundesdurchschnitt liegt. Bei über der Hälfte und damit mehr der Befragten ist das Wohnobjekt im Eigentum.

Die Gebäude sind tendenziell jünger im Vergleich zur Gesamtregion, aber seltener altersgerecht ausgestattet. Geheizt wird weniger mit Gas und mehr mit Holz und Solar.

Versorgungseinrichtungen und Arbeitsstätten werden in Region 3 mit dem Auto erreicht, wobei die Entfernung zu den Arbeitsstätten ist im Vergleich zur Gesamtbefragung größer ist.

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation in Region 3 etwas höher als im gesamten Gebiet. Die medizinische Versorgung und die Versorgung mit Lebensmitteln fehlen jedoch vielen Befragten in der Region. Verhältnismäßig viele Personen wollen sich demnach für Dorfläden vor Ort engagieren.

In den kleinen, südlichen Kommunen haben 11 ältere und beeinträchtigte Personen, 14 mit Umzugsabsichten, 6 Zugezogene und 38 Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen an der Umfrage teilgenommen.

Unter den Älteren und beeinträchtigten Personen in Region 3 sind vor allem soziale Aspekte wichtig wie Familie und Bekanntschaften im näheren Umfeld und Gemeinschaft im Alltag zu haben. Öffentliche Begegnungsmöglichkeiten, Musik und kulturelle Angebote werden vermehrt gewünscht.

Umzugsabsichten haben die Befragten aus den kleinen, südlichen Kommunen vor allem aus familiären Gründen. Es gibt ein größeres Interesse zur Miete zu wohnen als bei der Gesamtheit der Befragten. Wichtige Aspekte am neuen Wohnort sind vor allem die Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Grünanlagen sowie Naherholungsgebiete.

Die Anzahl an zugezogenen Teilnehmenden ist so gering, dass darauf verzichtet wird für die Region spezifische Aussagen abzuleiten.

Über die Hälfte der Befragten mit Interesse an neuen Arbeitsformen aus den kleinen, südlichen Kommunen haben Interesse an Homeoffice. 29% interessieren sich für zeitlich begrenzte, mietbare Büroarbeitsplätze. Diese sollten vor allem gut angebunden sein und so eine Zeitersparnis mit sich bringen.

Die Antworten der 103 Befragten aus den kleinen Kommunen im südlichen Landkreis (Region 3) unterschieden sich im Vergleich zu allen Befragten in Bezug auf die Lage und Gebäudeart, dem Flächenverbrauch sowie den Besitzverhältnissen. Zudem gibt es Unterschiede sowohl im Zustand und der Ausstattung der Gebäude als auch in der Anbindung zu Daseinsvorsorgeeinrichtungen und Arbeitsstätten. Auch in der Wohnzufriedenheit und den Vorstellungen von der idealen Wohnform gibt es Diskrepanzen. Des Weiteren haben die Befragten einige Vorschläge zur Verbesserung der Wohnsituation.

Wohnsituation

Im Vergleich zum gesamten Landkreis Donau-Ries lebt ein größerer Prozentteil der Befragten in (Neu-)Siedlungsgebieten (44% (+ 12 %)) im Hauptort (78% (+5%)). Stattdessen wohnen weniger Personen im Zentrum (35% (-1%)), in Stadtteilen oder Randlagen (20% (-10%)).

Mit 67 % leben die meisten Befragten aus den kleinen, südlichen Kommunen in einem Einfamilienhaus. Im Vergleich dazu waren es bei der Gesamtbefragung nur 51 %. Weniger wohnten dafür in Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften (17 % (-13 %)).

Im Durchschnitt beträgt die **Wohnfläche** in den kleinen, südlichen Kommunen 171,7 qm und ist damit größer als im gesamten Gebiet (151,7 qm). Auch die durchschnittliche Grundstücksgröße ist in dieser Region mit 1067,8 qm deutlich größer als in der gesamten Region (944,1 qm). Des Weiteren liegt die durchschnittliche Zimmeranzahl in den kleinen, südlichen Kommunen mit 6,3 Zimmern und durchschnittlich 3,42 Personen pro Haushalt über den Werten der Gesamtbefragung (5,7 Räume bzw. 3 Personen). Insgesamt gleicht der Flächenverbrauch in den kleinen, südlichen Kommunen mit 50,2 qm/Person dem Wert des Gesamtgebiets (50,5 qm/Person) und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt (vgl. vorgestellte Zahlen in Kapitel 3.1.)

Die Ergebnisse zu den **Besitzverhältnissen** zeigen, dass in den kleinen, südlichen Kommunen nochmal deutlich mehr Personen Eigentum haben (77 % (+13%)). Der Anteil des Einkommens, der für Wohnen ausgegeben wird, ist in den kleinen, südlichen Kommunen im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet jedoch sehr ähnlich.

Zum **Gebäudealter** ist anzubringen, dass die Gebäude in den kleinen, südlichen Kommunen im Durchschnitt deutlich jünger sind. Der regionale Mittelwert liegt im Jahr 1982, in der Gesamtregion im Jahr 1969.

Die Art der **Wärmegewinnung** unterscheidet sich ebenfalls in Region 3 zur Grundgesamtheit. Hier wird weniger mit Gas geheizt (31 % (-19%)) und mehr mit Holz (24 % (+8%)) und Solar (20 % (+ 8)). Nur 4 Personen sind ans Nahwärmenetz angeschlossen. Des Weiteren wird mit Wärmepumpen (7 Nennungen), Pellets (5 Nennungen) und Hackschnitzel (1 Nennung) sowie Erdwärme (2 Nennungen), Strom (3 Nennungen) oder über eine Nachtspeicherheizung (1 Nennung) geheizt.

Im Vergleich zum gesamten Landkreis sind weniger Wohngebäude der Befragten aus kleinen, südlichen Kommunen **altersgerecht saniert** (Abbildung X). Im Gegensatz dazu sind etwas mehr Gebäude in Region 3 energieeffizienter saniert.

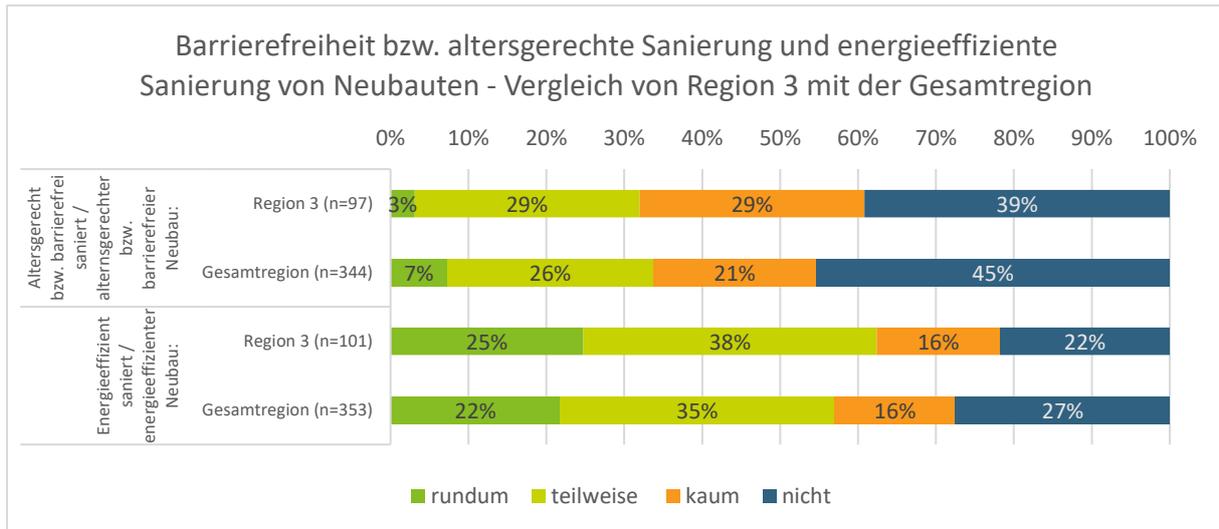


Abbildung 72: Vergleich des altersgerechten bzw. barrierefreien und des energieeffizienten Sanierungsstandes zwischen Region 3 und der Gesamtregion

Bezüglich der **Ausstattung** zeigt sich, dass die Wohnstätten in den kleinen, südlichen Kommunen häufiger mit eigenem Garten, Balkon oder Terrasse sowie Zentralheizung, Bad mit Dusche und Einbauküche ausgestattet sind. Auch produzieren etwas mehr Haushalte eigenen Strom aus erneuerbaren Energien (38% (+6%)). Nur 2 Personen verfügen jedoch über einen Aufzug oder barrierefreien Zugang zu allen Etagen.

Die Einwohner aus den kleinen, südlichen Kommunen erreichen im Vergleich zur Gesamtheit die gewünschten Einrichtungen noch häufiger mit dem Auto und nutzen stattdessen weniger den Umweltverbund. Zur Arbeit fahren ebenfalls etwas mehr Personen mit dem Auto. Die Arbeitsstätten sind durchschnittlich im Vergleich zum gesamten Landkreis etwas weiter entfernt (Tabelle 24).

Tabelle 24: Entfernungen zwischen Wohnort und Arbeitsstätte der Befragten in Region 3

Entfernung Arbeitsstätte	Anzahl	in %	in %
weniger als 3 km	8	8%	-11 %
3 bis unter 5 km	4	4%	-3 %
5 bis unter 10 km	25	26%	+12 %
10 bis unter 25 km	41	43%	+9 %
25 bis unter 50 km	12	13%	-6 %
mehr als 50 km	5	5%	-3 %

Wohnzufriedenheit

Im Verhältnis zu allen Teilnehmenden der Umfrage sind etwas mehr Teilnehmende aus Region 3 sehr zufrieden mit ihrem Wohnumfeld. Einigen ist ihre Wohnung oder ihr Haus jedoch zu groß (15% (+4%)). Weniger oft geben die Befragten an, dass es zu wenig bezahlbaren Mietraum gäbe (15% (-5 %)).

Das Angebot am Wohnort ruft in einigen Aspekten höhere, in anderen weniger Zufriedenheit als bei der Grundgesamtheit hervor (Abbildung X).

In Bezug auf Dienstleistungen (52% (-12%)), die medizinische Versorgung (30% (-11%)) sowie Ernährung und Lebensmittel (59% (-6%)) gibt es größere Unzufriedenheit. Dafür herrscht eine größere Bereitschaft sich für den Aufbau und Erhalt von Dorfläden vor Ort zu engagieren (28% (+12%)). Freizeit und Bildungsangebote und -einrichtungen auch für ältere Generationen sind hingegen in höherem Maße vorhanden.

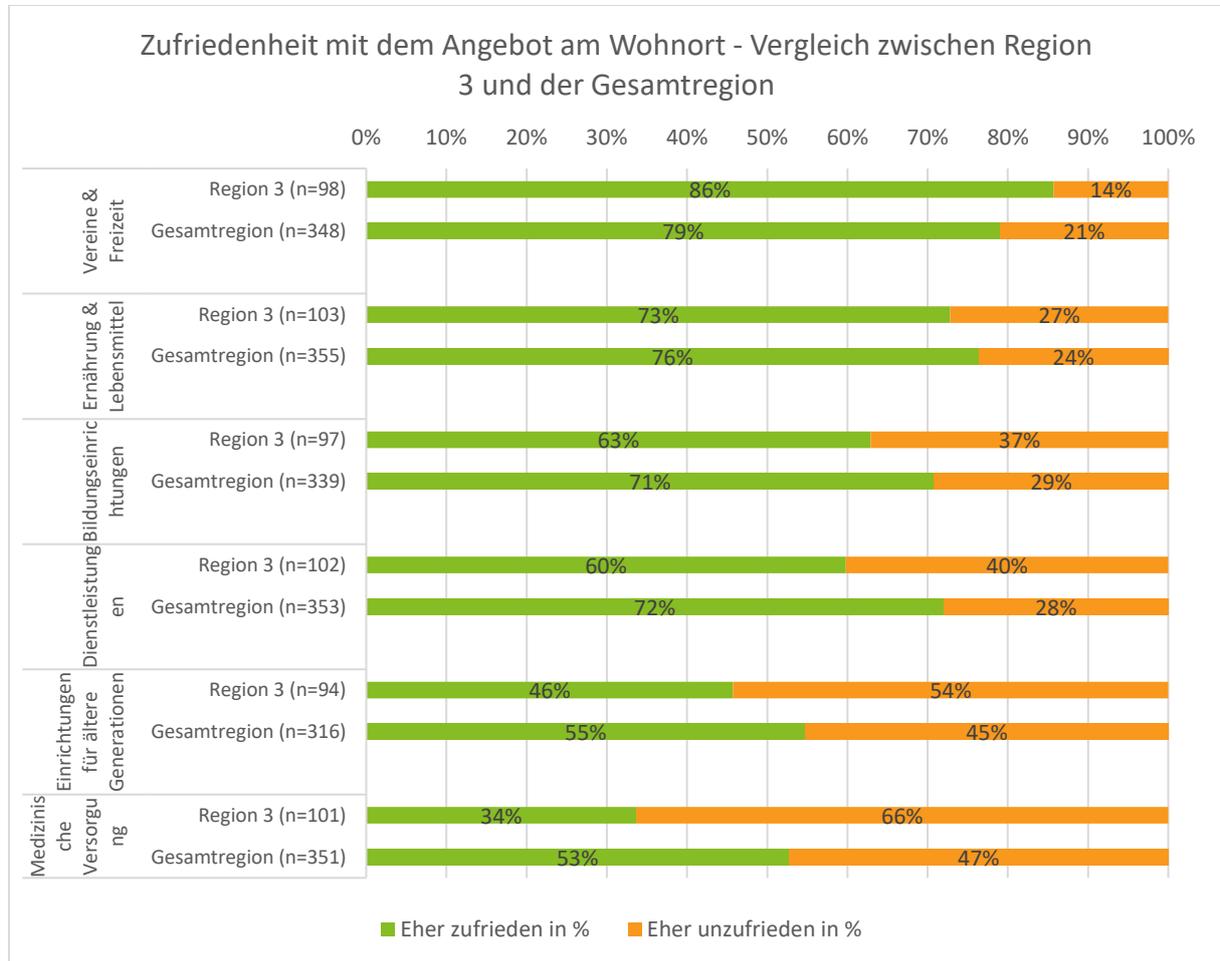


Abbildung 73: Zufriedenheit mit dem Angebot am Wohnort in Region 3 im Vergleich zur Gesamtregion

Verbesserungsvorschläge

Für Region 3 wünschen sich die Befragten am häufigsten mehr Cafés und Gaststätten (27 %) und mehr Einkaufsmöglichkeiten (22%) sowie mehr attraktive Treffpunkte oder Veranstaltungen für Jugendliche (41 %). Die untenstehende Tabelle zeigt zudem detailliert auf, was den befragten Personen in den jeweiligen Kommunen in den Themenbereichen Ernährung und Lebensmittel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Vereine und Freizeit, Bildung, Mobilität sowie Wohnen fehlt (Tabelle 25).

Tabelle 25: Fehlende Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Region 3

Kommune	Cluster	Nennungen
Buchdorf	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt (2x) • Lebensmittel • Bäckerei (3x) • Cafe (2x) • Gastronomie
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Dorfladen (7x)

		<ul style="list-style-type: none"> • Post • Einzelhandel • Einkaufsmöglichkeit im Ortskern • Friseur
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Arzt (2x) • Hausarzt (3x) • Apotheke (2x)
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrzweckhalle für Veranstaltungen und Sport. Zu wenig Sportliche Aktivitäten möglich
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Carsharing
Daiting	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Bank, Post, Friseur
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Medizinische Versorgung • kleine Apotheke (2x)
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Seniorentreffs und -hilfen
	Bildungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • VHS-Kurse
Gender-kin-gen	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Bäcker / Cafe • Bäckerei • Lebensmittel • Metzger, Bäcker, Supermarkt • Lebensmitteleinkauf
Huisheim	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittelgeschäft • Getränkemarkt
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Drogerie (2x) • Friedhof • Bank
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Arzt • Hausarzt • Bessere ärztliche Versorgung • Apotheke (2x)
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Bücherei • Freibad, Öffentliche Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung • Barrierefreier Seniorentreff
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • bessere Anbindung an öpnv • Häufigere Bustaktung
Kaisheim	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiler Bäcker (2x) • Metzger, Alternative zu Edeka
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Badeweiher •
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Zebrastreifen um Straße zu queren • Mehr Öffentliche Verkehrsmittel, Radwege
Asbach-Bäumenheim	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Eisdiele, Bäckerei
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Weiteren Kindergarten, da immer mehr Kinder (Neubaugebiete) • Drogeriemarkt (3x)

		<ul style="list-style-type: none"> • Blumengeschäft
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Naherholungspark / Sportpark / vernünftige Allzweckhalle • Café für Kinder
	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende
Tapfheim	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige / Regionale Lebensmittelhändler • Regionale Lebensmittelläden
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Einkaufsmöglichkeiten die zu Fuß erreichbar sind • Weiterer Supermarkt • Bekleidungsgeschäft
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Arztpraxen (hierbei ist zu erwähnen dass vor allem die Versorgung durch Gynäkologische Praxen im Raum Donauwörth katastrophal ist) • größeres Sortiment, ansprechende Apotheke • neue Apotheke • bessere Hausärzte
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Angebote zur sportlichen Freizeitgestaltung • öffentlicher Jugendtreff
	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Seniorenwohnheim
Mertingen	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • 3.Supermarkt, an anderem Standort
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Ein weiterer Friseur • Bank
	Bildungs-einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtungen für Senioren, die die geistige Beweglichkeit fördern und aufrecht erhalten wie Diskussionszirkel, Lesekreise • Wir "Alten" haben heute vielfältige neue Interessen; die wenigen Angebote der Gemeinde sind zu altbacken.. •
	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Bauwagen etc
Wolferstadt	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Gastronomie
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Hausarzt • Arzt
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturelle Veranstaltung
	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • weniger Einschränkungen vom LRA beim Ausbau von bestehendem Wohnbau. ZB. Aufstockung anstatt Dachgeschoss Ausbau
Münster	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel (2x)
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Dorfladen (2x)
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Mobile Dienste, Fahrdienste, Haushaltshilfe, etc....
Oberndorf	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Pflegeeinrichtung • Mehr Einkaufsmöglichkeiten • Einzelhandel

	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Arzt (2x) • zumindest ein Hausarzt
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung für Jugendliche • Jugendtreff
Rögling	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige und ökologische Versorgung
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • medizinische Versorgung
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Kultur
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • brauchbarer ÖPNV
Fünfstetten	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturelle Angebote
Marxheim	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Grundversorgung fehlt

Ältere und beeinträchtigte Personen aus Region 3

11 der 38 Befragten älteren Personen oder Personen mit Beeinträchtigungen kommen aus Region 3 (29%). Die Barrierefreiheit ist in den Gebäuden der Befragten aus den kleinen, südlichen Kommunen ebenso selten gegeben wie bei der Grundgesamtheit. Deshalb sind viele an mehr Informationen zu Zuschüssen für Umbaumaßnahmen zugunsten einer Barrierefreiheit interessiert.

Ändern wollen die meisten Ihren Wohnstandort nicht (91%), wobei 45% davon bereit wären umzuziehen, wenn es gesundheitlich erforderlich ist. Als neue Wohnformen stoßen betreutes Wohnen zur Miete oder zum Kauf (jeweils 27%) sowie eine barrierefreie Wohnstätten zum Kauf (45%) auf größtes Interesse, wobei sich 27% keinen Kauf leisten können.

Besonders wichtig sind den älteren und beeinträchtigten Befragten in Region 3 vor allem soziale Aspekte: Familienangehörige (55% (+17%)), Freunde und Bekannte (45% (+13%)) im näheren Umkreis wohnen zu haben sowie Gemeinschaft im Alltag (45% (+13%)) werden besonders wertgeschätzt. Es besteht erhöhter Bedarf an öffentlichen Begegnungsmöglichkeiten (55% (+23%)), musikalischen (64% (+16%)) und kulturellen (73% (+19%)) Angeboten. Auch wollen sich viele ehrenamtlich engagieren (84% (+14%)). Von geringerer Bedeutung ist Ruhe und Ungestörtheit (50% (-7%)), wobei für Ruhezonen / Bänke zum Ausruhen und Verweilen auch vermehrter Bedarf besteht (45% (+15%)). Weiterhin wünscht sich der befragte Personenkreis vermehrt Fußgängerüberwege (45% (+16%)).

Personen mit Umzugsabsichten in Region 3

Aus den kleinen, südlichen Kommunen kommen 14 Befragte mit Umzugsabsichten, wobei der Wohnungsmarkt als sehr schwierig bis eher schwierig eingeschätzt wird. Die meisten haben noch nicht entschieden, wohin sie ziehen werden (43%). Andere haben vor innerhalb ihres Ortsteils (29%) oder des Landkreises umzuziehen (14%). Manche wollen sich außerhalb des Landkreises niederlassen (14%).

Im Vergleich zum gesamten Personenkreis mit Umzugsabsichten zieht ein größerer Anteil an Personen aus familiären / privaten Gründen um (50% (+24%)). Einige erwägen einen Umzug aufgrund der Lautstärke oder weil die Ausstattung nicht ausreicht (jeweils 4 Nennungen).

Für die Wohnstätten in den kleinen, südlichen Kommunen besteht deutlich mehr Interesse an einem Mietverhältnis (36% (+16%)). Bezüglich der aufwendbaren Kosten werden für Mieten (650€) und Kaufpreise (478.571€) ähnliche aufwendbare Summen wie bei der Grundgesamtheit genannt. Jedoch wünschen sich die Befragten auch mehr Zimmer (5,35 (+0,70)).

An ihren künftigen Wohnstätten legen die Befragten aus den kleinen südlichen Kommunen mit Umzugsabsichten, vor allem mehr Wert auf das Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten (85% (+23%)), attraktive Grünanlagen und Naherholungsgebiete in Fußweite (85% (+15 %)) sowie fußläufigen Anschluss zum öffentlichen Nahverkehr (62 % (+8 %)) und ein gutes Verhältnis zu den künftigen Nachbarn (85 % (+7 %)).

Neu zugezogene Personen aus Region 3

Nur 6 Befragte sind in Region 3 neu zugezogen. Sie stellt den kleinsten Befragtenkreis aus Region dar. Aufgrund der geringen Anzahl wird hier ein Vergleich mit der Grundgesamtheit verzichtet und nur die zentralen Aussagen der Befragten dargestellt.

Als Umzugsgrund wurden berufliche Gründe angegeben sowie die Möglichkeit zum Neubau oder einer Sanierung (jeweils 3 Nennungen). Die meisten sind aus einem Nachbarlandkreis zugezogen (4 Nennungen) und haben zuvor in einem Stadtviertel in Randlage gelebt (5 Nennungen). Als Wohnobjekte wurden Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser bzw Doppelhaushälften und Wohnanlagen angegeben (jeweils 2 Nennungen). In ihren neuen Unterkünften sind 3 Personen zu Eigentümer:innen geworden, eine weitere ist Eigentümer:in geblieben und zwei verbleiben Mieter:innen.

Der neue Wohnort ist bei den meisten mit höheren Kosten verbunden, jedoch wurde die Ausstattung und der Sanierungsstand tendenziell besser. Die Anbindung an den ÖPNV ist wie bei der Grundgesamtheit hingegen schlechter geworden. Alle Befragten fühlen sich am neuen Wohnort (eher) gut aufgenommen. Persönlich engagiert ist jedoch nur eine Person.

Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen aus Region 3

38 Teilnehmende, die Interesse an neuen Arbeitsformen haben, kommen Region 3.

Die Tätigkeitsfelder der Befragten reicht von Öffentliche Verwaltung, über Verteidigung und Sozialversicherung bis zur Beschäftigung im Produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe. Und auch aus dem Dienstleistungssektor gibt es Bedarf nach neuen Arbeitsformen.

Beim Thema Zufriedenheit mit dem derzeitigen Arbeitsleben unterscheiden sich die Aussagen der Personengruppe in Region 3 kaum, wenn man sie mit der gesamten Personengruppe vergleicht. Etwas weniger zufrieden sind die Arbeitenden mit der Erreichbarkeit ihres Arbeitsplatzes (26% (-7%)), der Breitbandversorgung (16% (-4%)) und den vorhandenen Kooperationen mit anderen Erwerbstätigen der gleichen Branche (16% (-6)).

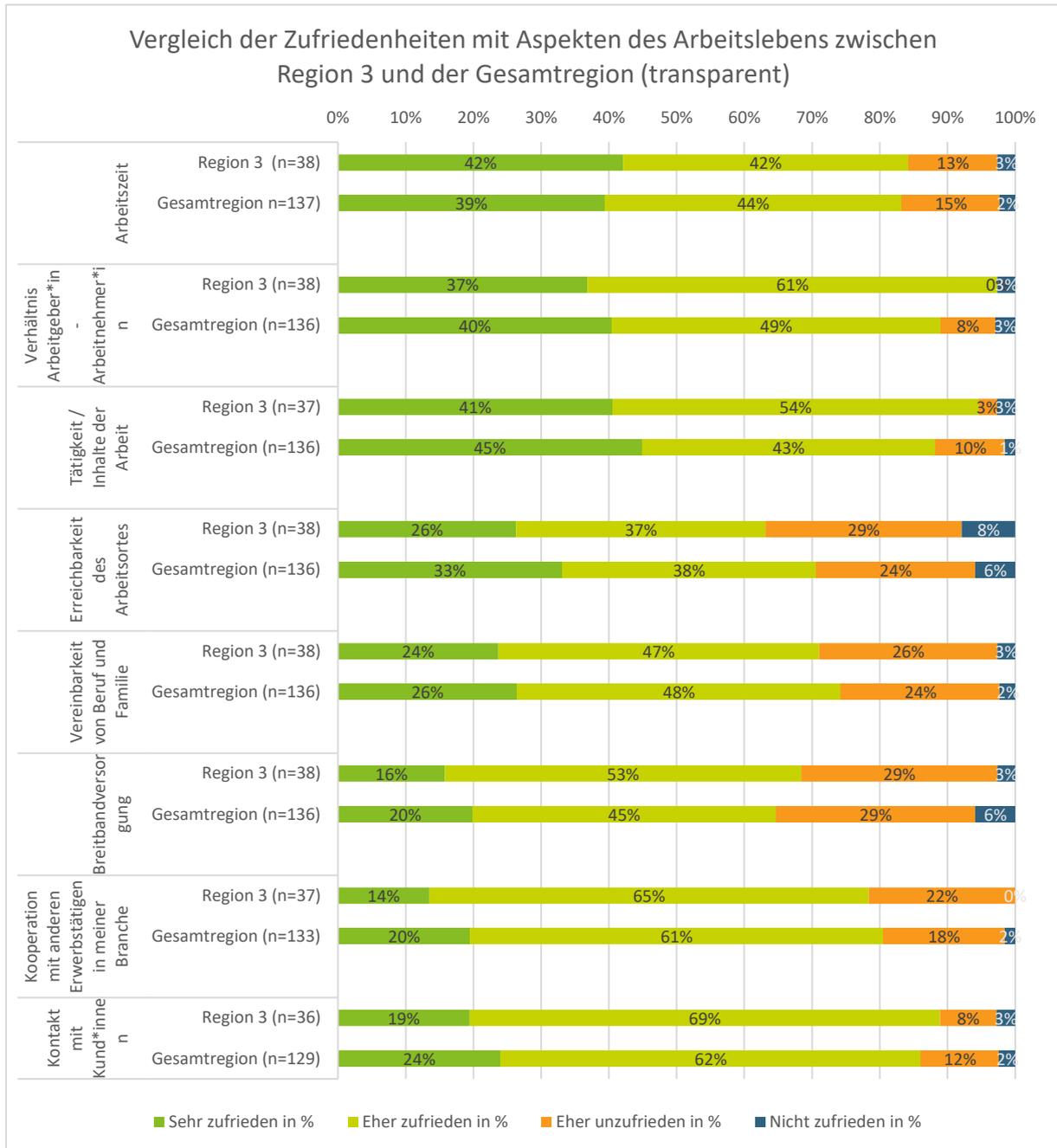


Abbildung 74: Vergleich der Zufriedenheiten mit Aspekten des Arbeitslebens zwischen Region 3 und der Gesamtregion

Nur wenige Befragte können sich vorstellen Crowd-Working zu betreiben (6%) bzw. sich selbstständig zu machen (19%). Über die Hälfte kann sich hingegen vorstellen im Homeoffice zu arbeiten, weitere 29 % der Befragten hat Interesse an zeitlich begrenzten, vor allem tageweise mietbaren Büroarbeitsplätzen. Besonders als Vorteil wird hierbei die Zeitersparnis durch eine gute Anbindung an den Arbeitsort gesehen.

4.5.4 Ergebnisse aus den kleinen Kommunen im nördlichen Landkreis (Region 4)

Zusammenfassung

Die 70 Befragten aus den kleinen, nördlichen Kommunen (Region 4) leben im Vergleich zu allen Befragten nochmal häufiger in Einfamilienhäusern, aber auch vergleichsweise oft in ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Durchschnittlich haben sie einen deutlich höheren Flächenverbrauch (55,7 qm pro Person), der damit noch weiter über dem Bundesdurchschnitt liegt. Bei mehr der Befragten ist das Wohnobjekt im Eigentum.

Die Gebäude sind tendenziell jünger im Vergleich zur Gesamtregion und etwas häufiger, jedoch weiterhin sehr selten altersgerecht ausgestattet. Geheizt wird weniger mit Gas und Öl und etwas häufiger mit Solar. Über die Hälfte der Befragten aus Region 4 beziehen ihren Strom aus erneuerbaren Energien.

Arbeitsstätten liegen deutlich weiter entfernt und werden in Region 4 häufiger mit dem Auto erreicht. Sport- und Freizeiteinrichtungen hingegen werden mehr zu Fuß erreicht.

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes in Region 4 etwas höher als im gesamten Gebiet. Viele geben jedoch an für die tägliche Versorgung auf das Auto angewiesen zu sein. Als ideale Wohnform wird das Einfamilienhaus weniger häufig genannt. Dafür findet das Wohnen in ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen mehr Anklang.

In den kleinen, nördlichen Kommunen haben 9 ältere und beeinträchtigte Personen, 13 mit Umzugsabsichten, 2 Zugezogene und 27 Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen an der Umfrage teilgenommen.

Unter den Älteren und beeinträchtigten Personen in Region 4 wird viel Wert auf Ruhe und Unge-störtheit gelegt und vor allem kulturelle und Bildungsangebote gewünscht.

Umzugsabsichten haben die Befragten aus den großen Städten vor aus privaten Gründen. Die Beträge, die für Mieten bzw. Kaufen ausgegeben werden können, liegen im Schnitt etwas geringer bzw. höher als bei der Gesamtheit der Befragten. Wichtige Aspekte am neuen Wohnort sind vor allem Sport- und Freizeitangebote und ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn.

Die Anzahl an zugezogenen Teilnehmenden ist so gering, dass darauf verzichtet wird für die Region spezifische Aussagen abzuleiten.

Im Vergleich zu allen Befragten mit Interesse an neuen Arbeitsformen ist bei den Befragten aus den kleinen, nördlichen Kommunen die Zufriedenheit mit der derzeitigen Arbeitssituation geringer. Vor allem die mangelnde Breitbandinternetversorgung und die Schwierigkeit Familie und Beruf zu vereinbaren werden kritisiert. 48% haben Interesse an zeitlich begrenzten, mietbaren Büroarbeitsplätzen. Diese sollten vor allem über eine gute technische Ausstattung verfügen.

Die Antworten der 70 Personen aus den großen Kommunen (Region 4) unterschieden sich im Vergleich zu allen Befragten in Bezug auf die Lage und Gebäudeart, dem Flächenverbrauch sowie den Besitzverhältnissen. Zudem gibt es Unterschiede sowohl im Zustand und der Ausstattung der Gebäude als auch in der Anbindung zu Daseinsvorsorgeeinrichtungen und Arbeitsstätten. Auch in der Wohnzufriedenheit und den Vorstellungen von der idealen Wohnform gibt es Diskrepanzen. Des Weiteren haben die Befragten einige Vorschläge zur Verbesserung der Wohnsituation.

Wohnsituation

Wie im gesamten Landkreis Donau-Ries lebt der größte Prozentteil der Befragten im Hauptort (68%(-5%)). Jedoch leben etwas mehr im Zentrum der Orte (41 % (+5 %)) oder in (Neubau-) Siedlungsgebieten (35 % (+3 %)). Etwas weniger wiederum in Randlagen (23 % (-7 %)).

Die meisten Befragten aus den kleinen, nördlichen Kommunen in einem Einfamilienhaus (64% (13%)). Weniger wohnten dafür in Mehrfamilienhäusern (6 % (-14 %)). Auffällig viele Befragte geben an in (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen zu leben (11%(+6%)).

Im Durchschnitt beträgt die **Wohnfläche** in den kleinen, nördlichen Kommunen 167,2 qm und ist damit größer als im gesamten Gebiet (151,7 qm). Auch die durchschnittliche Grundstücksgröße ist in dieser Region mit 1191,7 qm deutlich größer als in der gesamten Region (944,1 qm). Des Weiteren liegt die durchschnittliche Zimmeranzahl in den kleinen, nördlichen Kommunen mit 6,3 Zimmern und über den Werten der Gesamtbefragung (5,7 Räume). Wie in der Gesamtbefragung wohnen durchschnittlich 3 Personen in einem Haushalt. Insgesamt ist der Flächenverbrauch in den kleinen, nördlichen Kommunen mit 55,7 qm/Person höher als im Gesamtgebiet (50,5 qm/Person) und liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt (vgl. vorgestellte Zahlen in Kapitel 3.1.).

Die Ergebnisse zu den **Besitzverhältnissen** zeigen, dass in den kleinen, nördlichen Kommunen nochmal deutlich mehr Personen Eigentum haben (79 % (+15%)). Der Anteil des Einkommens, der für Wohnen ausgegeben wird, ist in den kleinen, nördlichen Kommunen im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet jedoch sehr ähnlich.

Zum **Gebäudealter** ist anzubringen, dass die Gebäude in den kleinen, südlichen Kommunen im Durchschnitt etwas jünger sind. Der regionale Mittelwert liegt im Jahr 1976, in der Gesamtregion im Jahr 1969.

Die Art der **Wärmegewinnung** unterscheidet sich ebenfalls in Region 4 zur Grundgesamtheit. Hier wird weniger komplett mit Gas (35 % (-15%)) oder Öl (21% (-4%)) geheizt und mehr mit Solar (17 % (+5%)). Des Weiteren wird mit Wärmepumpen (6 Nennungen), Pellets (2 Nennungen) sowie Erdwärme (3 Nennungen), Strom (5 Nennungen) geheizt.

Im Vergleich zum gesamten Landkreis sind zwar mehr Wohngebäude der Befragten aus kleinen, nördlichen Kommunen **altersgerecht saniert**. Dies ist jedoch auch nur bei 8% der Befragten der Fall. Eine energieeffiziente Sanierung gibt es bei 30% (+8%) der Gebäude.

Bezüglich der **Ausstattung** zeigt sich, dass die Wohnstätten in den kleinen, nördlichen Kommunen tendenziell besser ausgestattet sind. Auch produzieren etwas mehr Haushalte eigenen Strom aus erneuerbaren Energien (51% (+19%)). Nur über eine Zentralheizung verfügen etwas weniger Personen (82% (-11%)).

Die Einwohner aus den kleinen, nördlichen Kommunen erreichen im Vergleich zur Gesamtheit die gewünschten Einrichtungen noch häufiger mit dem Auto und nutzen stattdessen weniger den Umweltverbund. Vereine und Freizeiteinrichtungen werden hingegen etwas häufiger zu Fuß erreicht (34% (+6%)). Zur Arbeit fahren ebenfalls etwas mehr Personen mit dem Auto. Die Arbeitsstätten sind durchschnittlich im Vergleich zum gesamten Landkreis etwas weiter entfernt und werden deutlich langsamer erreicht (49,2 Min (+ 6,9 Min)).

Entfernung Arbeitsstätte	Anzahl	in %	Vergleich mit Gesamtumfrage
weniger als 3 km	5	8%	-11 %
3 bis unter 5 km	2	3%	-4 %
5 bis unter 10 km	14	23%	+9 %
10 bis unter 25 km	19	31%	-3 %
25 bis unter 50 km	14	23%	+4 %
mehr als 50 km	7	11%	+3 %

Wohnzufriedenheit

Im Verhältnis zu allen Teilnehmenden der Umfrage sind etwas mehr Teilnehmende aus den kleinen, nördlichen Kommunen sehr zufrieden mit ihrem Wohnumfeld (Abbildung X). Gleichzeitig empfindet ein größerer Anteil das Angebot am Wohnort als defizitär. Nur Vereine und Freizeitangebote (66 % (-2 %)) und Bildungseinrichtungen (51 % (-8 %)) sind für über die Hälfte der befragten Personen ausreichend in Region 4 vorhanden. Für die alltägliche Versorgung sind noch mehr Befragte auf ein Auto angewiesen (61 % (+23 %)).

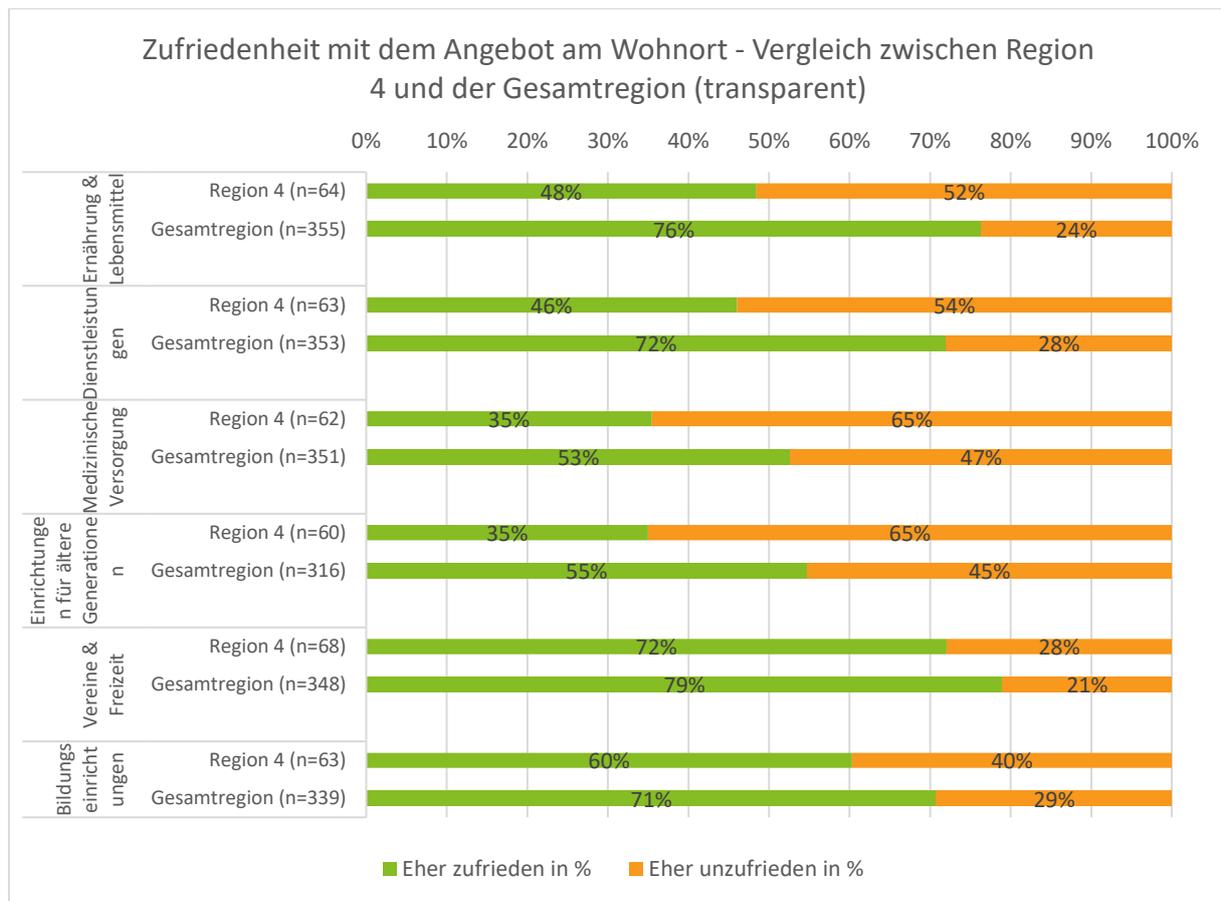


Abbildung 75: Zufriedenheit mit dem Angebot am Wohnort in Region 4 im Vergleich zur Gesamtregion

Ideale Wohnform

Einfamilienhäuser im Grünen, am Stadt- oder Ortsrand werden zwar wie in der gesamten Befragung am häufigsten jedoch weniger oft als ideale Wohnform betrachtet (44% (-8%)). Vor allem das Wohnen in ehemaligen Hofstellen im Ort bzw. in Alleinlage findet einen größeren Anklang (29% (+10 %) bzw. 23 % (+6 %)).

Verbesserungsvorschläge

Für Region 4 wünschen sich sie Befragten am häufigsten mehr Cafés und Gaststätten (30 %) und mehr Einkaufsmöglichkeiten (30%) sowie eine ansprechendere Platzgestaltung bzw. einen ansprechenderen öffentlichen Raum (27%). Die untenstehende Tabelle zeigt zudem detailliert auf, was den befragten Personen in den jeweiligen Kommunen in den Themenbereichen Ernährung und Lebensmittel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Vereine und Freizeit, Bildung, Mobilität, Wohnen sowie Arbeiten fehlt (Tabelle 26).

Tabelle 26: Fehlende Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Region 4

Kommune	Cluster	Nennungen
Alerheim	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> Kinderspielplatz, der über verkehrsberuhigten Wege erreichbar ist
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> Öffentlicher Nahverkehr ausreichend Parkraum für Gaststätte
	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Mehrgenerationen-Gemeinschaftsraum mit Angeboten für alle Altersgruppen
Amerdingen	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> Schwimmöglichkeit
Auhausen	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> Gastronomie (Gasthaus / Wirtshaus)
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> außer der schönen Natur / Wälder gibt es in meinem Ortsteil gar nichts mehr (keine Bank, Post, ...) Kaffee Dorfladen (3x) Einkaufsmöglichkeiten nicht nur in Richtung Nördlingen
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> Zuschuss zur Ferienbetreuung der Grundschul Kinder (sonst zu teuer!) für Nicht-Öttinger Gemeindetreff, Jugendräume Hallenbad zum Schwimmen lernen für Kinder
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> günstiger Nahverkehr in die Stadt (Öttingen)
	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Mehrgenerationenhaus
Deiningen	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> Bäcker (4x)
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Drogerie Postfiliale (2x)
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> Ärztliche Versorgung (Allgemeinmedizin) In naher Zukunft fehlen Ärzte (Allgemeinmediziner)

	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> Hallenbad mit Kinderbecken nahe am Wohnort
	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Betreutes Wohnen Seniorenwohnen, mehr Wohnraum in Form von Mietwohnungen mit Größen zw. 50 - 80 m²
	Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> Glasfaser / schnelles DSL Glasfaser Ausbau für schnelles Internet bessere Mobilfunkabdeckung
Ederheim	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> Lebensmittel
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Post
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> Arzt (2x)
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> Badeweiher
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> Kleinbusverkehr zum Einkaufen und Arztbesuche für Senioren (muss von Angehörigen übernommen werden, oder Nachbarn, wird in Zukunft aber nicht mehr so funktionieren.)
Ehingen am Ries	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Post
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> Mitfahrbänkle / Carsharing
Forheim	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> Lebensmittelgeschäft (Bio), Hofladen o.ä.
	Bildungs-einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> Schule näher
Hainsfarth	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> Bäcker (3x) Metzger (2x)
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Post bzw. DHL, Hermes, UPS Annahme Bank (Sparkasse) Dorfladen (3x)
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> Apotheke
Hohenaltheim	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> Lebensmittel (3x)
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Dorfladen (3x)
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> Hausarzt
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> Schwimmbad
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> weiträumige Umfahrung (Staatsstraße raus aus Hohenaltheim)

Mönchsdeggingen	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> Wir haben nur einen Lebensmittelmarkt mit einem nicht ausreichenden und guten Sortiment Bäcker (3x)
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Post
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> Arzt
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> Schwimmbad (2x)
Möttingen	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> Eine Art Gemeinschaftshaus das behindertengerecht ist und für alle Vereine und Privatpersonen genutzt werden kann fehlt zwingend.. Schwimmbad
Raustetten	Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> BAULAND.BZW ENTGEGEN KOMMEN DER GEMEINDE ZUM THEMA BAULAND
Reimlingen	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> Bäcker (3x) Metzgerei (2x) Café
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel (2x) Dorfladen Post
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> Schwimmbad
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> Brauchbarer ÖPNV
Wallerstein	Ernährung und Lebensmittel	<ul style="list-style-type: none"> Lebensmittellangebote Cafes Supermarkt
	Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Dorfladen (2x)
	Medizinische Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> Es fehlt in Gesamten Donau Ries Kreis die Versorgung der Kinderärzte. Bsp. Im Nördlinger Krankenhaus werden keine Untersuchungen durch Kinderärzte mehr durchgeführt.
	Vereine und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> Freizeitgestaltung Möglichkeiten Schwimmbad in der Nähe
	Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> ÖPNV

Ältere und beeinträchtigte Personen aus Region 4

9 der 38 Befragten älteren Personen oder Personen mit Beeinträchtigungen kommen aus Region 4 (24%). Die Barrierefreiheit ist in den Gebäuden der Befragten aus den kleinen, nördlichen Kommunen ebenso selten gegeben wie bei der Grundgesamtheit. Deshalb sind viele an mehr Informationen zu Zuschüssen für Umbaumaßnahmen zugunsten einer Barrierefreiheit interessiert.

Ändern möchte keine:r der Befragten seinen:ihren Wohnstandort, wobei 33% davon bereit wären umzuziehen, wenn es gesundheitlich erforderlich ist. Als neue Wohnformen stoßen alle angebotenen Wohnformen auf gleiches Interesse (jeweils 2 Nennungen).

Besonders wichtig sind den älteren und beeinträchtigten Befragten in Region 4 vor Ruhe und Unge-störtheit (67% (+10%)). Fußläufige Nähe zu Versorgungseinrichtungen und gute Erreichbarkeit medizini-scher Einrichtungen wird im Vergleich zur gesamten Befragung auffällig wenig Bedeutung

zugemessen (33% (-22%) bzw. 50% (-20%)). Auf der anderen Seite besteht erhöhter Bedarf an Bildungsangeboten (78%) und Kulturellem (67%). Weiterhin wünscht sich der befragte Personenkreis vermehrt Fußgängerüberwege und öffentliche Toiletten (jeweils 67%). Als weiterer Vorschlag wird aufgeführt die Straßenbeleuchtung zu verbessern.

Personen mit Umzugsabsichten in Region 4

Aus den kleinen, nördlichen Kommunen kommen 13 Befragte mit Umzugsabsichten. Die meisten haben entweder noch nicht entschieden, wohin sie ziehen werden oder wollen innerhalb des gleichen Ortsteils umziehen (jeweils 31%). Im Vergleich zur gesamten Befragung wollen mehr Menschen die Kommune wechseln (15% (+6%)) oder sich außerhalb des Landkreises niederlassen (15% (+4%)).

Im Vergleich zum gesamten Personenkreis mit Umzugsabsichten zieht ein größerer Anteil an Personen aus familiären / privaten Gründen um (69% (+43%)). Deutlich weniger erwägen einen Umzug aufgrund der geringen Größe (15% (-17%)).

Bezüglich der aufwendbaren Kosten für die Wohnstätten in den kleinen, nördlichen Kommunen werden als Mieten durchschnittlich 462,50€ und damit deutlich weniger als bei der Grundgesamtheit angegeben. Für Kaufpreise liegen die vorstellbaren Summen mit durchschnittlich 800.000 € höher als bei der Grundgesamtheit. Jedoch wünschen sich die Befragten auch mehr Zimmer (5,1 (+0,45)).

Auf ihre künftigen Wohnstätten legen die Befragten Region 4 mit Umzugsabsichten tendenziell weniger Wert auf die abgefragten Aspekte wie die Grundgesamtheit. Ausgenommen ist das gute Verhältnis zu den zukünftigen Nachbar:innen (33% (+8%)). Zudem wünschen sich mehr Befragte Vereine mit entsprechendem Sport- und Freizeitangebot (45% (+19%)).

Neu zugezogene Personen aus Region 4

Nur 2 Befragte sind aus einem Nachbarlandkreis bzw. von außerhalb Bayerns zugezogen. Sie stellt den kleinsten Befragtenkreis aus Region 4 dar. Aufgrund der geringen Anzahl wird hier ein Vergleich mit der Grundgesamtheit verzichtet und nur die zentrale Aussage der Befragten dargestellt.

Als Umzugsgrund wurden einerseits berufliche andererseits private Gründe angegeben. Aus Wohnanlagen in einem Ortskern ist einer der Befragten vom Mieter zum Eigentümer geworden. Die:Der andere ist zur:m Lebenspartner:in zugezogen. Bei der:m einen haben sich die Haushaltmitglieder:innen verringert, bei der:m anderen erhöht.

Als Wohnobjekte wurden Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften und Wohnanlagen angegeben (jeweils 2 Nennungen). In ihren neuen Unterkünften sind 3 Personen zu Eigentümer:innen geworden, eine weitere ist Eigentümer:in geblieben und zwei verbleiben Mieter:innen.

Der neue Wohnort ist bei beiden mit höheren Kosten aber gleichbleibender Wohnfläche, weniger Barrierefreiheit und schlechterem energetischen Sanierungsstand verbunden. Die Erreichbarkeit von Versorgungs- und medizinischen Einrichtungen sowie die Anbindung zum ÖPNV ist ebenfalls gesunken. Jedoch sehen die Befragten einen Vorteil in der sauberen und naturnahen Umgebung und fühlen sich in ihrem Wohnumfeld sicherer.

Personen mit Interesse an neuen Arbeitsformen aus Region 4

27 Teilnehmende, die Interesse an neuen Arbeitsformen haben, kommen aus den kleinen, nördlichen Kommunen. Die Tätigkeitsfelder der Befragten reichen von Öffentliche Verwaltung, über Verteidigung und Sozialversicherung bis zu sonstigen wirtschaftlichen, öffentlichen oder privaten Dienstleistungen.

Beim Thema Zufriedenheit mit dem derzeitigen Arbeitsleben sind die Personen in Region 4 tendenziell weniger zufrieden, wenn man sie mit der gesamten Personengruppe vergleicht (Abbildung 76). Am wenigsten zufrieden sind die Arbeitenden der Versorgung von Breitbandinternet und den Möglichkeiten Familie und Beruf zu vereinbaren (Abbildung 76). Im Vergleich zum gesamten Personenkreis mit Interesse an neuen Arbeitsformen ist den Befragten in den kleinen, nördlichen Kommunen der letztgenannte Aspekt besonders wichtig (78% (+13%)).

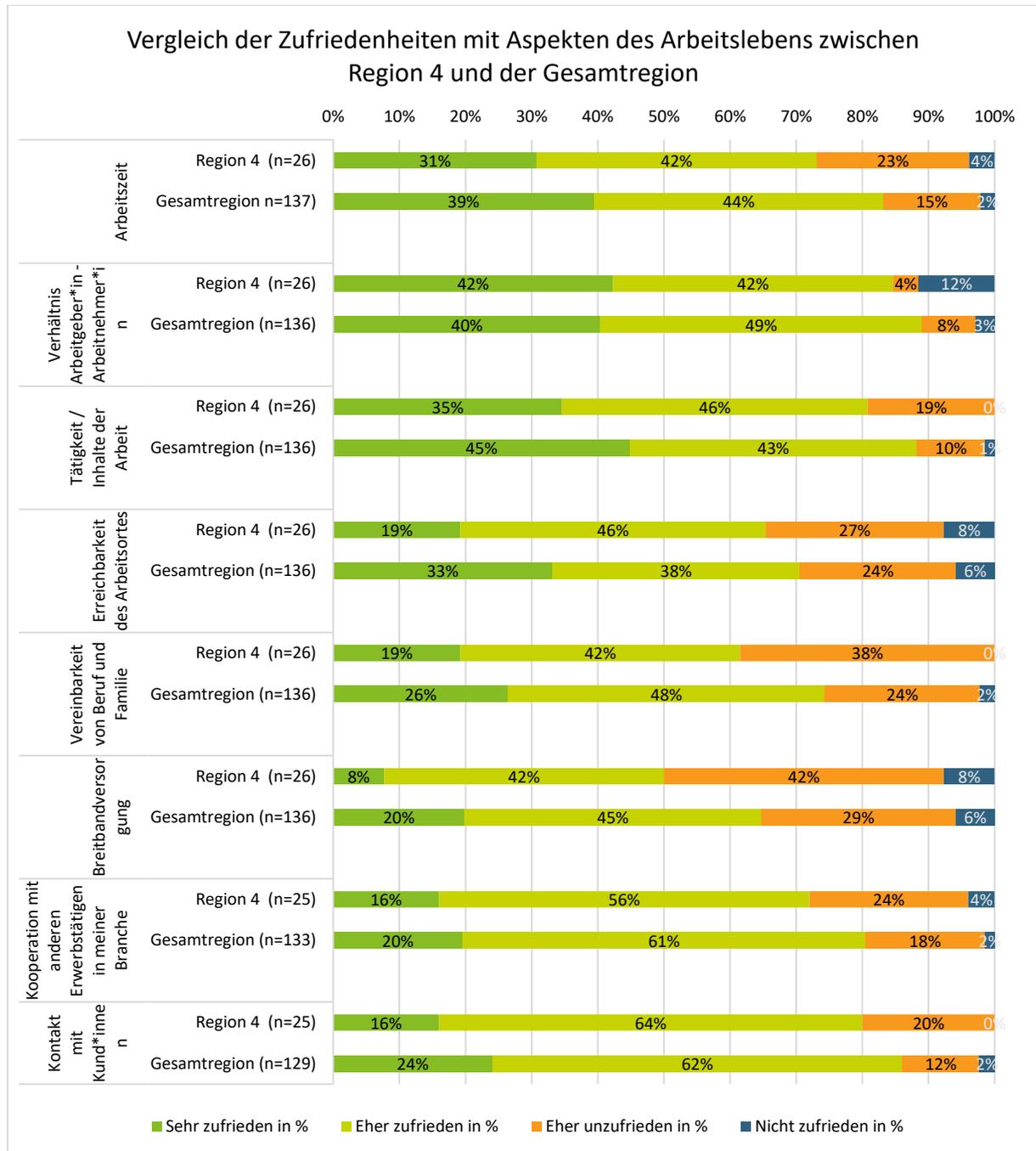


Abbildung 76: Vergleich der Zufriedenheiten mit Aspekten des Arbeitslebens zwischen Region 4 und der Gesamtregion

48 % der Befragten aus den kleinen, nördlichen Kommunen hat Interesse an zeitlich begrenzten, mietbaren Büroarbeitsplätzen, die vor allem wochenweise oder monatlich gemietet werden können. Die Büros sollten vor allem über Konferenzräume mit guter technischer Ausstattung sowie über leistungsfähige PCs, Drucker, Kopierer und Scanner verfügen.

5 Abgeleitete Handlungsbedarfe und Handlungsempfehlungen zum „Zukunftsgerechten Wohnen“

Wie kann ein „zukunftsgerechtes Wohnen“ im Landkreis Donau-Ries gestaltet werden? Diese Frage ist für dieses Abschlusskapitel handlungsleitend. Aufbauend auf sechs allgemeinen Handlungsbedarfen (Kapitel 5.1), die sich mehr oder weniger stark auf den Landkreis Donau-Ries niederschlagen, und einer Darstellung der spezifischen Handlungsbedarfe in den vier Regionen des Landkreises (Kapitel 5.2) werden konkrete Handlungsempfehlungen für den Landkreis, interkommunale Allianzen und Kommunen (Kapitel 5.3) erarbeitet.

5.1 Allgemeine Handlungsbedarfe

Strategische Ansätze und Maßnahmen für ein zukunftsorientiertes Wohnen sollen Antworten auf folgende in Abbildung 77 dargestellten Herausforderungen finden.



Abbildung 77: Herausforderungen zukunftsgerechten Wohnens im Landkreis Donau-Ries

5.1.1 Bezahlbarer und attraktiver Wohnraum

Die Schaffung von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum ist eine wichtige Aufgabe – jetzt und auch in Zukunft. Das Pestel-Institut (2019) betont die sich verstärkende soziale Schieflage am deutschen Wohnungsmarkt. Während hochpreisige Wohnflächen in den vergangenen Jahren durchaus marktgerecht bedient wurden, **fehlt es vor allem an bezahlbaren Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen.**

Die gute Wirtschaftslage in Bayern und die damit verbundene anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung haben vielerorts zu großen Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Durch das

niedrige Zinsniveau wird nicht nur die Nachfrage nach Eigenwohnraum nach oben getrieben, es lässt auch verstärkt Kapitalanleger:innen am Markt als Nachfragende auftreten. Miet- und Kaufpreiserhöhungen sind die Folge (Bayern Labo 2020, S. 7). Nicht nur in den bayerischen Ballungszentren, sondern auch in den kleineren Städten fehlt daher bezahlbarer Wohnraum. Bayerische Haushalte müssen große finanzielle Belastungen auf sich nehmen.

Die Bayern Labo weist Strukturkennziffern für den Landkreis Donau-Ries aus (Bayern Labo 2020, S. 177 ff): Die Angebotspreise für Bauland im Landkreis Donau-Ries beliefen sich im Jahr 2009 auf 55 Euro/m² und stiegen bis zum Jahr 2019 um 30% auf einen Quadratmeterpreis von 72 Euro an²². Die Preise für Mieten in Bezug auf Bestand und Neubau bezifferten sich im Jahr 2018 im Landkreis Donau-Ries bei bereits bestehenden Wohnungen auf 7,73 Euro/qm und bei neugebauten Wohnungen auf 8,44 Euro/qm²³. Die Preise für Eigentumswohnungen bei einer Größe zwischen 60qm und 80qm und Eigenheimen einer Größe zwischen 100qm und 150qm betragen im Jahr 2018 im Landkreis Donau-Ries 2.476 Euro/qm für Wohnungen und 2.095 Euro/qm für Eigenheime²⁴.

Für den Landkreis Donau-Ries wird hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ein Anstieg prognostiziert. Während im Jahr 2017 133.000 Bürger:innen im Landkreis lebten, wird ein Bevölkerungsanstieg um 4.000 Bewohner:innen bis zum Jahr 2037 erwartet. Im Zuge dessen wird ebenfalls ein Anstieg der Privathaushalte vorhergesagt. Im Landkreis Donau-Ries gab es im Jahr 2017 58.000 Privathaushalte, die bis ins Jahr 2037 auf eine Summe von 61.000 ansteigen werden. Die Wohnungsnachfrage wird demnach im Landkreis Donau-Ries ebenfalls ansteigen. Im Jahr 2017 lag die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bei 57.000 und wird im Jahr 2037 bis auf 60.000 geschätzt. Der rechnerische Neubaubedarf belief sich im Landkreis Donau-Ries im Jahr 2017 auf 532 Wohnungen. Der Neubaubedarf in den Jahren 2020 bis 2037 wird die Schwelle von 350 Wohnungen pro Jahr nicht unterschreiten.

Diese Strukturkennziffern werden auch von den Ergebnissen der Befragung gestützt: *Über die Hälfte (55%) der Befragten gibt an, dass es zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt. Der Kostenrahmen, der zukünftig für Miete zur Verfügung steht, liegt im Mittel bei 670,90 €/Monat. Der durchschnittliche Kaufpreis, den sich die Personen vorstellen können, beträgt ca. 470.217.- €. Die Suche nach den passenden Objekten findet größtenteils online statt, wobei viele Befragten die Suche als eher schwierig (38%) oder schwierig (46%) beschreiben.*

Eine vordringliche Aufgabe ist es daher, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit niedrigem, aber auch mittlerem Einkommen zu schaffen.

²² Vergleichsweise stieg in Bayern der Angebotspreis für Bauland um 163%. Während sich der Quadratmeterpreis für neues Bauland 2009 auf 243 Euro belief, stieg dieser bis ins Jahr 2018 rasant auf 639 Euro an. Auch in Schwaben erhöhte sich der Angebotspreis für Bauland zwischen den Jahre 2009 und 2018. Im Jahr 2009 zahlte man 172 Euro/qm und im Jahr 2018 bereits 373 Euro/qm, was einen Anstieg des Angebotspreises für neues Bauland von 117% darstellt

²³ In Bayern lag der Mietpreis im Jahr 2018 im Bestand bei 9,24 Euro/qm und bei Neubauten bei 10,52 Euro/qm. In Schwaben belief sich dieser im selben Jahr für Mieten in bestehenden Wohnungen auf 8,41 Euro/qm und in Neubauten auf 9,42 Euro/qm

²⁴ In gesamt Bayern wurden im Durchschnitt für Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise in Höhe von 3.401 Euro und für Eigenheime 3.688 Euro/qm bezahlt. In Schwaben beliefen sich die Preise für Eigentumswohnungen auf 2.876 Euro/qm und für Eigenheime auf 2.998 Euro/qm.

5.1.2 Wohnen und die Bedeutung des Wohnumfelds und der Nachbarschaft

„Zum Wohnen drinnen gehört auch das Leben draußen“. Das Wohnumfeld ist ein wesentlicher Bestandteil des alltäglichen Lebens und leistet einen maßgeblichen Beitrag für die Lebensqualität der Bewohner:innen. Ein attraktives Wohnumfeld stellt dabei auch ein Positivkriterium für Zuzug dar.

Neu entstehenden Einfamilienhaus-Siedlungen auf der sogenannten „Grünen Wiese“ mangelt es häufig an einem ansprechenden architektonischen Gesamtkonzept, das städtebaulich in die Gesamt-Kommune und deren regionaler Baukultur integriert ist und eine attraktive „Grüne Infrastruktur“ im Sinne eines Grün- und Freiflächen- bzw. Spielflächenkonzepts bietet. Es ist aber gerade der stimmige Gesamtwurf, die Siedlungsgebiete lebendig werden lassen und Aufenthaltsorte und Treffpunkte für die Bewohner:innen attraktiv machen. Auch wenn eine funktionierende Nachbarschaft nicht durch bauliche Maßnahmen planbar ist, kann ein Gesamtkonzept und bestimmte Infrastrukturangebote ihrer Entstehung förderlich sein. So ist bei der Planung von Neubaugebieten, die aufgrund des Siedlungsdrucks notwendig werden, die Rückbesinnung auf historische ländliche Siedlungsformen mit Anger- und Gruppenbebauung eine Möglichkeit (Wunder 2021).

Wenn wohnortnahe Angebote für den täglichen Bedarf vorhanden sind, dann fördern diese nicht nur das Herausbilden einer guten Nachbarschaft durch niederschwellige Kontakte beim Einkaufen, sondern bieten auch nicht-automobilen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit sich selbständig mit den alltäglichen Gütern zu versorgen. Wenn Versorgungseinrichtungen zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht werden können, dann ist auch ein klimapositives Verhalten einfacher möglich. *Die Befragung ergab hierzu, dass die Ortskerne vor allem zum Einkaufen (64%), Spaziergehen (39%) und zum Besuch von Gaststätten und Cafés (36%) aufgesucht werden. Defizite gibt es vor allem in medizinischer Versorgung und Einrichtungen für Generationen. Die Zufriedenheit mit der Qualität der vorhandenen Angebote ist jedoch hoch.*

Gerade für Menschen, die auf der Suche nach einem neuen Wohnort sind, ist es der stimmige Gesamteindruck aus attraktiv-lebendigem Ortsbild und der Verfügbarkeit von wohnortnahen Versorgungsangeboten und Infrastrukturleistungen, der neben dem Preisniveau und der Ausstattung der Wohnung den Ausschlag für Zuzug gibt.

Demnach bedarf es stimmiger Gesamtkonzepte mit aufeinander abgestimmten Elementen aus Städtebau, Architektur, Verkehrserschließung, Sozialraumplanung sowie Grün- und Freiflächenplanung, um attraktive Nachbarschaften und lebendige Quartiere zu schaffen.

5.1.3 Demographischer und sozio-ökonomischer Strukturwandel

Mit dem Begriff des demographischen Wandels können folgende Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung zusammengefasst (siehe hierzu Bundesministerium für Senioren, Frauen und Jugend 2021):

- Die Lebenserwartung steigt, die Älteren leben länger.
- Aufgrund niedriger Geburtenraten geht die Kinderzahl zurück.
- Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung erhöht sich.
- Immer mehr ältere Menschen leben und wohnen ohne Familienangehörige in der Nähe.

Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes sind schon heute gut 21 % der Menschen 65 Jahre oder älter, in zwanzig Jahren werden es 30 % sein. Hinzu kommen auch bei jüngeren Generationen Veränderungen im Arbeits- und Alltagskontext. Dieser Wandel wirkt sich auf viele Politikfelder aus – auch auf das Bauen und Wohnen.

5.1.4 Altersgerechter Wohnraum und Wohnraum für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen

Ältere Menschen benötigen in besonderer Weise Unterstützung, damit sie möglichst lange ihren Alltag selbstständig führen und am gemeinschaftlichen Leben teilhaben können. Gute Lebens- und Wohnverhältnisse im Alter werden erstens durch ein **Wohnumfeld ermöglicht, das nachbarschaftliche Kontakte, niederschwellige Unterstützung und eine funktionstüchtige wohnortnahe Infrastruktur bietet.**

Zweitens ermöglicht eine altersgerechte Anpassung des Wohnraums einen weitgehend selbstbestimmten Alltag in den „eigenen vier Wänden“. Trotz des medizinischen Fortschritts nehmen körperliche Einschränkungen im Alter zu. Der Wohnalltag wird beschwerlicher. Wer so lange wie möglich in der gewohnten Umgebung bleiben will, ist auf eine bedarfsgerechte Wohnung, möglichst frei von Barrieren, angewiesen. Eine möglichst barrierefreie Wohnung ist aber nicht nur für ältere Menschen von Bedeutung, sondern auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen. **Wohnungsangebote müssen daher mittel- bis langfristig an die Bedürfnisse älterer Menschen und für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen angepasst werden.** Für Deutschland heißt dies (Bundesministerium für Senioren, Frauen und Jugend 2021): Wenn für alle Menschen mit Bewegungseinschränkung entsprechende Wohnungsangebote zur Verfügung stehen sollen, entspricht das einem zusätzlichen Bedarf von mindestens 2,9 Millionen weitestgehend barrierefreien Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Die Befragungsergebnisse im Landkreis weisen in eine ähnliche Richtung: *Als wichtigste Kriterien für das Wohnen wird die selbstständige Versorgung und Selbstbestimmtheit sowie eine gute Erreichbarkeit medizinischer Versorgung gewertet. Vor allem im Haushalt und für kleinere handwerkliche Tätigkeiten ist Unterstützung willkommen. Die Mehrheit möchte im Alter nicht umziehen (79%), wobei sich ein Teil davon einen Umzug vorstellen können, wenn es gesundheitlich nicht anders möglich ist (34%). Barrierefreiheit ist in den meisten Gebäuden kaum oder nicht gegeben (21% bzw. 45%). Das Interesse an Fördermöglichkeiten für barrierefreie Sanierungen ist jedoch gegeben.*

5.1.5 Vielfalt der Wohnbedürfnisse

Neben der zunehmenden Alterung der Gesellschaft führt der sozio-ökonomische Strukturwandel zu einer stärkeren gesellschaftlichen Ausdifferenzierung, die zu einer größeren Vielfalt der Wohnbedürfnisse führen (siehe Miosga 2020, S. 6ff).

Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt: Ein wachsender Niedriglohnsektor, zunehmend prekäre Beschäftigungsverhältnisse und vermehrt gebrochene Erwerbsbiographien führen dazu, dass ein wachsender Teil der Menschen ihr Erwerbsleben nicht dauerhaft in stabilen Beschäftigungsverhältnissen verbringen und ausreichend Einkommen erzielen. Für sie ist ein vielfältiges Angebot an günstigen Mietwohnungen erforderlich. Zudem nehmen die Flexibilitätserfordernisse zu: Arbeitgeber:innen erwarten zunehmend, dass die Mitarbeitenden bereit sind, den Arbeitsort zu wechseln. Diese meist hochqualifizierten Arbeitnehmenden fragen qualitätvollen, gut ausgestatteten Wohnraum nach. Aufgrund der Unsicherheit, wie lange sie an einem Standort blieben, sind für sie vor allem Mietwohnungen interessant.

Ausdehnung der postadoleszenten Phase: Die Familiengründungsphase in der Biographie verschiebt sich nach hinten. Das hängt einerseits mit längeren Ausbildungsphasen zusammen, aber auch mit der zunehmenden Experimentierfreude junger Erwachsener und mit den Anforderungen des Berufslebens. Vor dem Einstieg in den Beruf sind Praktika, Reisen und Auslandsaufenthalte interessant. In den ersten Jahren des Berufseinstiegs werden gerade von qualifizierten Arbeitskräften eine hohe Flexibilität, Lernbereitschaft und ein häufigeres Wechseln des Arbeitsortes erwartet. In dieser Lebensphase

wird eine eigene Immobilie eher als Mobilitätshemmnis gesehen und steht nicht im Fokus der Wohnungsnachfrage. Für diese vielfältigen Bedarfe fehlen differenzierte Wohnangebote insbesondere in ländlichen Kommunen.

Multilokales Wohnen: Ein wachsendes Phänomen in unserer Gesellschaft sind Formen von Lebensgemeinschaften, die an mehreren Standorten wohnen und arbeiten. Aufgrund großer Distanzen zu den Arbeitsorten werden dort zusätzlich Wohnungen unterhalten. Die gemeinsame Wohnung, die vor allem an Wochenenden und zur Freizeit aufgesucht wird, ist dann häufig kleiner und das verfügbare Budget, das für das gemeinsame Wohnen aufgewandt werden kann, ist geringer. Das Wohnen auf dem Land als Ausgleich zu den Beanspruchungen ist dafür in Kombination mit guter Anbindung durchaus attraktiv.

Ausdifferenzierung der Lebensentwürfe: Zunehmend bewusst werden andere Modelle des Zusammenlebens jenseits der „bürgerlichen Kleinfamilie“ gesucht: Wohngemeinschaften, gemeinschaftliche Wohnbauprojekte, Mehrgenerationenwohngemeinschaften, Senior:innen-WGs, gemeinschaftliche Lebensformen, in dem Zusammenwohnen mit Selbstversorgung, (alternativer) landwirtschaftlicher Tätigkeit und / oder kreativer Erwerbsarbeit verbunden wird (Kunsthandwerk, Co-Working). Auch in der Befragung geben *32% Interesse am Mehrgenerationenwohnen* an. Gerade ländliche Räume sind für solche experimentellen Lebensentwürfe interessant, da sie die ehemals ländlichen Formen des Zusammenlebens und Arbeitens in die heutige Zeit übertragen. Auf den Höfen war das Zusammenleben über Generationen und Familiengrenzen hinweg ebenso üblich wie die Kombination von Wohnen und Erwerbstätigkeit vor Ort.

Auflösung traditioneller Familienstrukturen: Die Kleinfamilie selbst als Leitmotiv der Einfamilienhaus-siedlung verliert an Stabilität. Es kommt häufiger als früher zu einem Partner:innenwechsel und es entstehen sogenannte Patchwork-Familien, die an verschiedenen Orten leben. Auch entscheiden sich Menschen eine längere Phase allein zu leben oder keine Kinder zu bekommen. In der Folge ist auch die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und die Zahl der Haushalte im Gegenzug gestiegen. Zudem ist der Anteil der alleinerziehenden Elternteile in den letzten Jahrzehnten erheblich gewachsen. Gerade diese Gruppe befindet sich häufig in ökonomisch prekären Verhältnissen und sind auf günstige, gut geschnittene Mietwohnungen in der Nähe von Versorgungseinrichtungen angewiesen.

Durch diese sozio-ökonomischen Veränderungen entsteht auf dem Wohnungsmarkt verstärkt Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Mietwohnungen mit guter Anbindung und Einbettung in Versorgungsstrukturen.

5.1.6 Wohnen und Flächensparen

Die Flächenneuanspruchnahme in Bayern beträgt 10,0 ha/Tag (Stand 2018). Das entspricht in etwa 14 Fußballfeldern. Pro Jahr werden rund 36 qkm Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz 2020). Fläche ist wie auch der Boden eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um seine Lebensgrundlagen nicht zu gefährden.

Der Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU) empfiehlt deshalb die Flächenanspruchnahme bis 2030 auf einen „Netto-Null-Verbrauch“ zu reduzieren (SRU 2016, S. 11). Im Klimaschutzplan der Bundesregierung, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, wird bis 2050 das

Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) angestrebt. Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch bundesweit erst einmal auf unter 30 ha/Tag zu reduzieren. Im Koalitionsvertrag von 2018 wurde beschlossen, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha/Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Auch in der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie wird langfristig die deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch aufgeführt.

Eine wirksame Reduktion der Flächenneuinanspruchnahme und eine Attraktivierung der Ortskerne erfordern einen integrierten Politikansatz, der räumlich differenziert wirkt und an den spezifischen Ursachen für die hohe Flächeninanspruchnahme ansetzt. Im Landkreis Donau-Ries ist die Prämisse einer flächensparsamen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung bereits verankert. Seit 2015 unterstützt der Landkreis die Kommunen mit dem Projekt Flächenmanagement, so dass sie vor Ort eine aktive Innenentwicklungsstrategie umsetzen können. Eine Servicestelle Innenentwicklung koordiniert das umfassende Portfolio der Leistungsbausteine (Landkreis Donau-Ries 2021):

- Erfassung Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen
- Schulung zur Flächenmanagement-Datenbank
- Bestellung und Schulung von Innenentwicklungslots:innen
- Eigentümer:innenansprache bei Baulücken und Leerständen in den Kommunen
- Workshop Vermarktung der Innenentwicklungspotenziale
- Fachliche Begleitung der Kommunen (Servicestelle Innenentwicklung)
- Immobilienbörse für innerörtliche Leerstände / Brachflächen
- Sammlung von guten Beispielen im Bestand
- Vortragsreihe „Ortskern aktiv“
- Empfang für Innenentwickler:innen
- Kostenlose Erstbauberatung
- Wohnraumstudie mit Bürgerbeteiligung
- „Arbeitshilfe für Kommunen“ 2017
- Checkliste „(Um)Bauen im Bestand“
- Strategiepapier „Methoden für eine nachhaltige Innenentwicklung“

Die wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Innenentwicklungspolitik und eine Stärkung der Ortskerne mit gleichzeitigem Flächensparen ist auch die Wahrnehmung der gemeindlichen Verantwortung für eine gute Ortsentwicklung (Simon 2020, S. 306). Lebensqualität in Ortskernen ergibt sich durch das Nebeneinander von innerörtlichem Wohnen, attraktiv gestaltete Treff- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum einerseits und attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, unterschiedlichen Formen der Gastronomie und Möglichkeiten, administrative Angelegenheiten zu erledigen, andererseits. Die Kommunen haben umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um vitale, lebenswerte Ortskerne zu schaffen und gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Dabei steht ihnen ein ausdifferenzierter „Instrumentenkoffer“ zur Verfügung mit vielfältigen aufeinander aufbauenden Bausteinen mit der Prämisse „Innen vor Außen“ (siehe hierzu auch die Veröffentlichung des Landkreises Donau-Ries 2021: Ortskern aktiv“ Methoden für eine nachhaltige Innenentwicklung).

5.1.7 Wohnen und Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel

Dem Bereich Bauen und Wohnen kommt eine entscheidende Bedeutung in der Erreichung der Klimaziele zu. Der Wohn- und Gebäudebereich ist sektorenübergreifend durch Energie für Heizen, Kühlen, Warmwasser und Beleuchtung und über die Nutzung von Strom und Fernwärme für insgesamt ca. 30% der Treibhausgasemissionen verantwortlich (UBA 2019; DGNB – Deutsche Gesellschaft für

nachhaltiges Bauen 2020). Der Gebäudebestand in Deutschland soll nach den Zielen der Bundesregierung im Jahre 2050 „annähernd klimaneutral“ sein und der Primärenergieverbrauch gegenüber 1990 um 80% gesenkt werden (BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie 2015). Der energetischen Sanierung des Gebäudebestands kommt daher eine entscheidende Rolle zu.

Jedoch herrschen lange Investitionszyklen vor: Der aktuelle Gebäudebestand wird bspw. nach Schätzungen 83% des Gebäudebestands im Jahr 2050 bestimmen (AEE 2016). Bei der Ermittlung des Energiebedarfs von Gebäuden liegt der Schwerpunkt bislang auf der Nutzungsphase der Gebäude. Bei einer Betrachtung des gesamten „Lebenszyklus“ eines Gebäudes muss darüber hinaus jedoch auch der Energieaufwand für die Herstellung, Instandhaltung und das Lebensende der Gebäudekonstruktion, die sogenannte „graue Energie“, betrachtet werden. Besonders die Produktion von Zement und Stahl für Gebäude verbraucht eine große Menge an Energie, wobei darüber hinaus Beton nicht hochwertig recycelt und auch die Primärrohstoffinanspruchnahme nicht vollständig vermieden werden kann. Daher wird im Sinne einer Kreislaufwirtschaft und der Klimaneutralität gefordert, den **Bau- und Dämmstoff Holz sowie den Einsatz von Recyclingbaustoffen** insbesondere im Hochbau konsequent zu fördern. Für eine nachhaltige Entwicklung des Gebäudebestands muss zudem auch die **ökologische Qualität der verwendeten Baumaterialien und der verwendeten Technik** berücksichtigt werden. Städte und Kommunen können durch das Festlegen von ökologischen bzw. klimaschützenden Rahmenbedingungen beim Verkauf oder der Verpachtung kommunaler Flächen sowie eine konsequente Verabschiedung von Richtlinien im rechtlich möglichen Umfang der Bebauungspläne in diesem Bereich viel bewirken. Auch die bisherigen Anstrengungen im Bereich der **ökologischen Sanierung von Bestandsgebäuden** müssen vervielfacht und der **Einsatz von Erneuerbaren Energien** bedarf der Intensivierung. Darauf weisen auch die Ergebnisse der Befragung: *Eine energieeffiziente Sanierung hat in einigen Fällen ebenfalls kaum oder nicht stattgefunden (16% bzw. 27%). Wärme wird vor allem mit Gas oder Öl gewonnen, wobei die meisten Befragten über eine Zentralheizung oder Fußbodenheizung verfügen. Erneuerbare Energiequellen werden bisher von 32% genutzt.*

Zudem kommt beim Thema Klimaschutz der Stadtökologie bzw. der **Planung einer Grünen Infrastruktur** in den Kommunen eine entscheidende Rolle zu. Eine hohe Umwelt- und Aufenthaltsqualität an zentralen innerstädtischen Orten und Plätzen in kleineren Gemeinden fördert nicht nur den Austausch und schafft Lebendigkeit. Die Schaffung von Grünflächen, Parkanlagen und Grünzungen entlang der Verkehrswege sowie die Begrünung von Hausfassaden und -dächern sind ein wichtiges Element im Rahmen der Treibhausgasneutralität und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels. „Grün“ bietet darüber hinaus das Potenzial, das Bewusstsein der Bevölkerung für den Wert von Natur zu erhöhen.

Dies kann auch durch die Ergebnisse der Befragung gestützt werden: *18% der Befragten wünschen sich eine ökologische Wohnform (Baumaterialien, Carsharing, Garten zum Gemüseanbau). Weiter wird Wert auf eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Blumen sowie eine ansprechende Platzgestaltung im öffentlichen Raum gelegt (76 und 63 Nennungen). Mit die wichtigsten Kriterien bei der Wohnortsuche sind der Energieverbrauch, ein grünes Wohnumfeld und die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufs- und Naherholungsangeboten.*

5.1.8 Wohnen und Arbeiten

Nicht erst durch die Corona-Pandemie erfährt die räumliche Vereinbarkeit von Arbeiten und Wohnen an Bedeutung, aber aufgrund der Pandemie sind besonders viele Menschen nun dauerhaft im Homeoffice. Nicht jede:r hat dabei ausreichende und adäquate Räumlichkeiten, um ungestört arbeiten und lebendig wohnen zu können.

Auch wenn mit der Bewältigung der Pandemie das ausschließliche Homeoffice sicherlich Lösungen einer Kombination aus Präsenz am Arbeitsort und Homeoffice weicht, wird das Arbeiten zu Hause oder wohnortsnah dauerhaft etabliert bleiben. Laut Umfrage *können sich 56% der Befragten vorstellen im Homeoffice zu arbeiten, weitere 36% haben Interesse an Online-/Telearbeit und jeweils 35% können sich Job-Sharing und die Nutzung von Co-Working-Plätzen vorstellen*. Deshalb bedarf es neuer Lösungen in den Wohngebäuden bzw. wohnortnaher Arbeitsmöglichkeiten wie temporäre Büroanmietungen. In der Umfrage wird diesbezüglich besonders viel Wert auf *eine gute Breitband-Internetversorgung, professionellen, leistungsfähigen PCs sowie Drucker, Kopierer und Scanner gelegt*.

Auch der Wunsch nach einem kürzeren Arbeitsweg und geringeren Mobilitätskosten führt zu einer Neuorientierung bei Wohn- und Arbeitsstandorten. Die große räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten ist oft mit Unzufriedenheit verbunden. Dies wurde auch durch die Befragung gestützt: *Der Grad der Zufriedenheit sinkt zum einen mit zunehmender Entfernung zur Arbeitsstätte. Zum anderen zeigt sich, dass die Zufriedenheit unter den Fußgänger:innen und Radfahrer:innen am größten ist. Sehr kurze Arbeitsdistanzen werden am häufigsten zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigt, sehr weite Entfernungen mit dem ÖPNV oder dem eigenen Auto. Der überwiegende Anteil der Befragten befürchtet, dass das Mobilitätsangebot zukünftig nicht mehr ausreichen wird (58%)*.

5.1.9 Wohnen und Digitalisierung

Digitale Technologien im Sinne der Gebäudeautomation und des Energiemanagements können Beiträge zur Erreichung von Klimaschutzziele, in der Bearbeitung des demographischen Wandels und bei der Wohnsicherheit leisten (Wirtschaftsinitiative Smart Living 2021).

- Generell wird in Gebäuden ein Großteil der Energie verwendet. Allerdings kann dort seit Beginn der Energiewende zunehmend auch Energie gewonnen werden. Die Einsparpotenziale bei CO₂-Emissionen und beim Energieverbrauch sind signifikant. Gebäude sind ein Knotenpunkt der Kopplung der Sektoren Strom, Wärme und Verkehr. Setzt man Gebäudeautomation (GA) in mehrgeschossigen Wohngebäuden und in Ein- und Zweifamilienhäusern ein, so können damit bis zum Jahr 2030, abhängig vom Ausrüstungsgrad, zwischen 2,16 und 7,45 Mio. t CO₂-Äq. eingespart werden (Wirtschaftsinitiative Smart Living 2021, S. 4)
- „Smart Health“ ermöglicht auch alltagsunterstützende Assistenzfunktionen (wie z.B. Sturzerkennung) für die ältere Generationen. Es bietet daher Potenziale für ein selbstbestimmtes Leben zu Hause.
- Gebäudeautomations-Anwendungen und damit verbundene Geräte bieten Sicherheitslösungen, die z.B. das Austreten gefährlicher Gase, Brände, Wasser, medizinische Notfälle und Einbrüche frühzeitig erkennen lassen und dabei helfen, diesen Gefahren rechtzeitig zu begegnen.
- Integrationsplattformen koppeln die Wohnungs-Ebene (Anpassung des Energiebedarfs an Raumnutzung und Optimierung des Energieverbrauchs) mit der Gebäude-Ebene (Bedarfsabhängige und vorausschauende Steuerung der Heizleistung und der Quartiers-Ebene, die über Schnittstellen mit Energiedienstleistern verbunden sind).

Zu beachten ist: Nicht die Technologie darf die Entwicklung von Wohnlösungen und die Quartiersentwicklung treiben, sondern die Digitalisierung muss angemessenes Mittel zum Zweck der Erreichung der Klimaschutzziele, der Bearbeitung des demographischen Wandels und der Erhöhung der Lebensqualität sein. Die Projekte sollten in eine „gemeinwohlorientierte Smart City“ (siehe hierzu auch Modellprojekte Smart Cities 2020. Gemeinwohl und Netzwerkstadt / Stadtnetzwerk des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat) eingebettet sein, die Lösungen für ein soziales Miteinander in

den Kommunen, der Reduktion von Ressourcenbedarfen und der Entwicklung suffizienter Lebensstile ermöglichen.

5.2 Regionenspezifische Handlungsbedarfe

In Ergänzung zu den allgemeinen Handlungsbedarfen lassen sich aus der Befragung typische Bedarfe zur Wohnsituation für die einzelnen Regionen erkennen. Diese werden im folgenden Teil dargestellt.

5.2.1 Spezifische Handlungsbedarfe in den großen Städten (Region 1)

Mit den Ergebnissen der Umfrage in der Bevölkerung können zusätzlich zu den allgemeinen Bedarfen im Bereich Wohnen auch spezifisch für die großen Städte Donauwörth und Nördlingen (Region 1) Handlungsbedarfe identifiziert werden. Zum einen ist im Hinblick auf eine alternde Bevölkerung die **Schaffung von Barrierefreiheit** und Möglichkeiten eines altersgerechten Wohnens ein Wichtiges, da im Vergleich zur Gesamtumfrage die Wohnungen der Beteiligten seltener barrierefrei ausgestattet sind.

Zum anderen werden Wege häufiger als im Gesamtgebiet zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt. Öffentliche Verkehrsmittel werden hingegen weniger genutzt. Jedoch kam der Wunsch nach einer besseren Nutzbarkeit des ÖPNV vor allem für den Arbeitsweg auf, sodass dort ein erhöhter Bedarf an entsprechender **attraktiver Infrastruktur für den Umweltverbund** (Fuß, Rad, ÖPNV) besteht. Die Nachfrage nach **Co-Working-Möglichkeiten** ist in den großen Städten höher als im Gesamtgebiet.

In Bezug auf den Flächenverbrauch liegen die großen Städte zwar etwas unter dem Durchschnitt des Landkreises jedoch noch über dem deutschen Durchschnitt. Umzügler:innen wünschen sich vor allem mehr Platz in ihren neuen Wohnstätten. Es besteht daher eine Diskrepanz zwischen diesen Wünschen in der Bevölkerung und dem Ziel der Reduktion des Flächenverbrauchs.

5.2.2 Spezifische Handlungsbedarfe in den großen Kommunen (Region 2)

Mit den Ergebnissen der Umfrage in der Bevölkerung können zusätzlich zu den allgemeinen Bedarfen im Bereich Wohnen auch spezifisch für die größeren Kommunen (Region 2) Handlungsbedarfe identifiziert werden. Zum einen ist das Thema **Barrierefreiheit** ein Wichtiges, da die Wohnungen der Beteiligten selten barrierefrei ausgestattet sind und sie Unzufriedenheit darüber größer als im gesamten Untersuchungsgebiet ist. Zudem ist der **Bedarf nach Unterstützung im Haushalt** und der **Wunsch nach ehrenamtlichem Engagement** unter den Älteren und beeinträchtigten Umfrageteilnehmenden groß.

Zum anderen ist die Nachfrage nach **Co-Working-Möglichkeiten** in den größeren Kommunen ähnlich hoch wie im Gesamtgebiet. Diese sollen vor allem über Radstellplätze und eine gute ÖPNV-Anbindung verfügen.

Mehr Wert wird in den großen Kommunen von den Befragten auch auf **ökologisches Bauen** gelegt. Im Alter sehnen sich zudem überdurchschnittlich viele Beteiligte nach **Wohnformen mit mehreren Generationen**.

5.2.3 Spezifische Handlungsbedarfe in den kleinen, südlichen Kommunen (Region 3)

Mit den Ergebnissen der Umfrage in der Bevölkerung können zusätzlich zu den allgemeinen Bedarfen im Bereich Wohnen auch spezifisch für die kleinen, südlichen Kommunen (Asbach-Bäumenheim, Buchdorf, Daiting/Wittesheim, Fünfstetten, Genderkingen, Holzheim, Huisheim, Kaisheim, Marxheim,

Mertingen, Münster, Niederschönenfeld, Oberndorf am Lech, Otting, Rögling, Tagmersheim, Tapfheim, Wolferstadt) Handlungsbedarfe identifiziert werden. Zum einen ist im Hinblick auf eine alternde Bevölkerung die **Schaffung von Barrierefreiheit** ein Wichtiges, da im Vergleich zur Gesamtumfrage die Wohnungen der Beteiligten seltener barrierefrei ausgestattet sind.

Zum anderen ist der Bedarf nach **medizinischen Einrichtungen und Lebensmittelläden** in der Region groß. Explizit werden **Dorfläden** gewünscht. Zudem ist der **Bedarf nach mehr öffentlichen Begegnungsräumen** unter den älteren Befragten groß.

Im Bereich Arbeiten zeigt sich weniger ein Bedarf an Co-Working-Gelegenheiten. Jedoch besteht ein vermehrtes Interesse am **Ausbau der Home Office-Infrastruktur**.

Der Flächenverbrauch liegt in den kleinen, südlichen Kommunen auf gleich hohem Niveau wie der im gesamten Landkreis und damit über dem deutschen Durchschnitt. Noch häufiger als in der Gesamtumfrage leben die Teilnehmenden aus den kleinen, südlichen Kommunen in Neubausiedlungen.

5.2.4 Spezifische Handlungsbedarfe in den kleinen, nördlichen Kommunen (Region 4)

Mit den Ergebnissen der Umfrage in der Bevölkerung können zusätzlich zu den allgemeinen Bedarfen im Bereich Wohnen auch spezifisch für die kleinen, nördlichen Kommunen (Alerheim, Amerdingen, Auhausen, Deiningen, Ederheim, Ehingen am Ries, Forheim, Fremdingen, Hainsfarth, Hohenaltheim, Maihingen, Marktoffingen, Megesheim, Mönchsdeggingen, Möttingen, Munningen, Reimlingen, Wallerstein, Wechingen) Handlungsbedarfe identifiziert werden. Zum einen ist im Hinblick auf eine alternde Bevölkerung die **Schaffung von Barrierefreiheit** ein Wichtiges, da im Vergleich zur Gesamtumfrage die Wohnungen der Beteiligten zwar häufiger aber immer noch sehr selten barrierefrei ausgestattet sind. Zum anderen ist ein Großteil der Befragten für die tägliche Versorgung auf das Auto angewiesen, sodass ein erhöhter **Bedarf an Nahversorgungsstrukturen** im Wohnumfeld besteht.

Die Zufriedenheit mit der Arbeitssituation ist vor allem wegen einem Mangel an Breitband-Internetversorgung geringer als im gesamten Befragungsgebiet. Das Interesse an **Co-Working-Möglichkeiten mit guter technischer Ausstattung** ist hingegen groß.

In Bezug auf den Flächenverbrauch liegen die kleinen, nördlichen Kommunen über dem Durchschnitt des Landkreises und weit über dem deutschen Durchschnitt. Um das Ziel der bundesweiten Reduktion des Flächenverbrauchs erreichen zu können, sind künftig weiterhin **geeignete Lösungskonzepte zum Flächensparen** und einer Konzentration auf die Innenbereiche in der Siedlungsentwicklung zu finden. Das Interesse an der Nutzung ehemaliger Hofstellen, wie es die Umfrage ergibt, kann dem zugutekommen.

5.3 Handlungsempfehlungen

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen für den Landkreis Donau Ries und seine 44 Kommunen entwickelt, die sich aus den oben dargestellten Handlungsbedarfen ableiten lassen. Die hier vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen beinhalten ein **intelligentes Zusammenspiel in der Mehrebenenverflechtung Landkreis – interkommunale Verbünde – Kommunen**. Nicht jede Ebene kann und muss alle hier entwickelten strategischen Ansätze eigenständig umsetzen. Vielmehr sind eine sinnvolle Arbeitsteilung und ein kooperatives Miteinander der Kommunen im räumlichen Verbund untereinander und des Landkreises mit seinen Kommunen notwendig, um den Herausforderungen im Politikfeld Wohnen entsprechen zu können.

Dieser Prämisse folgend werden Handlungsempfehlungen für die Ebene des Landkreises, der interkommunalen Kooperationsverbünde im Landkreis und für die Kommunen entwickelt. Dabei werden konsequent das Subsidiaritätsprinzip²⁵ verfolgt und die bereits in den Kommunen vorhandenen Strukturen berücksichtigt. Wenn die unterschiedlichen Ebenen gezielt für die Integration des Themas Wohnen genutzt werden, können Ressourcen gebündelt und Synergieeffekte erzielt werden.

5.3.1 Handlungsempfehlungen für den Landkreis

Das Leitbild des Landkreises formuliert Grundsätze für das Wohnen. Dies wird hierbei als Teilbereich der Daseinsvorsorge verstanden: „Beim Bauen hat die Nachverdichtung Vorrang vor der Neuerschließung. Innovative Wohnformen werden gefördert, um sowohl bezahlbare als auch integrative und generationenübergreifende Wohnmöglichkeiten zu schaffen, die selbstständiges und selbstbestimmtes Wohnen und Leben erleichtern“ (S. 30). Zudem werden die Aufgaben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Belebung bedrohter Ortskerne sowie die Umsetzung von nachhaltigen Energiekonzepten für die bauliche Infrastruktur benannt. Mit den im Folgenden formulierten Aufgaben kann das Leitbild des Landkreises konkretisiert werden:

1. Rahmenbedingungen schaffen, sodass „Wohnen“ ein kommunalpolitisch wichtiges Thema wird / bleibt beispielsweise durch die Erweiterung der Servicestelle Innenentwicklung zu einer Servicestelle Innenentwicklung und Wohnen
2. Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung
3. Unterstützung der Kommunen durch Wissenstransfer, Förderung, Moderation und Mediation, um das Thema „Wohnen“ proaktiv auf die politische Agenda zu setzen
4. Vernetzung der Kommunen und Bildung von Partnerschaften zwischen Kommunen und Stakeholdern sowie interessierten Bürger:innen im Bereich Wohnen.

Diese vier Aufgabenfelder können mittels folgender Maßnahmenvorschläge umgesetzt werden:

Servicestelle Innenentwicklung & Wohnen im Landratsamt

Um ein Agenda-Setting im Landkreis betreiben zu können, politische Entscheidungsträger:innen zu sensibilisieren, Netzwerke zu bilden, mit den Integrierten Ländlichen Entwicklungen zusammenzuarbeiten und die Kommunen zu unterstützen, das Thema Wohnen strategisch zu bearbeiten, bedarf es einer institutionellen Verankerungen im Landratsamt. Wir schlagen vor, die bereits bestehende **Servicestelle Innenentwicklung durch das Thema Wohnen zu erweitern**. Die Servicestelle Innenentwicklung ist eine seit dem Jahr 2016 etablierte Einrichtung und im Landkreis (und darüber hinaus) durch ihre erfolgreiche Arbeit im Bereich Flächensparen und Innenentwicklung bekannt. Daher böte es sich an, ihr inhaltliches Spektrum auszuweiten und sie personell zu stärken.

Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung

Ziel ist die Bedeutung des Themas Wohnen – insbesondere flächensparendes, klimasensibles, gemeinschaftsorientiertes „nachhaltiges“ Wohnformen – der Landkreisbevölkerung zu vermitteln. Dies kann auch für eine weitere Profilbildung des Landkreises etwa im Sinne „Donau-Ries – zukunftsorientiertes Wohnen“ verwendet werden. Folgende Maßnahmen sind denkbar:

²⁵ Nach dem Subsidiaritätsprinzip soll eine Aufgabe so weit wie möglich von der unteren Ebene wahrgenommen werden, die übergeordnete Ebene wird nur tätig, wenn die Maßnahmen auf der unteren Ebene nicht wahrgenommen und Ziele besser auf der übergeordneten Ebene umgesetzt werden können.

- Durchführung einer **Veranstaltungsreihe rund um das Thema „Attraktives Wohnen im Landkreis Donau-Ries“** – z.B. durch Setzen von Schwerpunktthemen im Jahresverlauf wie Gemeinschaftliches Wohnen, Energetisch Sanieren, Nachverdichten, etc.
- Entwicklung eines **Kommunikationskonzept „Donau-Ries – zukunftsorientiertes Wohnen“**, das unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen anspricht: Wohnraummobilisierung – Nachverdichtung, Wohnen im Alter zu Hause – Möglichkeiten der Sanierung, neue Wohngebäude, gemeinschaftliches Wohnen bekannt machen etc.
- Berichterstattung über modellhafte Vorhaben z.B. durch konsequente **Nutzung von Social Media**
- Eingehen von **Medienpartnerschaften**, um mit den Vertreter:innen von Radio, Lokal-TV, Tageszeitungen das Thema Wohnen im Landkreis regelmäßig in die Berichterstattung einfließen lassen.

Unterstützung der Kommunen

Die Sicherstellung der Wohnraumversorgung für die Bevölkerung und die Umsetzung eines Innenentwicklungsmanagements ist insbesondere für kleinere Kommunen ein neues Aufgabenfeld. In den Verwaltungen fehlt vielfach das Wissen und die personellen Ressourcen. Hier kann auch auf Landkreisebene unterstützt werden:

- **Wohnungsmarktbeobachtung** von relevanten Marktindikatoren wie z.B. Bautätigkeit, Preis- und Mietentwicklung, Wohnungsleerstand für die 44 Kommunen des Landkreises, so dass die wohnungspolitischen Entscheidungsgrundlagen aktuell vorhanden sind
- Organisation von **Schulungen** für politische Entscheidungsträger:innen, Bauamtsmitarbeiter:innen und Lots:innen
- **Fördermittelsuche und Zusammenschau der Förderlinien** in enger Zusammenarbeit mit dem Kreisbaumeister
- **Beratungsleistungen für Kommunen** (in enger Kooperation mit der Regierung von Schwaben bzw. dem Amt für Ländliche Entwicklung)

Beratungsleistungen für Bürger:innen

Die bisher bestehenden Beratungsleistungen z.B. zur Wohnraumförderung in Bayern (Bayerische Wohnungsbauprogramm und Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm) sollten auch weiterhin fortgesetzt werden. In Kooperation und enger Abstimmung mit den Beratungsstellen für Wohnraumanpassung (wie der Beratungsstelle Pflege und Wohnen der Diakonie Donau Ries) sollte das Thema barrierearmes Wohnen und Wohnraumanpassung intensiviert werden. Viele sinnvolle Angebote haben oftmals noch mit Vorbehalten zu kämpfen oder scheitern an hohem Organisationsaufwand für die einzelnen Betroffenen, z.B. Mehrgenerationenwohnen, Co Housing, flexible Wohnangebote, Wohnen für Hilfe, etc. Eine Wohnberatungsstelle (ggfs. ergänzt durch ehrenamtliche Wohnberater:innen aus dem Landkreis) kann Bürger:innen vor Ort unterstützen, die für sie richtigen Entscheidungen zu treffen. Haupt- und ehrenamtliche Wohnberater:innen können darüber hinaus auch über Barrierefreiheit, Innenentwicklung und Wohnungsanpassung von Wohnungen und Wohnumfeld informieren.

Selbstverständlich gilt es die Energieberatung, die sich an Einzelhaushalte, Hausverwaltungen oder Hausmeister, aber auch Städte und Gemeinden richtet, beizubehalten.

Unterstützung von Interessierten bei Planungen und Umsetzungen von modellhaften Wohn-Projekten

Immer mehr Menschen interessieren sich für neue Wohnformen, in denen sie in Gemeinschaft gemäß ihren Bedürfnissen und Werteorientierungen gut leben können. Verstärkt spielen auch Themenstellungen wie suffizienter Lebensstil, sparsamer Umgang mit Wohnfläche, Wohnen mit geringen Ressourcenverbräuchen etc. eine Rolle. Besondere gemeinwohlorientierte modellhafte Maßnahmen können durch den Landkreis finanziell und / oder beratend unterstützt werden. Dies könnte sein:

- **Prämierung** von besonders innovativen Lösungen „Preis für zukunftsorientiertes Wohnen im Landkreis Donau – Ries“
- **Beratung** zu gemeinschaftlichen Bauherr:innen-Lösungen (Trägerstrukturen und Organisationsformen wie z.B. Wohnbaugenossenschaft oder Bauherren-Gemeinschaft)
- **Vermittlung** der Anliegen der Bauherr:innen gegenüber der Kommune und den Bürger:innen
- Überprüfung und ggf. Durchführung von **Maßnahmen zur Minimierung des Kostenrisikos**

Initiierung von Modell-Projekten (in Partnerschaft mit den Landkreis-Kommunen)

Eine Aufgabe der Service-Stelle sollte auch die Anfangsimpulsgebung für ein zukunftsorientiertes Wohnen sein. Anschließend können Erfahrungen, die in Modellprojekten gemacht werden, landkreisweit zugänglich gemacht werden. Ein erstes Modellprojekt könnte die Wohnraummobilisierung sein.

Wohnraummobilisierung

Bestehenden Wohnraum besser zu nutzen und zu erschließen – d.h. Wohnraum zu mobilisieren – ist eine Antwort auf vielfältige kommunale Herausforderungen wie Wohnraumangel, Flächensparen bzw. -konflikte, Klimaschutz und Alterung der Bevölkerung sein. Eine Zielgruppe für eine Wohnraummobilisierungsstrategie sind (ältere) Menschen, deren Kinder ausgezogen sind und die nun in einem zu großen Wohneigentum leben. Im Wesentlichen geht es darum, die Ausgangssituation und die Bedürfnisse der Zielgruppe genau zu analysieren und daraufhin in einem Netzwerk von wichtigen Akteur:innen aus der sozialen Arbeit, Wohnraumversorgung, Architekt:innen, Planer:innen etc. und den Verwaltungsspitzen der Kommunen und einer Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung der Zielgruppe weiterführende Angebote entwickeln – wie z.B. Umzug in kleinere (barrierearme) Wohnungen mit Gemeinschaftsorientierung oder Wohnungsteilung, Nachverdichtung, Wohnen gegen Hilfe etc. → weitere Informationen: https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Handreichung_Wohnraummobilisierung.pdf

Aufbau von strategischen Partnerschaften im Netzwerk „Bündnis für Wohnen“

Um den Wohnungsbestand quantitativ und qualitativ weiterzuentwickeln, gilt es ein Netzwerk Wohnen aufzubauen mit den Akteur:innen der Wohnungswirtschaft (z.B. dem Wohnbau-Selbsthilfewerk in Donauwörth, gemeinnützige Baugenossenschaft Donauwörth eG, Baugenossenschaft Nördlingen, BWG Nordries), den sozialen Einrichtungen und Beratungsstellen, Interessensverbänden (Behindertenvertretung, Seniorenrat), Unternehmen, Arbeitgeber:innen aus dem Sozial- und Gesundheitsbereich, Verwaltungsspitzen der Kommunen, etc. Das **Netzwerk „Bündnis für Wohnen“** kann die Aufgaben übernehmen, aktuelle Entwicklungen und ihren Niederschlag auf den Wohnungsmarkt kontinuierlich zu beobachten, daraus Schlussfolgerungen zu ziehen und angepasste Antworten zu finden, um diese im Netzwerk umzusetzen. Im Netzwerk können so neue Trägerformen entstehen, die auf zielgruppenspezifische Bedarfe reagieren (z.B. Wohnraumversorgung für Mitarbeitende in sozialen und Gesundheitseinrichtungen, siehe hierzu das Best Practice Beispiel Wohnbaugenossenschaft der Wohlfahrtspflege München). Die Initialzündung für eine solche strategische Partnerschaft kann im Rahmen

eines „**Wohngipfel-Donau-Ries**“ erfolgen, zu dem der Landkreis alle oben genannten Akteure zu einem Interessensabgleich einlädt.

Wohnbaugenossenschaft der Wohlfahrtspflege München

Die Wohnbaugenossenschaft der Wohlfahrtspflege München (WWM), ist eine als Genossenschaft gegründete Wohnungsbaugesellschaft, die es sich zum Ziel gesetzt hat, Mietwohnungen für die Mitarbeiter:innen von Unternehmen aus der Wohlfahrtspflege und sozialen Arbeit zu schaffen. Die Genoss:innen sind der Arbeiter-Samariter-Bund München/Oberbayern, Katholischer Männerfürsorgeverein München, Paritätischer Wohlfahrtsverband Bayern, Frauenhilfe München, Gemeinnützige Paritätische Kindertagesbetreuung Südbayern, Sozialpsychiatrisches Zentrum München und Regenbogen Wohnen. Die MWM schafft Wohnraum für Menschen, die in sozialen Berufen arbeiten und mit ihrem niedrigen Einkommen auf dem angespannten Münchner Mietmarkt keine adäquate Wohnung finden. Die MWM ist zudem eine Instrument der Arbeitskräftesicherung, da nicht zuletzt das Finden von hoch qualifizierten Arbeitnehmer:innen im Sozialsektor deutlich erleichtert wird, wenn eigener Wohnraum angeboten werden kann. → weitere Informationen: <https://www.paritaet-bayern.de/nc/weitere-inhalte/service/fachinformationen/fachinformation/news/wohnbaugenossenschaft-der-wohlfahrtspflege-muenchen-eg-hat-sich-gegruendet/> Landkreis Leitbild

5.3.2 Handlungsempfehlungen für interkommunale Kooperationen

Die ILE-Ebene kann Funktionen und Aufgaben übernehmen, die eine einzelne Kommune überfordern bzw. die nur im interkommunalen Verbund sinnvoll sind, da bestimmte Skaleneffekte erzielt werden müssen. Für die Integration des Themas Wohnen auf Strategieebene der ILEn eignen sich die Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepte prinzipiell sehr gut. „Wohnen / Innenentwicklung / Flächensparen“ sollte als Themenfeld mit eigenständigen Zielsetzungen und Projekten in einer Fortschreibung bzw. Neuauflage der Entwicklungskonzepte berücksichtigt werden.

Erläuterung zur Vorgehensweise: Nicht für alle Kommunen sind sämtliche Empfehlungen aus dem Kapitel 5.3.2 relevant. In den Berichten der einzelnen Kommunen wurden Empfehlungen spezifisch nach Mitgliedschaft in Interkommunalen Kooperationen. ausgewählt.

Auf ILE-Ebene kann in enger Kooperation mit dem Landkreis spezifisch abgestimmt auf die konkreten Bedürfnisse der Mitgliedskommunen ein **Agendasetting, Bewusstseinsbildung, Öffentlichkeits-, Vernetzungsarbeit und das Pflegen von Partnerschaften mit Akteur:innen aus dem Bereich Wohnen** betrieben werden. Politische Entscheidungsträger:innen der Mitgliedskommunen können für das Thema Wohnen sensibilisiert werden, z.B. mit Exkursionen zu Best-Practice Projekten oder im Rahmen eines Austauschs der Bürgermeister:innen. In den ILEn werden zudem auch aktiv die Bürger:innen einbezogen. Beteiligungsprozesse ermöglichen die Sensibilisierung für Wohnformen jenseits des präferierten Einfamilienhauses und geben Aufschluss über die vor Ort tatsächlich vorhandenen Wohnbedarfe. Die ILE-Verbünde eignen sich demnach auch, kommunenübergreifend konsequent und systematisch die Handlungsgrundlagen für ein Innenentwicklungsmanagement herzustellen, z.B. durch die Erarbeitung von Vitalitäts-Checks, falls noch nicht geschehen.

Im Landkreis Donau-Ries haben sich einige Kommunen bereits zusammengeschlossen:

- ILE Nordries mit den Kommunen Ehingen am Ries, Fremdingen, Maihingen, Marktoffingen und Marktgemeinde Wallerstein
- ILE Mittleres Ries mit den Kommunen Alerheim, Deiningen und Wechingen

- ILE Fränkisches Seenland mit den Kommunen Hahnenkamm und Auhausen

Hier kann das Thema Wohnen strategisch verankert werden bzw. wird es bereits mitbedacht.

In dem ILEK des Kommunalverbundes Nordries werden Handlungsansätze im Bereich „Dorf und Siedlung“ erarbeitet, da die Folgen des zunehmenden Leerstands in den Mitgliedsgemeinden eine Abwärtsspirale induzieren. Als Projekte werden daher ein Leerstands- und Freiflächenkataster und ein Modellvorhaben zur Kreislaufwirtschaft in den Ortskernen skizziert, das die Umnutzung von großen landwirtschaftlichen Hofstellen anstrebt.

In der ILE Mittleres Ries kann hier an den Handlungsschwerpunkt Wohnsiedlungs- und Ortskernentwicklung angeknüpft werden. Ein kommunales Förderprogramm für lebendige Ortskerne ist bereits aufgelegt sowie Bemühungen zur Stärkung der wohnortnahen Daseinsvorsorge (Versorgungs- und Begegnungszentrum Alerheim, Auf- und Umbau von Begegnungsorten wie Dorfgemeinschaftshäusern, Dorfplätzen, Gemeindezentren) und Unterstützungsinfrastruktur für ein selbstbestimmtes Leben zu Hause für ältere Menschen (z.B. Nachbarschaftshilfe „Helfende Hände Mittleres Ries“, „Ebbas Warmts“: Projekt Auf Rädern zum Essen). Durch die Teilnahme am Modellprojekt der Ländlichen Entwicklung „Resilienz und Landentwicklung. Pfadwechsel: Vitalität und Anpassungsfähigkeit in ländlich geprägten Kommunen Bayerns“ kann das Thema Wohnen in der ILE konsequent weitergedacht werden.

Gemäß dem ILEK Fränkisches Seenland werden Maßnahmen für eine abgestimmte Grund- und Nahversorgung mit dem Ziel des Erhalts einer Nahversorgung im ländlichen Raum entwickelt. So werden hier ein Dorfladen und eine Prunothek Absberg in einem ehemaligen Schulgebäude zur Präsentation von Kirschenprodukten errichtet und ein Leerstands- und Flächenkataster aufgebaut, um Leerstand im Baubestand zu vermarkten.

Eine zentrale Aufgabenstellung ist es zukünftig bezahlbaren, attraktiven und flächeneffizienten sowie den Anforderungen des Klima- und Ressourcenschutz genügenden Wohnraum bereitzustellen. Es wird daher empfohlen, zu **prüfen unter welchen Rahmenbedingungen eine Gründung einer gemeinsamen interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft auf ILE-Ebene möglich ist**. Aufgaben der Wohnbaugesellschaft könnten sein:

- Realisierung von eigenem Mietwohnungsbau mit unterschiedlichen Förderlinien (EOF, AOF sowie KfW – freifinanzierter Wohnungsbau) mit dem Ziel der sozialen Mischung
- Realisierung von zielgruppenspezifischem Wohnraum (z.B. barrierefreies Wohnen, Wohnen mit Serviceleistungen, Wohnraum für Pflegekräfte des gKU, etc.)
- Vermietung und Vermietungsmanagement
- Realisierung und Unterstützung von Modellprojekten

Anregungen können diese Best-Practice-Beispiel bieten:

Verband „Wohnen im Landkreis Starnberg“:

Der Verband Wohnen im Kreis Starnberg wurde im März 1950 als Zweckverband für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg gegründet. Aufgabe des Zweckverbandes war es, die nach dem Krieg herrschende Wohnungsnot durch den Bau von Mietwohnungen zu mindern. Durch den Bau von Sozialwohnungen sollte vor allem bezahlbarer Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen werden. Im Verband Wohnen sind 13 Gemeinden (ohne die Stadt Starnberg) und der Landkreis Starnberg vertreten. Aktuell wird ein Bestand von ca. 2.300 eigenen Mietwohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) bewirtschaftet. Die Bestände sind verteilt auf sämtliche Kommunen im Landkreis Starnberg. Bedingt durch die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hat sich in den letzten Jahren eine rege Neubautätigkeit entwickelt. Hier hat sich bedingt durch die demographische

Entwicklung der Bau und die Bewirtschaftung von betreuten Wohnanlagen als neues großes Tätigkeitsfeld herauskristallisiert. Auch in näherer Zukunft werden weitere Wohnanlagen in den Mitgliedsgemeinden geplant und realisiert. Ziel des Verbands „Wohnen im Landkreis Starnberg“ ist es auch, einen Beitrag zur Energiewende zu leisten – durch die Minderung des Energieverbrauchs und die Steigerung der Energieeffizienz. → weitere Informationen: <https://www.verband-wohnen.de/der-verband/ueber-uns.html>

WUN Immobilien KU in Wunsiedel:

Aufbauend auf der paradoxen Situation, dass in der Stadt Wunsiedel einerseits Leerstand vorhanden ist und andererseits keine Wohnungen auf dem Markt verfügbar waren, wurde im Februar 2013 mit Stadtratsbeschluss das Kommunalunternehmen WUN Immobilien KU als ein 100%-iges Tochterunternehmen der Stadt Wunsiedel gegründet. Gegenstand des Kommunalunternehmens ist die Durchführung von immobilienbezogenen Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsmaßnahmen, die unmittelbar und mittelbar der Verbesserung der strukturellen Entwicklung der Stadt Wunsiedel dienen, insbesondere die Verwaltung und Optimierung des städtischen Wohnungsbestandes, die Optimierung der öffentlichen Immobilien, die Entwicklung bzw. Sanierung der von der Stadt ans Kommunalunternehmen übertragenen Immobilien, die Aktivierung „schlafender“ Privatimmobilien, die Schaffung von modernem Mietwohnraum und marktgerechten Gewerbeflächen sowie ein immobilienbezogenes Standortmarketing. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen und geringen finanziellen Spielräumen bei Betriebsbeginn (kein Startkapital, nur die Übernahme von 37 zum Teil stark sanierungsbedürftigen Immobilien von der Stadt) kann das Vorhaben als ein Erfolgsmodell bezeichnet werden. Das WUN Immobilien KU baut für unterschiedliche Zielgruppen modernen und zum Teil barrierefreien Wohnraum. → weitere Informationen: <https://www.wun-immo.de/10.html>

Einige Kommunen des Landkreises sind im Rahmen des LEADER-Programms in der regierungsbezirksübergreifenden **Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Monheimer Alb-Altstuhl** organisiert. Die Arbeit der LAG wird durch das Lokale Entwicklungskonzept geleitet. Hier gibt es auf der Ebene der Zielvorstellungen für den Zeitraum 2014 bis 2020/21 bereits handlungsleitende Vorstellungen zur Gebietsentwicklung, die sich neben den klassischen LEADER-Themen Kultur und Tourismus sowie dem Querschnittsthema Demographie auf den Erhalt und die Attraktivitätssteigerung der Ortskerne durch Leerstands- und Flächenmanagement, Verkehrsberuhigung und Gestaltung beziehen. Die nun 2021 anstehende Fortschreibung des LEADER-Konzepts, die das Thema Resilienz²⁶ betont, sollte daher auch genutzt werden, Ziele und innovative Projekte im Bereich flächensparender, klimasensibler und gemeinschaftsorientierter Wohnformen zu verankern.

²⁶ Siehe hierzu die Bekanntgabe auf dem LEADER-Forum am 24.02.2021: https://www.stmelf.bayern.de/cms01/initiative_leader/266154/index.php

5.3.3 Handlungsempfehlungen für die Kommunen

In den Kommunen, insbesondere in den ländlich geprägten, wird Wohnen vor allem als Wirtschaftsgut mit einer hohen individuellen Eigentumsbindung aufgefasst, die sich in dem Einfamilienhaus im Neubaugebiet manifestiert. In vielen ländlichen Kommunen ist die das Angebot an Mietwohnungen bzw. Eigentumswohnungen daher gering. Auch in den Städten und in größeren Kommunen des Landkreises, insbesondere in denen die durch Siedlungsdruck geprägt sind, wird es für viele Zielgruppen auch im mittleren Einkommensniveau schwieriger, ihre Wohnungsbedarfe aus eigener Kraft zu bewerkstelligen. Dies gilt nicht nur für die Eigenheimstrategie, sondern in zunehmendem Maße auch für den Mietwohnungsmarkt.

Erläuterung zur Vorgehensweise: Nicht für alle Kommunen sind sämtliche Empfehlungen aus dem Kapitel 5.3.3 relevant. In den Berichten der einzelnen Kommunen wurden Empfehlungen spezifisch nach den jeweiligen Charakteristika der Kommune ausgewählt.

Insbesondere auf kommunaler Ebene bietet sich die Chance, strategische Überlegungen anzustellen, wie die ausdifferenzierte Gesellschaft in Zukunft wohnen möchte. Es lohnt sich, aufbauend auf fachlich fundierten Analysen **auch neue Wege einzuschlagen** und nicht die „alten Rezepte“ hervorzuholen, weil diese vermeintlich schneller zu gehen.

Strategische Herangehensweisen auf kommunaler Ebene

Kommunen können sich selbstbewusst mit dem Aufgabenfeld „zukunftsorientierte Wohnraumversorgung“ auseinandersetzen und ihre Handlungsspielräume nutzen, um ein attraktives Wohnen in einem ansprechenden Wohnumfeld zu gewährleisten.

Das Thema Wohnen strategisch in der Kommune zu bearbeiten, bedeutet:

1. **Verantwortungsübernahme:** Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis, das über die physische Anforderung „ein Dach über den Kopf zu haben“ weit hinausgeht und die Kommune steht in der Verantwortung, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum (in Partnerschaften mit Interessensgruppen und Akteuren aus der Wohnungswirtschaft) für ihre Bevölkerung zu schaffen. Die Gemeinde sollte die kommunale Planungshoheit konsequent nutzen und die rechtlichen Gestaltungsspielräume wahrnehmen.
2. **Anerkennung der Vielfalt der Wohnbedürfnisse:** Wohnbedürfnisse haben sich heute zunehmend ausdifferenziert – auch in den ländlich geprägten Kommunen und kleineren Städten im ländlichen Raum: Neben der Bereitstellung von Angeboten für eine alternde Bevölkerung gilt es das Augenmerk auf die Bedarfe aller Altersgruppen und auf die unterschiedlichen Lebensentwürfe bzw. auf Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt zu lenken, die sich auch auf das Wohnen auswirken.
3. **Integrative Betrachtung von Wohnen und Nutzung strategischer Konzepte:** Wohnen bezieht sich nicht allein auf das Wohngebäude, sondern sollte immer im Zusammenhang mit Fragen des Wohnumfelds und der Nachbarschaft, der Versorgung, Mobilität, Energieversorgung, Naherholung, Arbeiten, Begegnung etc. betrachtet und diskutiert werden. Es gilt, alle gesellschaftlichen Herausforderungen in den Blick zu nehmen und darauf aufbauend strategische Konzepte für die Kommune zu entwickeln.
4. **Beteiligung der Bürger:innen und wichtiger Stakeholder:** Die Erarbeitung von kommunalen Wohnraumstrategien und Maßnahmen kann nur mit den Bürger:innen und anderen Interessensgruppen zum Erfolg führen. Es gilt Wohnbedarfe zu erfassen, die Bürgerschaft als alltagsbewusste Expert:innen in die Erarbeitung von strategischen Konzepten einzubinden und sie konsequent bei der Erarbeitung von neuen Wohnvorhaben „mitzunehmen“.

Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum

Art. 106 der Bayerischen Verfassung vom 15.12.1998:

- (1) Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.
- (2) Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.
- (3) Die Wohnung ist für jedermann eine Freistätte und unverletzlich

Um diesen Verfassungsauftrag zu entsprechen, gilt es

1. eigenen Mietwohnungsbau mit unterschiedlichen Förderlinien (EOF, AOF sowie KfW – freifinanzierter Wohnungsbau) für unterschiedliche Zielgruppen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen in partnerschaftlicher Zusammenarbeit voranzutreiben,
2. die kommunale Planungshoheit konsequent wahrzunehmen: kommunale Bodenpolitik im Sinne der Flächensicherung zu betreiben und die rechtlichen Gestaltungsspielräume zu nutzen, um eine Aktivierung von Bauland zu betreiben und
3. staatliche Förderprogramme konsequent zu nutzen und eigene kommunale Förderprogramme aufzulegen, um Impulse zur Aktivierung von Bauland / Revitalisierung von Gebäuden – insbesondere zum Zweck der Innenentwicklung und des Baus von Mietwohnungen durch Private, Bau-Trägerschaften mit Gemeinwohlorientierung etc. zu setzen.

Zu Punkt 1) Eine Kommune kann sich aktiv an der Schaffung von Wohnraum durch die **Gründung einer eigenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft** beteiligen (Landratsamt Donau-Ries (Hrsg.) 2021). Sie kann entweder selbst Wohnungen auf kommunalen Grundstücken bauen oder bereits bestehende Wohnungen und Gebäude ankaufen, ggf. sanieren und sie dann vermieten. Ein Erbbaurecht für kommunale Grundstücke kann unterstützend eingeführt werden.

Auch kann die **Gründung einer Beteiligungsgesellschaft** in Erwägung gezogen werden. Hier fließt nur das Kapital von privaten Investoren ein. Diese kauft dann leerstehende und sanierungsbedürftige Gebäude im Ortskern auf und führt diese nach einer Sanierung in Kooperation mit der Kommune wieder einer Nutzung zu. Die Kommune übernimmt investitionsvorbereitende Aufgaben, schaltet sich in die Verhandlungen mit den Eigentümer:innen ein und übernimmt generelle Koordinations- und Verwaltungsaufgaben. Zudem können **vor Ort tätige Wohnbauunternehmen, insbesondere die mit einer ausgesprochenen Gemeinwohlorientierung, unterstützt werden** – z.B. durch die Bereitstellung von Grundstücken, aber auch durch finanzielle Förderungen. Dies gilt auch, wenn sich Bürger:innen zu neuen Trägerschaften (z.B. Wohnbaugenossenschaften) zusammenschließen. Dabei soll auf die fachliche Begleitung des Amtes für Ländliche Entwicklung bzw. der Regierung zurückgegriffen werden.

Für den Kauf oder die Bebauung von Grundstücken und Gebäuden kann eine Kommune einen **revolvierenden Bodenfonds** einführen. Bei revolvierenden Bodenfonds handelt es sich um ein Instrument einer aktiven kommunalen Bodenpolitik. Ziel ist es, die für die Erledigung kommunaler Aufgaben erforderlichen Grundstücke wirtschaftlich bereitstellen zu können und durch eine vorausschauende Bodenbevorratung Engpässen bei den benötigten Flächen zu begegnen. Dazu werden von den Gemeinden geeignete Grundstücke erworben, entwickelt und – beispielsweise zur Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum – weiterveräußert. Die Erträge aus der Baulandentwicklung und aus anderweitigen Grundstücksgeschäften sollen zweckgebunden als Sondervermögen für neue Maßnahmen der Bodenbevorratung eingesetzt werden. Der Bodenfonds refinanziert sich selbst, d.h. er ist revolvierend (siehe auch Landratsamt Donau-Ries (Hrsg.) 2021). **Ein Bodenfonds kann auch interkommunal organisiert und finanziert werden** – dies empfiehlt sich insbesondere für Kommunen mit geringerer finanzieller Leistungsfähigkeit. Die Integrierten Ländlichen Entwicklungen können hierfür ein organisatorischer Anker sein. Selbstverständlich muss unter Berücksichtigung der konkreten

Ausgestaltung des jeweiligen Bodenfonds und der spezifischen örtlichen Verhältnisse geprüft werden, ob das Modell im Einzelfall zulässig, tragfähig und sinnvoll ist.

Zu Punkt 2) Auch ermöglicht die **gemeindliche Anwendung des Baugesetzbuches den Gemeinden** umfangreiche Steuerungsmöglichkeiten: Kommunale Priorität sollte die Sicherung von Flurstücken und Flächen als Voraussetzung für jegliche Form städtebaulicher Entwicklung haben. Es sind Instrumente vorhanden, mit denen eine Aktivierung von Bauland (inklusive der Aufbereitung in Form von Abbruch) erreicht werden kann bzw. die der Kommune die Umsetzung von gemeinwohlorientierten Prinzipien ermöglichen und damit Zugriffschancen auf Grundstücke einräumen, die den Bau von Mietwohnungen erlauben und dabei einer guten städtebaulichen Entwicklung dienlich sind. Gerade im Grundstückseigentum der Stadt oder Gemeinde können städtebauliche Projekte zielführend realisiert werden. Zu denken ist hierbei unter anderem an die sog. **Konzeptvergabe**. Die Kommunen können bei der konkreten Ausgestaltung eines Vorhabens ein gewichtiges Wort mitreden und soziale Vorgaben einführen. Ein zentraler Bestandteil einer Strategie zur Vermeidung zukünftiger kostenintensiver Baulücken ist der gemeindliche Zwischenerwerb oder städtebauliche Zielbindungsvertrag, so dass die zu entwickelnden Grundstücke mit einer **vertraglichen Bauverpflichtung** versehen werden kann.

Neben dieser notariell zu vereinbarenden Bauverpflichtung kennt das Baugesetzbuch auch ein öffentlich-rechtliches, durch Bescheid auferlegtes **Baugebot**, das den Eigentümer durch Bescheid verpflichtet, innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist sein Grundstück zu bebauen. Auch eine nachverdichtende, baurechtserhöhende Bauleitplanung im Bestand kann unternutzte Flächen für die Bebauung und Nachverdichtung nutzbar machen.

Im Einzelfall lohnt es sich – insbesondere unter dem Vorzeichen rückgängiger Bevölkerungszahlen – **Bebauungspläne aufzuheben oder teilweise zurückzunehmen**. Für ein effektives Flächenmanagement ist ein regelmäßiger Abgleich von Flächenbedarf, -angebot und -potenzialen notwendig, ebenso wie ein flexibles Instrumentarium, mit dessen Hilfe auf mögliche Veränderungen reagiert werden kann. Hierfür empfiehlt sich insbesondere die **Revision der Flächennutzungspläne**.

Ein **Flächennutzungsplan** kann darüber hinaus die städtebauliche Entwicklung des Gesamtgemeindegebietes und die damit verbundene Bodennutzung in den Grundzügen darstellen und dient als vorbereitender Bauleitplan. Ein FNP ist dann sinnvoll, wenn in mehreren Ortsteilen eine zukünftige Ausweitung von Neubaugebieten geplant oder eine sonstige bauliche Erweiterung angedacht ist beziehungsweise dann, wenn gerade in kleineren Ortsteilen die heutigen Siedlungsflächen im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung festzuschreiben.

Auch die Ausübung des **allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechts** ermöglicht – insbesondere wenn die Kommune über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt – Grundstücke in einer überschaubaren Zeit einer nachgefragten und notwendigen sozialgerechten Wohnnutzung zuzuführen. Schlussendlich bietet die Sanierungssatzung in bestimmten Gebieten (Sanierungsgebieten) Möglichkeiten, sog. städtebauliche Missstände anzugehen (Simon 2020, S. 307 ff) Auch die Erhaltungssatzung ist ein geeignetes Instrumentarium, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten, um neben der Sicherung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets und die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern (sog. „Milieuschutz“).

Das gebotene Instrument gilt es zur gebotenen Zeit einzusetzen (Simon 2020, S. 315). **Es ist empfehlenswert, baurechtliche Beratung im Bedarfsfall im Landratsamt oder beim Bayerischen Gemeindetag nachzufragen**. Die Schaffung von Wohnraumangeboten geht dabei Hand in Hand mit der Anerkennung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ und einem Innenentwicklungsmanagement wie

z.B. (Mobilisierung von vorhandenem Bauland durch Eigentümer:innenansprache, Nachverdichtung etc.).

Zu Punkt 3) Die Städtebauförderung sowie die Ländliche Entwicklung in Bayern haben eine Vielzahl von Förderprogrammen aufgelegt, die von den Kommunen aktiv genutzt werden sollten (z.B. Förderung privater Baumaßnahmen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen, Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen der Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“, Ortskernerneuerung, etc..

Zudem können auch die Kommunen **eigene Förderlinien auflegen**, die ausschließlich aus den eigenen Haushalten finanziert werden. Beispielhaft sind hier Programme wie „Jung kauft Alt“ – Junge Menschen kaufen alte Häuser in Poppenhausen, Förderung des Erwerbs von Altbauten „Jung kauft Alt“ in der Niederwerrn und „Alte Häuser – Neu belebt“ in Dittelbrunn (alles Landkreis Schweinfurt) zu nennen. Kombiniert werden können solche Programme mit Anreizen zum Ausbau bestehender Wohnungen oder Übergangsfristen, während derer beide Generationen noch zeitweise gemeinsam die Wohnung nutzen können. Mit solchen Programmen kann der Flächenverbrauch für Wohnzwecke in Grenzen gehalten, untergenutzte Wohnungen wiederbelebt und damit die "empty nest"-Problematik entschärft sowie der Leerstand verringert werden.

Einige Kommunen im Landkreis Donau-Ries haben bereits ein kommunales Förderprogramm zur Innenentwicklung aufgelegt. Dieses Förderprogramm sollte auch zukünftig beibehalten und ggfs. um weitere der oben genannten Aspekte ergänzt werden.

Best Practice Hofheimer Land

Auch die interkommunale Allianz Hofheimer Land (Landkreis Haßberge, Unterfranken) geht hier wegweisend voran: Jeder Bürger bzw. jede Bürgerin, der / die im Besitz eines Anwesens in den Allianz-Gemeinden ist, bzw. jeder, der ein Bau- oder Gestaltungsvorhaben plant, kann und soll sich auch vom beauftragten Planungsbüro beraten und eine Entwurfsplanung erstellen lassen. Bei der geplanten Revitalisierung leerstehender Bausubstanz und mindestens dreimonatigem Leerstand, wird von der Gemeinde-Allianz ein Beratungsgutschein ausgestellt, mit dem eine kostenlose Architektenerstberatung erhältlich ist. Alle beteiligten Gemeinden haben eigene Förderprogramme aufgelegt für Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz mit einem maximalen Förderbetrag in Höhe von bis zu 10.000,00 € pro Anwesen. Mit Hilfe dieser Förderprogramme konnten bereits über 290 Leerstände im Allianzgebiet revitalisiert werden.

Um ein kommunales Förderprogramm aufzulegen, gilt es (siehe auch Landratsamt Donau-Ries (Hrsg). 2021) folgende Schritte einzuleiten:

- Beschluss im Gemeinde- bzw. Stadtrat für die Einführung des Förderprogramms und die Bereitstellung von Haushaltsmitteln
- Festlegung Programmausgestaltung
 - räumlicher Geltungsbereich
 - Fördergegenstände und Fördersummen, ggf. Förderboni
 - Fördervoraussetzungen
 - Auszahlungsmodalitäten
 - Zulässigkeit oder Beschränkung von Kombinationen mit anderen Förderprogrammen (z. B. Dorferneuerung)
- Erstellung Richtlinien mit Festsetzungen und Laufzeit des Programms, Erstellung Antragsformular

- Beschluss im Gemeinderat
- Öffentliche Bekanntmachung

Angebote für eine Vielfalt der Wohnbedürfnisse

Wohnbedürfnisse sind heute sehr vielfältig geworden: Neben der Bereitstellung von Angeboten für eine alternde Bevölkerung gilt es das Augenmerk auf die Bedarfe aller Altersgruppen und auf die unterschiedlichen Lebensentwürfe bzw. auf Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt zu lenken, die sich auch auf das Wohnen auswirken.

Bereitstellung von Angeboten für eine alternde Bevölkerung und für Menschen mit körperlichen oder geistigen Behinderungen

Aufgrund der Alterung der Wohnbevölkerung von der alle Kommunen in Bayern betroffen sind, gilt es **Wohnangebote für Senior:innen** als Bestandteil örtlicher Sorgearbeit zu konzipieren. Der Integration von älteren Menschen in die Dorfgemeinschaften bzw. in die Stadt(-teil)gesellschaft ist es förderlich, wenn die Selbständigkeit und Souveränität über den eigenen Lebensalltag so lange wie möglich erhalten bleibt. Die ältere Generation wird je nach ihren Bedürfnissen von der jüngeren Generation teils in nachbarschaftlichen Zusammenhängen, im Ehrenamt (z.B. über die Nachbarschaftshilfe) oder aber auch durch professionelle Betreuungs- und Pflegedienste versorgt. Es gilt einerseits, die vorhandenen Wohnräume altersgerecht anzupassen (**Wohnraumanpassung**) und andererseits **neuen Wohnraum für ältere Menschen und Wohnraum für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen zu schaffen** – z.B. in Form von barrierearmen Wohnungen mit Möglichkeiten, Unterstützungs- und Pflegeleistungen oder auch von Wohngruppenhäusern für Hochbetagte wahrzunehmen. Eine Wohnberatung, die z.B. auch durch ehrenamtliche Wohnberater:innen getragen ist, kann ältere Menschen unterstützen, die für sie richtigen Entscheidungen zur Wohnraumanpassung zu treffen (siehe auch Maßnahmen für den Landkreis).

Neben neuen Wohnraumlösungen gilt es auch die Einbindung in das Lebensumfeld zu verbessern. Außerhäusliche Kontakte sind hierzu unerlässlich. Für die Schaffung der Voraussetzung für eine Teilhabe spielt die Barrierearmut bzw. -freiheit des öffentlichen Raums und öffentlicher Gebäude (Gemeinschaftshäuser, Kirchen, Sozialstationen, etc.) aufgrund der wachsenden Zahl an motorisch eingeschränkten Menschen eine wichtige Rolle. Barrierearmut kommt nicht nur der älteren Generation und Menschen **mit körperlichen Beeinträchtigungen** zugute, sondern auch Familien mit Kleinkindern und Kinderwägen.

Best Practice Haus der Begegnung Kirchanschöring: Wohnen für Senioren und soziale Dorfmitte

Das ‚Haus der Begegnung‘ ist eine barrierefreie Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten. Davon befinden sich 10 innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft im Erdgeschoss, in der eine 24 Stunden rundum Betreuung von selbstgewählten Dienstleistern gewährleistet ist. 9 Senioren-Wohnungen befinden sich im 1.OG bestehend aus 2-3 Zimmern, teilweise eigenem Balkon, Gemeinschaftsraum und -balkon. Von diesen Wohnungen unterliegen 5 der Einkommensorientierten Förderung (EOF). Eine Arztpraxis und das Sozialbüro sind in der Wohnanlage integriert. In den vorhandenen öffentlichen Gemeinschaftsräumen finden unterschiedliche Veranstaltungen wie z.B. Vorträge, Workshops, VHS Kurse, Selbsthilfegruppen, Gemeinschaftliche Treffen und Feiern statt. Mit dem Haus der Begegnung wurde eine soziale Dorfmitte geschaffen – die Begegnungsangebote richten sich auch an die Bevölkerung der Gemeinde. Das Projekt konnte in einem partizipativen Planungsprozess verwirklicht werden und ist nach ökologischen Gesichtspunkten gebaut. Das Haus der Begegnung bietet eine passgenaue,

quartiersspezifische Versorgungslösung insbesondere für kleine Kommunen im ländlichen Raum (siehe auch Mayer & Birner 2020, S. 177).

Darüber hinaus können auch andere Formen des vermehrt gemeinschaftlichen Wohnens gefördert werden. Im Rahmen der „**Wohnen für Hilfe**“ leben bspw. Student:innen oder Auszubildende, aber durchaus auch Familien, mit Menschen in einer Wohngemeinschaft zusammen, die Hilfe benötigen. Gegen Hilfe im Alltag für die Senior:innen zahlen die jüngeren Menschen weniger oder keine Miete - ja nach Absprache. Als Faustregel kann gelten: Pro Quadratmeter bezogenen Wohnraum eine Stunde Hilfe pro Monat.

Bei einem **Mehrgenerationen-Wohnen** leben Jung und Alt zusammen. Meist handelt es sich dabei um Privathäuser mit mehreren separaten Wohnungen, die von Singles, Paaren und Familien unterschiedlichen Alters bewohnt werden. Auf diese Weise können sie sich jederzeit nahe sein, gleichzeitig haben sie aber auch die Privatsphäre in ihren eigenen Wohnungen. Die Grundidee des Mehrgenerationenwohnens ist, auf die Bedürfnisse von Menschen unterschiedlicher Altersstufen einzugehen. Außerdem sollen ihre **individuellen Fähigkeiten so genutzt werden, dass alle Bewohner:innen davon profitieren**. Beispielsweise können Senioren auf den Nachwuchs ihrer Nachbar:innen aufpassen und im Gegenzug Unterstützung beim Einkaufen erhalten. Es steht nicht primär die eigene Familie im Fokus, sondern die Wahlverwandtschaft. Neben einer (inter-)kommunalen Wohnberatungsstelle, können Kommunen auch mit anderen Instrumenten direkt Mehrgenerationen-Wohnprojekte fördern, anstoßen und ausbauen - auch mithilfe zahlreicher Bundes- und Landesförderungen. Durch Beratung und ggfs. Förderung können bestehende Projekte unterstützt, oder per Konzeptvergabe auf eigenen Grundstücken angestoßen oder selbst ins Leben rufen werden. Mittels Erbpacht können Nutzungen auf kommunalen Flächen vorgeschrieben oder Nutzungsänderungen gemeinsam mit beteiligten Bürger:innen entwickelt und im Rahmen eines Handlungs- oder Quartierskonzepts erarbeitet werden.

Temporäres Wohnen und Pflegewohnen auf Zeit: Der zunehmende Pflegebedarf durch den demographischen Wandel und zugleich der Wunsch, möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu können, stellt häufig eine Herausforderung für alle Beteiligte (inkl. der betreuenden Angehörigen) dar. Bestehende Wohnangebote können gezielt durch Angebote temporären Wohnens ergänzt werden. Häufig werden Formen des temporären Wohnens für Personen mit Unterstützungsbedarf in Quartiers(versorgungs-)konzepten integriert. Solche Angebote können von Trägern wie (kommunalen) Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften, Wohlfahrtsverbänden und anderen Sozial- und Pflegeanbietern vorgehalten werden.

„**Serviced Apartments**“ unterstützen ein selbstbestimmtes Wohnen: Pflegebedürftige Menschen bzw. Menschen, die auf Unterstützung angewiesen sind, wohnen in Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen und bei Bedarf können Dienstleistungen wie etwa Reinigungs- und Wäscheservice, Einkaufshilfen, Notfallüberwachung etc. hinzugebucht werden. Von kommunaler Seite aus zu prüfen wäre auch, inwiefern sich Serviced Apartments in Leerständen in Ortskernen realisieren lassen.

Im Rahmen von **inklusiven Wohnformen** finden sich Haus- oder Wohngemeinschaften, in denen behinderte Menschen mit anderen vielfältigen Menschen zusammenleben. Inklusive Wohngemeinschaften funktionieren wie jede andere Wohngemeinschaft: Menschen leben selbstbestimmt und gleichberechtigt zusammen in einer Wohnung oder einem Haus. Das besondere an inklusiven WGs ist, dass hier Menschen mit einer Behinderung, wie z.B. Trisomie 21, und Menschen ohne Behinderung, z.B. Studierende, zusammenwohnen. Derartige Projekte werden bereits durch die Lebenshilfe Donau-Ries e.V. in Nördlingen und durch die Stiftung St. Johannes Schweinspoint in Donauwörth durchgeführt und sollten auch in anderen Kommunen aufgegriffen werden.

In den ländlichen Kommunen gibt und gab es andere Zielgruppen als (junge) Familien, die ein Einfamilienhaus nachfragen. Zielgruppen können nach der Lebensphase unterschieden werden: „Flügge werden“ – junge Erwachsene nach dem Auszug aus dem Familienhaushalt, kinderlose Paare, Vorfamilie (jüngere Paare, die eine Familiengründung beabsichtigen), Alleinerziehende, erweiterte Familie mit jungen Erwachsenen über 18 Jahren, Nachfamilienphase und Senior:innen ohne Betreuungssituation und mit Betreuungssituation sowie mit Menschen mit Behinderung (Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Bereich Zentrale Aufgaben 2020, S. 13).

Diese anderen Zielgruppen werden aber aufgrund der Dominanz der Einfamilienhausgebiete für die örtlichen Wohnungsmärkte nur sehr bedingt von der Bevölkerung und von den Entscheidungsträger:innen wahrgenommen. Dies erklärt sich dadurch, dass sich die Nachfragenden nach Baugebieten für Einfamilienhäuser in der Regel bei den Kommunalpolitiker:innen mehr Gehör verschaffen. Insgesamt ist die klassische Kleinfamilie als Idealbild einer Haushaltsform zwar noch in vielen Köpfen, entspricht aber nicht mehr der tatsächlichen Lebensrealität“ (Brennecke & Kohlmeier 2019, zit. in Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Bereich Zentrale Aufgaben 2020, S. 10).

Den Wohnbedürfnissen dieser o.g. Zielgruppen ist oftmals mit der **Verfügbarkeit von bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnen in Mehrfamilienhäusern** – Mieten bzw. Eigentum, gefördert und nicht-gefördert – genüge getan (siehe hierzu die Ausführungen im vorherigen Punkt). Optimal ist die Eingebundenheit der Mehrfamilienhäuser in zentrale Lagen. Über die genannten rechtlichen Instrumente und ggfs. auch mittels eigenen Wohnungsbaus können Kommunen hier Vorgaben und Akzente setzen.

Während hochpreisige Wohnungssegmente z.T. durchaus marktgerecht bedient werden, fehlen vor allem **bezahlbare Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen in den größeren Städten**. Die durchschnittliche Mietpreisbelastung ist in den vergangenen Jahren konstant angestiegen und der Wohnungsmarkt wird sich voraussichtlich durch steigende Altersarmut weiter verschärfen. Kommunen sollten hier vorsorgen und ein entsprechendes Angebot sicherstellen bzw. das bestehende Angebot weiter ausbauen. Darüber hinaus sollten keine Fördermittel ohne nachfolgende Sozialbindung vergeben werden und auf längere Sicht sollte ein Sozialwohnungsbestandsziel festgelegt werden. Der Ankauf von Belegungsrechten ist darüber hinaus ein taugliches, wenn auch kostspieliges Mittel, um preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt und den Mietspiegel einzuwirken.

Zunehmend von Interesse sind auch neue **gemeinschaftliche Wohnformen**. Gemeinschaftliche Wohnvorhaben sind dadurch geprägt, dass mehrere Haushalte an einem Wohnstandort in jeweils separaten Wohnungen mit geschützter Privatsphäre leben und es gleichzeitig gemeinschaftliche Begegnungsmöglichkeiten gibt (BBSR 2015, zit. in Ländliche Entwicklung in Bayern 2020 S. 6). Gemeinschaftliche Wohnprojekte verbinden den Wunsch nach einer selbst gewählten, aktiven Nachbarschaft mit unterschiedlichsten Formen der Selbstorganisation und individuellen Leitmotiven. So können gemeinschaftliche Wohnprojekte für Menschen in gleichen Lebenslagen und mit gleichen Bedürfnissen entstehen, zum Beispiel: Senior:innenwohnprojekte, Wohnprojekte nur für Frauen (siehe hierzu die Beginenhöfe in Dortmund → weitere Informationen: <https://www.beginenhof-dortmund.de/>) oder nur für Männer, Wohnprojekte für Migrant:innen, integrative Wohnprojekte oder Wohnprojekte für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Häufig werden auch Wohnmöglichkeiten für verschiedene Bedürfnisse unter einem Dach geschaffen. Menschen schließen sich bewusst und freiwillig zusammen, um bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander zu teilen. Durch Gemeinschaftsräume und -flächen schaffen sie Räume für Begegnung, Kommunikation und Gemeinschaft, um das gesellschaftliche Miteinander zu stärken - und das weit ins gesamte Quartier hinein. Eine Wohnberatung, die z.B. auch durch ehrenamtliche Wohnberater:innen getragen ist, kann auch hier Gruppen unterstützen, die

für sie richtigen Entscheidungen zu treffen und entsprechende Wege zu gehen (siehe auch Maßnahmen für den Landkreis).

Best Practice: Handlungsschritte Gemeinschaftliches Wohnen

Ziel ist es, dass auch in ländlichen Gemeinden alle relevanten Ziel- und Altersgruppen ein passendes Wohnangebot finden. Der Leitfaden „Gemeinschaftliche Wohnvorhaben für alle Lebenslagen. Ein Handlungsleitfaden für erfolgreiche Wohnprojekte in ländlichen Gemeinden“ zeigt auf, wie gemeinschaftlich orientierte Wohnformen in ländlichen Gemeinden zustande kommen, die den gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen (siehe Kap. 5.1.3).

„Hand in Hand zum Erfolg“, so kann die Leitlinie zur Realisierung von gemeinschaftlichem Wohnen beschrieben werden. „Der Erfolg und die örtliche Einbettung derartiger Wohnformen hängen maßgeblich von dem Engagement der jeweiligen Gemeinde ab. Hierfür ist ein vielfältiger Steuerungs-, Arbeits- und Entwicklungsprozess erforderlich, der auf Seiten der Gemeinden entsprechende Ressourcen und auf Seiten privater Bauherren die Bereitschaft zur Zusammenarbeit auf Augenhöhe erfordert. Von grundlegender Bedeutung ist, dass die Gemeinde von Anfang an eine aktive Rolle im Prozess wahrnimmt. Von der Federführung in den Vorbereitungsphasen bis hin zu einer kontinuierlichen Begleitung und Unterstützung des privaten Bauherren in den konkreten Planungs- und Umsetzungsphasen“ (Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2020, S. 42).

Die Planungs- und Umsetzungsphasen sind:

- Grundkonzept: Herausarbeitung der Ziele (für wen und warum wird gebaut?) mit klarer inhaltlicher Orientierung unbelastet von konkreten Interessenslagen unter Federführung der Gemeinde mit Einbindung von Entscheidungsträger:innen und Bürger:innen
- Standortpotenzial: Lage (Zentralität, Umfeld, Erreichbarkeiten), Größe, Bodenpolitik / Aufbereitung (wie Grundstücksicherung, Freimachung/Abbruch, Erschließung) und Baurecht (gemäß § 34 BauGB oder Bebauungsplanverfahren)
- Bedarfslage: Ermittlung von detaillierten Erkenntnissen zum bestehenden Wohnangebot und zu benötigten Wohnraum (Bedarfserhebung) – Situationsanalyse durch Daten und qualitative Einschätzungen, Zielgruppen (Altersgruppen, Haushaltsgrößen, Einkommenssituation, Gruppen mit besonderem Bedarf), Wohnungsgrößen, Wohnungsmix, Belegungsregelungen, auch mittels Bürger:innenbeteiligung
- Einfügung: Wenn das Ziel ist, derartige Wohngebäude möglichst zentral im Innenbereich zu schaffen, dann ergeben sich hohe Anforderungen an die Gebäudestellung, die Materialität, die Dachform, die Maßstäblichkeit und Dichte sowie der Bezug zum Umfeld. Insbesondere für dichtere Wohnformen muss Akzeptanz bei der Bevölkerung in kleinen Kommunen mit geringer Dichte geschaffen werden. Ein Wohnkonzept (Einfügen in den öffentlichen Raum, Bautypologie) ist von entscheidender Bedeutung.
- Wirtschaftlichkeit: Abwägung zwischen Qualitätsanforderungen (Barrierefreiheit, Ausstattung, Gestaltung etc.) sowie der Frage, welcher Stellenwert Verkaufspreisen und Mietkosten aufgrund des Konzeptes oder der Marktlage beigemessen wird. Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit muss in allen Stufen der Konzeptentwicklung und Planung berücksichtigt werden. Ein gemeinwohlorientierter Mehrwert (Quartiersaufwertung, zielgruppenbezogene Ergänzung des Wohnangebots) sollte in die Abwägung einbezogen werden.
- Prozess: Sensibilisierung, Vermittlung der Projektidee und Einbindung der Bevölkerung im Rahmen eines passgenauen Beteiligungskonzepts mit Unterstützung von Moderations- und Kommunikationsprofis sowie Begleitung durch Architekt:innen, Stadtplaner:innen, etc.

Nicht erst seit der Corona-Pandemie kommen Home-Office-Lösungen bzw. preisgünstige bzw. innovative Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten räumlich zu verbinden, einer wachsenden Bedeutung zu. Daher ist in den Prozess der Erarbeitung von gemeinschaftlichen Wohn-Lösungen auch die Frage zu

integrieren, wie in dem Gebäude die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen ist – bspw. durch gemeinschaftlich nutzbare Arbeitsräume.

Die Befragten aus Donauwörth / Nördlingen und den kleinen nördlichen Kommunen haben ein größeres Interesse an Co-Working-Spaces geäußert. Co-Working stellt eine Entwicklung im Bereich neue Arbeitsformen da. In Co-Working-Spaces werden Arbeitsplätze und Infrastruktur (wie Internet, Netzwerk, Drucker, Scanner, Telefon, Besprechungsräume) zeitlich befristet zur Verfügung gestellt. Durch die meist offene Gestaltung der Büroräume soll es zu einer vermehrten Interaktion der Co-Workers (Community-Aspekt) kommen, aber auch einzelne Büroräume sind (je nach Konzept) möglich. Insbesondere durch vermehrtes Home-Office und zunehmender Pendelstrecken werden mietbare Büroräume und Co-Working-Spaces für viele Arbeitnehmer:innen eine Option. Während in den größeren Städten (Nördlingen, Donauwörth) ein Fokus auf Pendler:innen in die entfernteren Großstädte gelegt werden kann, sollten darüber hinaus alle Kommunen in der Region in Betracht ziehen, Co-Working-Spaces und mietbare Büroräume zu ermöglichen, um Pendelverkehre innerhalb des Landkreises zu reduzieren. Städte, Ortsteile und Dorfzentren mit signifikanter Leerstandsquote können durch mietbare Büroräume und Co-Working-Spaces auch mittels eines **aktives Leerstandsmanagements** Orts- und Dorfkerne wiederbeleben und unternehmerisches Handeln in den Kommunen sinnvoll fördern. Durch Anreize wie Mieterlass, Eigenrenovierung oder Staffelmiete können sinnvolle Angebote bspw. in Co-Working-Spaces, Offenen Werkstätten oder Nachbarschaftsprojekten gefördert und damit das Leben in den Ortszentren aktiv verbessert werden.

Co-Housing Projekte ermöglichen darüber hinaus gemeinschaftliches Wohnen und vielfältiges Arbeiten in Verbindung zu bringen. In Prädikow, einem kleinen idyllischen Dorf in der Märkischen Schweiz, liegt ein ebenso schöner wie großer Gutshof. Bis zur Wende wurden hier eine Brennerei, eine Schmiede, Tierställe, Scheunen, Landwirtschaft jeglicher Art und Wohngebäude aktiv betrieben. Im Jahr 2016 entwickelte eine Gruppe engagierter Berliner:innen die Vision, den Hof erneut zu einem lebendigen Ort des Wohnens und Arbeitens zu entwickeln. Unterstützt durch die Stiftung trias arbeiten etwa 40 Mitglieder des Vereins Hof Prädikow e.V. gemeinsam mit der Mietergenossenschaft Selbstbau e.G. seit 2017 an der Umsetzung dieser Vision. → weitere Informationen: <https://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/hof-praedikow>.

Best Practice Co-Working Schaltzentrale

In einem ehemaligen Gewerbeobjekt in Bad Berneck, Landkreis Bayreuth, ist nun die Schaltzentrale untergebracht. Das Gebäude beherbergt neben großen Firmen im Erdgeschoss einen Co-Working-Bereich. Hier können für Tage, Wochen oder Monate flexible oder feste Arbeitsplätze bzw. Büroeinheiten gebucht werden. Zielgruppen sind Freiberufler:innen, Start Ups, Unternehmen, die günstige Büroflächen suchen und Geschäftsreisende, die einen Arbeitsplatz für „zwischen durch“ suchen. Eine Meeting- und Launcharea ermöglicht Kommunikation und Pausen. Für Besprechungen und Veranstaltungen können Meeting-, Seminar- und Konferenzräume gemietet werden. Die Schaltzentrale ermöglicht durch ihr Konzept, das niedragschwellige Knüpfen von Kontakten sowie den Austausch. Die Schaltzentrale ist mit einem schnellen Internet, einem Postservice, einer Telefonanlage und Büro-Hardware sowie einem Café ausgestattet. Sie bietet auch eine feste Geschäftsadresse. Die Mietpreise starten bei 3,00 €/qm zzgl. 19% MwSt. und den Nebenkosten mit 2,00 €/qm (inkl. Heizung, Wasser). → weitere Informationen: <https://schaltzentrale.bayern/>

Zu beobachten ist ein zunehmendes Interesse von Menschen an einem gemeinschaftlichen und ökologisch ausgerichteten Leben auf dem Lande. **Öko-Dörfer** bieten hier eine besondere Form des Zusammenlebens. Eines der Paradebeispiele in Deutschland ist Siebenlinden. Siebenlinden ist ein

ganzheitliches Gemeinschaftsprojekt mit dem Ziel, nachhaltige Lebensstile zu verwirklichen, die den ökologischen Fußabdruck stark verringern. Eine zukunftsfähige Lebensweise soll mit einer hohen Lebensqualität verbunden werden. Ein Öko-Dorf lässt sich nur vor dem Hintergrund seines regen Gemeinschaftslebens verstehen (→ weitere Informationen: <http://siebenlinden.org/de/start/>). Eine besondere Spielart in einem Öko-Dorf – oder auch anderswo – ist ein „Earthship“: ein Haus, das sich selbst heizt, sein eigenes Wasser liefert, sein eigenes Essen produziert, es recycled seinen eigenen Abfall, es hat seine eigene Energiequelle. Hierfür braucht es keine teure Technologie. Es kann überall und von jedem gebaut werden, aus den Dingen, die unsere Gesellschaft bisher wegwirft (→ weitere Informationen: <http://earthships.de/>).

Immer größeres Interesse erfahren zurzeit „**Tiny Houses**“: Eine Möglichkeit flexiblen Wohnraum ohne viel Bodenversiegelung und Flächenverbrauch zu generieren bieten sog. "Tiny Houses". Die "Häuser auf Rädern" oder feste, modulare Wohnangebote eignen sich für verschiedene Zielgruppen und bieten Wohnraum für unterschiedliche Situationen, auch im ländlichen Raum. Die Häuser können individuell auf den Kunden zugeschnitten werden, auch barrierefreie Tiny Houses sind möglich. Gerade für ältere Menschen, die kein großes Haus mehr unterhalten wollen, bieten sie eine interessante Alternative und auch unter jungen Menschen und Familien erfreuen sie sich inzwischen immer größerer Beliebtheit. Je nach Variante gilt es Vorschriften und Regelungen zu beachten, vor allem beim Baurecht. Kommunen können hier jedoch Spielräume nutzen und diese Form modularen und flächensparenden Wohnens fördern.

Insbesondere in Nördlingen und Donauwörth, aber auch in den größeren Kommunen mit guter Anbindung sollte die Realisierung eines Boarding Houses geprüft werden. Das Konzept der **Boarding Houses** bietet „Wohnen auf Zeit“ und bewegt sich zwischen einem klassischen Hotel und einer angemieteten Wohnung – sie sind hotelähnliche Unterkünfte für Langzeitmieter. Boarding Houses können in ihrem Konzept variieren, gemeinsam haben sie vor allem eines: Gäste bleiben deutlich unabhängiger als in einem klassischen Hotel und flexibler als in einer Mietwohnung. Boarding Houses sind besonders attraktiv für Personen, die sich länger geschäftlich in der Region aufhalten oder für begrenzte Zeit in der Region wohnen, ohne eine Wohnung direkt anzumieten. Aber auch Tourist:innen können ein Boarding House wählen.

Cluster-Wohnungen, als Großwohnungen mit Gemeinschaftsflächen, die auch dem Bedürfnis nach privatem Rückzug Rechnung tragen, kombinieren Elemente von Kleinwohnungen und Wohngemeinschaften in neuer Weise. Das Versprechen von Cluster-Wohnungen und Cluster-Wohnen ist, die Anforderungen an urbane Dichte, Suffizienz und Lebensqualität miteinander zu verknüpfen und damit eine Antwort auf gesellschaftlichen Wandel zu geben und zu zeigen, auf welche Weise zusammengewohnt werden kann ohne dabei Selbstbestimmung und Rückzugsmöglichkeiten aufzugeben.

[Integrative Betrachtung von Wohnen und Nutzung strategischer Konzepte](#)

Um sich als Kommune zukunftsorientiert im Bereich Wohnen aufzustellen, werden nicht nur bezahlbare (neue) und zeitgemäße Wohnungen und zielgruppenspezifische Lösungen benötigt, sondern es sollten auch Fragen des Wohnumfelds und der Nachbarschaft, der Versorgung, Mobilität, Energieversorgung, Naherholung, Arbeiten, Begegnung etc. betrachtet und diskutiert werden. Es gilt, alle gesellschaftlichen Herausforderungen in den Blick zu nehmen und auf die Kommune „herunterzubrechen“. Um das Thema Wohnen in einem Zusammenhang mit einer qualitativ hochwertigen, dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichteten Siedlungsentwicklung zu stellen, gilt es die vorhandenen strategisch-

konzeptionellen Instrumente für Kommunen zu nutzen: Integrierte Städtebauliche Konzepte, Gemeindeentwicklungskonzepte und die Dorferneuerung.

Wenn Wohnen ganzheitlich betrachtet wird, dann wird auch ein integrierter Planungsansatz benötigt, der soziale, städtebauliche, kulturelle, ökonomische und ökologische Handlungsfelder vereinen, konkrete lösungsorientierte Maßnahmen entwickeln und Akteursnetze initiieren kann sowie Mittel öffentlicher und privater Akteure zu bündeln vermag. Hierzu eignen sich – je nach Größe der Kommune – die Erstellung von Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK) im Rahmen der Städtebauförderung oder Gemeindeentwicklungskonzepte (GEK) im Rahmen der Ländlichen Entwicklung. Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „ist ein gebietsangepasstes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze (...). Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB 2016, S. 9).

Die **Arbeitshilfe für Kommunen „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung“** ist ein praktischer Ratgeber und Orientierungshilfe im ISEK-Erstellungsprozess. Sie benennt inhaltliche Qualitäts- und Erfolgsfaktoren und Ansatzpunkte für eine verbesserte ressortübergreifende Zusammenarbeit und Mittelbündelung. → weitere Informationen: https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Arbeitshilfe_ISEK.pdf?__blob=publicationFile&v=5

Mit der **Gemeindeentwicklung** unterstützt die Verwaltung für Ländliche Entwicklung die Verbesserung der Standortqualität und der Lebensverhältnisse in den Gemeinden. Ein Gemeindeentwicklungskonzept hat die gesamte Kommune im Fokus – sowohl den Hauptort als auch seine Ortsteile. Eine erfolgreiche und nachhaltige Gemeindeentwicklung soll die Eigenkräfte aktivieren, die vorhandenen Potenziale stärken und die Bürger:innen in Beteiligungsprozesse einbinden. Auf der Grundlage der ermittelten Handlungsbedarfe in allen Dörfern der Gemeinde werden die Maßnahmen nach Dringlichkeit sowie nach den zeitlichen und finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde und des Amtes für Ländliche Entwicklung festgelegt. Das Thema „Wohnen“ sollte als integraler Bestandteil eines GEK betrachtet werden.

Im Rahmen der Erstellung und Umsetzung von Städtebaulichen Entwicklungskonzepten und Gemeindeentwicklungskonzepten können die oben dargestellten Handlungsbedarfe

1. Bezahlbarer und attraktiver Wohnraum
2. Wohnen und ein attraktives Wohnumfeld und eine funktionierende Nachbarschaft
3. Demographischer und sozio-ökonomischer Strukturwandel
4. Wohnen und Flächensparen
5. Wohnen und Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel
6. Wohnen und Arbeiten
7. Wohnen und Digitalisierung

konsequent auf die spezifische Situation in den Kommunen heruntergebrochen werden und darauf aufbauend (innovative) Lösungsstrategien und Maßnahmen erarbeitet werden. Hier können nicht nur Maßnahmen erarbeitet und durchgeführt werden, wie sie in einigen Bereichen bereits vorgestellt wurden (Wohnen für ältere Bevölkerungsgruppen, Barrierefreiheit, Mietwohnungen, Zugezogene), sondern auch Schnittstellen zu anderen Bereichen und Themen sinnvoll erläutert und zusammengedacht werden (Stadt/Region der kurzen Wege, Flächensparen und notwendiger Wohnbedarf, Wohnen und Klimaschutz, Wohnen und Arbeiten, Wohnen und Digitalisierung). Beispiele hierfür können sein:

- Förderung von Nachverdichtung durch **Umnutzung, Erweiterung und Überbauung**: Durch eine systematische Erhebung von Potenzialflächen zur Nachverdichtung, z.B. Industriebrachen, aufgegebene Kasernen, untergenutzte Gewerbegebiete oder Parkplätze, die bei einer Umnutzung oder Überbauung weiterhin genutzt werden können, kann in beinahe jeder Kommune sinnvoll nachverdichtet werden. Wird im Bestand baulich ergänzt, sollte das auch nutzbare Vorteile für die ansässige Bevölkerung gesamt haben: neue Geschäfte, gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen, bezahlbare Wohnungen. Aber mit der Bebauung muss auch die Ausgleich schaffende Freiraumqualität „dichter“ werden. Dafür sorgt eine doppelte Innenentwicklung mit neuen öffentlichen Räumen, Grün- und Erholungsflächen.
- Förderung von Nachverdichtung durch **Umnutzung und Aufstockung bestehender Gebäude**: Aber nicht nur am Boden ist noch Platz, sondern auch auf vielen Dächern. Mit „Wohnraumpotentialen durch Aufstockungen“ bspw. an bestehenden Mehrfamilienhäusern oder Gewerbeeinheiten können Neuausweisungen von Wohngebieten sinnvoll vermieden werden. Dabei sollte es keinesfalls darum gehen, so hoch wie möglich zu bauen, sondern kann auch einfach die historisch gewachsene, dichte Bebauung der Ortskerne aufgreifen. In der Regel reichen Lastreserven bestehender Gebäude für ein, manchmal zwei Geschosse durchaus aus. Am flächenintensivsten sind Einfamilienhausgebiete, doch selbst sie lassen sich durch Dachausbauten, Anbauten oder Neubauten in den untergenutzten Bereichen großer Grundstücke behutsam ergänzen, ohne den offenen und kleinteiligen Charakter der Quartiere zu beeinträchtigen.
- **Altlastenerkundung & Flächenrecycling**: Das Flächenrecycling stellt eine wichtige Alternative zum Bauen auf der "grünen Wiese" dar und bietet den Kommunen die Chance, ihre Attraktivität und Lebensqualität langfristig zu verbessern. Unter Flächenrecycling versteht man die "nutzungsbezogene Wiedereingliederung solcher Grundstücke in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben [...] mittels planerischer, umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen" (ITVA 1998). Für eine reibungslose Flächenentwicklung ist eine integrale Betrachtung der beteiligten Fachbereiche Umwelt, Städtebau und Wirtschaft Voraussetzung.
- **Gestaltungssatzung und regionale Rohstoffe beim Haus- und Wohnungsbau**: Auf konzeptioneller Ebene können Kommunen wieder mehr Verantwortung für die Baukultur übernehmen, damit die Bestandsentwicklung an Qualität gewinnt. Gestaltungsräte, eine Gestaltungssatzung oder die Auslobung von Wettbewerben mit begleitender öffentlicher Diskussion sind dazu wichtige mögliche Maßnahmen. Wo traditionelle Baustoffe zum Einsatz kommen, profitieren auch die Städte und Dörfer im Klimaschutz durch Wiederverwendung der Baustoffe. Sie erhalten sich ihre lokale Identität, ihre Unverwechselbarkeit und ihren Charakter. Kommunen können neben Vorgaben für neue Bauvorhaben auch historische Baustoffe, Fenster und Türen sammeln, lagern und diese auf Antrag an geeignete Sanierungsvorhaben weitervermitteln.
- **Ökologische Rohstoffe beim Haus- und Wohnungsbau**: Zement und moderne Baustoffe im Verbundverfahren verbrauchen Rohstoffe, viel Energie ("graue Energie"), lassen sich nicht treibhausgasneutral herstellen und nicht oder nur mit großem Aufwand wiederverwenden. Im Zuge notwendiger Treibhausgasreduktion müssen soweit möglich die regional vorhandenen historische Baustoffe weiter- und wiederverwendet werden ("Rohstofflager der Zukunft"). Kommunen können dies fördern und darüber hinaus über Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen klare Rahmen für Neubauten setzen, um den Anteil historischer Baustoffe, ökologischer Baustoffe wie Holz, Lehm und Stroh sowie von Recyclingbaustoffen zu erhöhen. Durch begleitende Beratung und Fördergelder kann der Aufwand für Bauherren gering gehalten und so sinnvolle Anreize gesetzt werden.

- **Intermodale Mobilitätskonzepte:** Die Berücksichtigung einer Stadt / Region der kurzen Wege in ressortübergreifenden Konzepten kann ein wesentlicher Baustein übergreifender Siedlungsentwicklung sein. Dazu sollte insbesondere die Mobilität der Bürger:innen mitbedacht und bspw. die Ausweisung neuer Baugebiete nur entlang von Verkehrsachsen des Umweltverbundes in Betracht gezogen werden. Einrichtungen der notwendigen Daseinsvorsorge sollten problemlos mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar gemacht werden und die Infrastruktur für eine treibhausgasneutrale Mobilität in schlechter angebundenen Regionen mitgedacht werden.

Darüber hinaus hat sich für bestimmte Maßnahmen **eine räumliche Schwerpunktbildung für Maßnahmen** als sinnvoll erwiesen:

- Der Ortskern erfährt eine zusätzliche Stärkung durch neue Wohnraumversorgung. Als Wohnstandort ist er durch seine kurzen Wege zu Versorgungsinfrastruktur und Treffmöglichkeiten besonders attraktiv. Im Ortskern lassen sich zudem auch weitere innovative Versorgungsstrukturen aufbauen – bspw. ist für größere Kommunen an die Installierung von Pop Up Stores zu denken, die in leerstehenden Verkaufsräumen, Lagerhallen, Friseursalons oder nur teilweise genutzten Räumen jeglicher Art entstehen können und zusätzliche Angebote der Alltagsversorgung bereitstellen kann. Leerstände in den Ortskernen, die sich ggf. leider aufgrund von Geschäftsaufgaben bedingt durch die Corona-Pandemie ergeben werden, können bspw. auch Künstler:innen und kreativ Tätigen zur zeitlich begrenzten Nutzung unentgeltlich (oder nur für eine geringe Nutzungsg Gebühr) zur künstlerischen Bespielung zur Verfügung (z.B. Ausstellung in einem leerstehenden Ladenlokal) gestellt werden. Meist sind es die „coolen“ Kreativen mit ihren „coolen“ Projekten, die so für den Flair eines Ortskerns sorgen.
- In den Einfamilienhausgebieten der 1960 / 1970er Jahre ist sowohl die Bevölkerung gealtert, teilweise werden große Häuser nur noch von einer Person bewohnt, erste Leerstände sind vorhanden und oftmals ein Sanierungs- und Modernisierungstau gegeben. Insbesondere in Regionen, die von einer stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung geprägt sind, regelt der Markt die Erneuerung nicht von alleine. Hier sind Anpassungsleistungen notwendig wie z.B. Strategien der Wohnraummobilisierung (siehe oben).

Der Handlungsleitfaden „Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen“ der bayerischen Staatsregierung gibt Tipps. → Nähere Informationen unter: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/broschuere_aeltere_efh-gebiete.pdf

- Wenn wachsender Siedlungsdruck die Ausweisung von neuen Baugebieten notwendig macht, dann sollten flächensparende, klimasensible, auf unterschiedliche Zielgruppen fokussierende und städtebauliche attraktive Lösungen unter Einbezug von Gemeinwohlbelangen und der Berücksichtigung von ortstypischen Bauungsstilen gefunden werden (Wunder 2021). Das Modell der Ausweisung von reinen Einfamilienhausgebieten sollte der Vergangenheit angehören (Stichwort: Exnovation).

Diese räumliche Schwerpunktsetzung ist in jeder Kommune selbstverständlich auf Passfähigkeit zu überprüfen.

Den **größeren Kommunen ist die Erarbeitung eines kommunalen Entwicklungskonzepts Wohnen (z.B. „Masterplan Wohnen“) oder ein Wohnungsraumversorgungskonzept** zu empfehlen.

Beteiligung der Bürger:innen

Die Partizipation von Bürger:innen in den Kommunen im Bereich der Wohnraumversorgung und bei allen anderen Themenfelder der Stadt- und Gemeindeentwicklung sollte zur Alltagskultur und damit zur Selbstverständlichkeit werden. Bei der Erarbeitung von Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepten, Gemeindeentwicklungskonzepten, Dorferneuerungen (siehe unten) oder auch bei der Entwicklung von kommunalen Leitbildern ist Bürger:innenbeteiligung bereits etablierte gute Praxis.

Bürger:innen sind als alltagsweltliche Expert:innen in jegliche Planungen einzubeziehen. Bürger:innenbeteiligung hat mehrere Funktionen: Mitteilen, Mitentscheiden und Mitgestalten. Im Rahmen der Wohnraumstudie teilte die Bevölkerung ihre Wohnpräferenzen mit. Die Entwicklung von strategischen Ansätzen in der kommunalen Wohnraumversorgung und neuer Stadtentwicklungs- und Bauprojekte ist durch mehr Akzeptanz geprägt wenn die Bürger:innen Einfluss nehmen können. Durch Engagement und Interesse kann die Qualität der Planung deutlich gesteigert werden.

Folgende Phasen können unterschieden werden (siehe auch Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Bereich Zentrale Aufgaben, S. 54 ff):

- **Sensibilisierung:** Vermittlung eines Bewusstseins bei der örtlichen Bevölkerung für einen strategischen Ansatz in der Wohnraumversorgung und für Ergänzungen des bestehenden Wohnraumangebots durch zielgruppenspezifische Angebote sowie für den Grundsatz „Innen vor Außen“. Es gilt hier die Haltung des „an dem festhalten, was man kennt“ zugunsten von neuen Herangehensweisen aufzubrechen.
- **Vermittlung:** Vermittlung von Grundsätzen und Reichweiten der Beteiligung (keine Erwartungshaltungen wecken, die nicht eingehalten werden können)
- **Einbindung:** Aktive Beteiligung bei der Erarbeitung von Visionen bzw. Leitbildern für die Wohnraumversorgung bzw. Ziele der Stadt- und Gemeindeentwicklung sowie ein gemeinsames Entwickeln von neuen Modellen des Wohnens, die im Dorf / in der Kommune konkret umgesetzt werden können sollen. Dadurch können eine Vielfalt von kreativen Lösungsoptionen erschlossen werden.

Kommunen können sich durch eine externe professionelle Begleitung und Moderation in Kombination mit einer entsprechenden fachlichen Expertise (Geographie, Stadtplanung, Architektur) unterstützen lassen.

Quartier und Ortsteil als Handlungsebene

Eine Maßstabsebene unterhalb der Kommune sind in größeren Städten die Quartiere und in kleineren Kommunen die Ortsteile angesiedelt: Das Quartier in größeren Kommunen bzw. der Ortsteil in kleineren Kommunen hat im Sinne einer Nachbarschaft eine zentrale Rolle, da es Bindeglied zwischen Gebäude- und kommunaler Ebene ist.

Auf der Ebene des Quartiers kann das Prinzip der Stadt der kurzen Wege bzw. das multifunktionale Quartier zur Alltagsversorgung umgesetzt werden: Um mit der begrenzten Ressource Fläche sparsam umzugehen, bedarf es intelligenter Nutzungskonzepte, die multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten und kurze Alltagswege zulassen. Im Quartier sollten soweit wie möglich alle Einrichtungen der Alltagsversorgung vorhanden sein, sodass alltägliche Bedürfnisse der Bewohner:innen innerhalb des Quartiers oder in unmittelbarer Nähe erfüllt werden können. Dies vermeidet Verkehr und erhöht die Lebensqualität. Aufgrund seiner Größe können innovative Maßnahmen im Bereich Klimaschutz (Modernisierung, Nahwärmenetze, Stromversorgung), Umweltschutz (Abfall- und Wassermanagement, Grünflächen und Freiräume), altersgerechtes Wohnen, gemeinschaftliches

Wohnen, Car-Sharing-Modelle etc. schnell und direkt umgesetzt werden. Das Quartier ist überschaubar und gleichzeitig divers. Zudem identifizieren sich die Bewohner:innen mit ihrem Viertel, womit es sich für zivilgesellschaftliches Engagement eignet. Oftmals sind bereits Strukturen für den Aufbau von Kooperationsplattformen vorhanden, z.B. Quartiers- oder Stadtteilmanagements. Das Quartier eignet sich darüber hinaus auch für die modellhafte Erprobung von Smart City-Ansätzen.

Smartes Leben im Quartier: Zukünftig steigen die Anforderungen an Kommunen, etwa im Hinblick auf die Bereiche Verkehr und Mobilität, Kommunikation und Energieversorgung, aber auch die Partizipation und Integration der Bevölkerung. Mithilfe der wachsenden Möglichkeiten der digitalen Informations- und Kommunikationstechnologien können einige dieser Herausforderungen sinnvoll angegangen werden. Die Kommunen können dabei eine wichtige Rolle als Vorreiter und Treiber smarter Quartiere und Zentren einnehmen und sich etwa auf die folgenden Felder beziehen: Schaffung lebendiger (digitaler) Nachbarschaften, Organisation lokaler Nahversorgung, Energieeffizienz der Quartiere, Schaffung bzw. Ausweitung von Angeboten im Bereich E-Mobilität, Begleitung demographischer Prozesse, Sicherung von Teilhabe in Zeiten zunehmender Diversifizierung oder dem Aufbau fairer digitaler Strukturen zugunsten der Bewohner.

Best Practice Bielefelder Modell

Bereits in den 1990er Jahren entwickelt, hat das Bielefelder Modell bundesweite Aufmerksamkeit erlangt. Die Besonderheit des Modells ist ein quartiersbezogener Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale. Eingebunden in die bestehende Wohnumgebung und mit guter infrastruktureller Anbindung, finden Ältere oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen komfortable und barrierefreie Wohnungen. Ein wesentlicher Baustein ist das „Wohncafé“ als Treffpunkt und Ort der Kommunikation für die gesamte Nachbarschaft. Gleichzeitig ist in einem Servicestützpunkt ein sozialer Dienst mit einem umfassenden Leistungsangebot rund um die Uhr im Quartier präsent. Auf dessen Hilfs- und Betreuungsangebote können alle Mieter:innen zugreifen. Kostenpflichtig sind jedoch nur die Leistungen, die tatsächlich in Anspruch genommen werden. → weitere Informationen: https://bgw-bielefeld.de/wp-content/uploads/DownloadsBGW/04_Infos_und_Flyer/Bielefelder_Model_web.pdf

Best Practice Bayreuth – Konversionsfläche Rathaus II

Wie kann man ein innenstadtnahes, gut ein Hektar großes kommunales Grundstück am besten in ein soziales Mehrgenerationenquartier verwandeln? Eine Initiative aus Bayreuther Bürger:innen und Vereinen hat diese Frage in einer öffentlichen Ideenwerkstatt beantwortet und dabei ein gemeinschaftlich getragenes Konzept für ein nicht nur sozial integratives, sondern auch ökologisches Quartier entwickelt. Damit nahm die Initiative „Zukunftsquartier Kreuz“ am städtisch ausgeschriebenen Interessenbekundungsverfahren teil – und gestaltet so die Stadtentwicklung von unten mit. → weitere Informationen: <https://forum1punkt5.de/projekte/stadtwandeln/zukunftsquartier-kreuz/>

Best Practice: Ganzheitliche Förderung durch die KfW-Bank

Die KfW-Bank fördert mit ihrem Programm „Energetische Stadtsanierung“ integrierte energetische Quartierskonzepte und ein darauf aufbauendes Quartiersmanagement. Maßnahmen zur energieeffizienten Sanierung des Gebäudebestands werden mit Projekten klimagerechter Mobilität sowie Grün- und Freiraumentwicklung zusammengedacht. Im Sinne einer „Kultur der Energetischen Stadtsanierung“ sollen integrierte und ganzheitliche Strategien zum Standard einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung für eine zukunftsfähige Entwicklung von Quartieren und klimabewusstem Verbrauchsverhalten werden. Im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung können weitere stadtentwicklungsbezogene Themen wie soziale Auswirkungen der Sanierung oder denkmalschutzrechtliche Überlegungen in die Förderung ebenso mit einbezogen werden wie Fragen zum Barriereabbau und

zur altersgerechten Sanierung des Quartiers. Die Zielrichtung des zu fördernden Konzepts muss aber auf der energetischen Sanierung im Quartier liegen. → weitere Informationen: <https://www.energetische-stadtsanierung.info/energetische-stadtsanierung/handlungsfelder-der-energetischen-stadtsanierung-2/>

Insbesondere in den größeren Städten lohnt es sich, auf Quartiersebene Gedanken zu machen, wie der Fahrzeugbesatz reduziert werden kann. Das Ziel **autofreier Wohnquartiere** ist es, Menschen ohne Auto ein Umfeld zu schaffen, in denen das ein Vorteil ist. Wohnen-ohne-Auto-Projekte wollen einen Beitrag zum Umweltschutz leisten, oftmals besonders kinderfreundliches Wohnen ermöglichen und insgesamt die Lebensqualität erhöhen. Mobility Points sind eine wegweisende Infrastruktur, wie Mobilitätsbedarfe ohne ein eigenes Auto gesichert werden können. Das Österreichische Siedlungswerk setzt im 23. Bezirk Wiens ein integriertes und zukunftsorientiertes Mobilitätssystem in Form eines „**Mobility Points**“ um. Zur Verfügung steht ein Fuhrpark mit emissionsarmen Fahrzeugen, die von den Bewohner:innen der 115 Wohneinheiten und von gewerblichen Anrainer:innen ausgeliehen werden können: fünf E-Bikes, ein Elektrolastenrad, ein Elektroauto, ein Pkw-Kombi. Mit einer Identifikationskarte können registrierte Nutzer:innen via App oder Website ein Fahrzeug reservieren und beim Mobility Point, der direkt in der Wohnanlage untergebracht ist, abholen. → nähere Informationen: <https://www.mopoint.at/>.

Um strategisch das Thema **Wohnen in die Ortsteilentwicklung aufzunehmen**, eignen sich **Dorferneuerungsverfahren**. Für die Durchführung von Dorferneuerungen können auch Beratungsleistungen und finanzielle Förderungen der Ämter für Ländliche Entwicklung abgerufen werden.

Dorferneuerung

Voraussetzung für eine Dorferneuerung ist ein Antrag der Gemeinde und die Aufnahme in das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm durch das zuständige Amt für Ländliche Entwicklung. Die Dorferneuerung kann in ländlich strukturierten Gemeinden oder Gemeindeteilen einschließlich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gelegener Weiler und Einzelanwesen durchgeführt werden; ein beteiligter Gemeindeteil soll in der Regel nicht mehr als 2.000 Einwohner haben. Die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger muss gegeben sein. → weitere Informationen: <https://www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/foerderung/004011/>

- Untersuchungen, Moderationen, Aktionen, Beratungen und Öffentlichkeitsarbeit
- Konzepte und Planungen zur Dorf- bzw. Gemeindeentwicklung: hier kann das Thema Wohnen umfassend bearbeitet werden
- Verbesserung und Gestaltung innerörtlicher Straßen, Plätze und Freiflächen
- Renaturierung und naturnahe Gestaltung von Fließgewässern und Dorfweihern
- Maßnahmen zur Verringerung von Hochwassergefahren für den Ortsbereich
- Gestaltung von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt
- Ausstattung mit Kultur-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- Anlagen zur umweltfreundlichen oder klimaschützenden Ver- und Entsorgung (z.B. kleine Nahwärmenetze)
- Einrichtungen zur Förderung der Nahversorgung (z.B. Dorfläden), der Dorfgemeinschaft (z.B. Dorfgemeinschaftshäuser) oder der Dorfkultur (z.B. Dorfmuseen)
- Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz für öffentliche und gemeinschaftliche Zwecke
- Erwerb und Verwertung von Gebäuden und Grundstücken zur Innenentwicklung
- Bodenordnung, Vermessung und Abmarkung

- Um-, An- und Ausbaumaßnahmen an Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden im privaten Bereich
- Gestaltung von Vorbereichs- und Hofräumen im privaten Bereich
- Kleinstunternehmen der Grundversorgung

Zum Abschluss

Die Bereitstellung von angemessenem, attraktivem und dauerhaft preisgebunden Wohnraum spiegelt aktuelle und akute Bedürfnisse breiter Bevölkerungsschichten wider und ist für den gesellschaftlichen Zusammenhalt von großer Bedeutung. Die Herausforderung der heutigen Zeit ist es folglich, Formen zu finden, wie sich eine Reduktion der Flächenneuanspruchnahme in Richtung einer Flächenkreislaufwirtschaft mit der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum vereinbaren lässt und in Verbindung mit der Entwicklung einer modernen, sozial- und umweltgerechten Wohlstandsgesellschaft gebracht werden kann. Ein Festhalten an dem alten Muster „hier Flächenschutz und dort mehr Flächen für Bauen“ ist dabei nicht zielführend. Vielmehr muss ein neuer gesellschaftlicher Konsens gefunden werden, der die Sicherung der natürlichen Lebengrundlagen mit der Entwicklung in der Region in Übereinstimmung bringt. Hinsichtlich der Wohnraumversorgung sind dabei einige große gesellschaftliche Herausforderungen zu bewältigen. Zum einen muss ein ausreichendes und vielfältiges Angebot insbesondere an preisgünstigem und dauerhaft preisstabilem Wohnraum bereitgestellt werden, welches nur noch bedingt „vom Markt“ bedient wird. Zum anderen müssen Formen des Bauens und des Siedelns entwickelt werden, die Ressourcen schützen und nicht weiter zerstören. Mit den Aktivitäten im Bereich des Flächensparens und der Innenentwicklung sowie der vorliegenden Wohnraumstudie hat der Landkreis Donau-Ries sich bereits erfolgreich auf den Weg gemacht, diese großen Herausforderungen anzunehmen. Dies gilt es nun fortzuführen und auszubauen.

In den Kommunen kann im Rahmen einer Sondersitzung oder einer Klausurtagung das Thema Wohnen auf seine Agenda gesetzt werden. Der umfangreiche Maßnahmenkatalog der vorliegenden Studie ist die Grundlage für eine wohnungspolitische Diskussion im Rat sowie die Identifikation von Maßnahmen, die dann prioritär in den Kommunen umgesetzt werden können. Ziel ist die Erarbeitung und politische Abstimmung eines **Aktionsplans Wohnen in den Kommunen**.

6 Literaturverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Genesis -Online Datenbank. Gebäude- und Wohnungsbestand: Gemeinden, Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche, Zahl der Wohnungen, Stichtag.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Genesis -Online Datenbank. Gebäude- und Wohnungsbestand.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021 (1)): Genesis -Online Datenbank. Bevölkerung: Kreise, Geschlecht, Familienstand, Stichtag.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021 (2)): Genesis -Online Datenbank. Baufertigstellungen: Gemeinden, Gebäude, Jahre (1970-2000: 10er-Schritte, ab 2005: 5er-Schritte).

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz et al. (2015): Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen. Online verfügbar unter: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/broschuere_aeltere_efh-gebiete.pdf.

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Bereich Zentrale Aufgaben (Hrsg.) (2020): Gemeinschaftliche Wohnvorhaben für alle Lebenslagen. Ein Handlungsleitfaden für erfolgreiche Wohnprojekte in ländlichen Gemeinden. München. Bearbeitet durch die Planungsgemeinschaft Raab+Kurz. Online verfügbar unter: https://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/le_gemeinschaftliches_wohnen_bza_bf.pdf

Bayern Labo (Hrsg.) (2020): 2020 Wohnungsmarkt Bayern. Beobachtung und Ausblick. München. Online verfügbar unter: <https://bayernlabo.de/fileadmin/dwn/wohnungsmarktbericht/bayernlabo-wohnungsmarktbericht-2020-doppelseiten.pdf>

Berlin-Institut (2019): „Teilhabeatlas Deutschland – Ungleichwertige Lebensverhältnisse und wie die Menschen sie wahrnehmen“, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, gefördert durch Wüstenrot Stiftung, Berlin. Online verfügbar unter: https://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Teilhabeatlas/Teilhabe_Online.pdf (Letzter Zugriff: 16.10.19)

Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (2020): Modellprojekte Smart Cities 2020. Gemeinwohl und Netzwerkstadt / Stadtnetzwerk. Online verfügbar unter: <https://www.smart-city-dialog.de/>

Bundeszentrale für politische Bildung (2020) Dossier: Demographischer Wandel. Bonn

Bundesministerium für Senioren, Frauen und Jugend (2021): Hintergrund: Demografischer Wandel. Online verfügbar unter: <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/service/hintergrund-demografischer-wandel.html>

BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2015): Energieeffizienzstrategie Gebäude – Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand, Berlin, S. 22.

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2018) Mobilität in Deutschland – MiD. Ergebnisbericht. Bonn

Consbruch von, L. (2020) Coworking-Spaces: Warum Corona für die Branche sogar eine Chance ist. Online verfügbar unter: <https://www.rnd.de/wirtschaft/coworking-spaces-warum-corona-fur-die-branche-sogar-eine-chance-ist-33C6RS5LU5DBJNBPD6BTM6WU4.html>

Groß, C; Göbler, K. und Wagner, G. G. (2020) Corona-Pandemie: Auch ein Stresstest für den Wohnungsmarkt. Berlin

Immowelt (2021) Mietspiegel in Deutschland. Preisentwicklung pro m². Online verfügbar unter: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland/mietspiegel#medianwert>

Janson, M. (2021) Immer weniger Sozialwohnungen in Deutschland. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/infografik/12473/immer-weniger-sozialwohnungen-in-deutschland/>

Landratsamt Donau-Ries (Hrsg.) (2021): Ortskern aktiv! Methoden für eine nachhaltige Innenentwicklung. Donauwörth.

Landesamt für Umwelt (2021): Pressemitteilungen. Flächen-Inanspruchnahme stabilisiert sich. Online verfügbar unter: <https://www.bayern.de/flaechen-inanspruchnahme-stabilisiert-sich/>

LfStat – Bayerisches Landesamts für Statistik (2018a) – Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Veränderung 2037 gegenüber 2017 in Prozent. Fürth.

LfStat – Bayerisches Landesamts für Statistik (2018b): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037 – Demographisches Profil für den Landkreis Donau-Ries, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550. Fürth.

LK-DR – Landkreis Donau-Ries (2016): „Leitbild 2025 – Unsere Heimat – ein Glückstreffer, Die Zukunft unseres Landkreises“, Fertigstellung Oktober 2016. Online verfügbar unter: http://www.donau-ries.bayern/media/2349/leitbild_2025.pdf (Letzter Zugriff: 16.10.19)

LK-DR – Landkreis Donau-Ries (2017): „Arbeitshilfe für Kommunen – Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries“, Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen.

Mayer, S., Birner, H.-J. (2021): Eine soziale Dorfmitte – Selbstbestimmt leben in der eigenen Wohnung im Dorfkern. In: Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus. München, S. 177-190.

Miosga, M. (2020): Planen für den Bedarf: was die Menschen in unseren Dörfern und Kleinstädten wirklich brauchen und wie wir es ermitteln. In: Brandl, U., Dirnberger, F., Miosga, M. und M. Simon (Hrsg.): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. München, S. 1-12.

O.A. (2020) „Ungewollte Marktberreinigung“ – Gemeinschaftsbüros in der Corona-Krise. Online verfügbar unter: <https://www.rnd.de/wirtschaft/coworking-spaces-gemeinschaftsburos-in-der-corona-krise-PSZKOPWSA4CEZUJH6HPUDYY6ZE.html>

Pestel (2019): Kurzstudie – Leitfaden für soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland, beauftragt vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, Hannover, August 2019.

Pestel Institut (2020) Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland. Hannover

Rösel, F.; Weishaupt, T. (2020) Städte quellen über, das Land dünnt sich aus: Anteil der Landbevölkerung auf niedrigstem Stand seit 1871. In: ifo Dresden berichtet. 2020(2). Dresden

Rudolph, F.; Koska, T. und Schneider, C. (2017) Verkehrswende für Deutschland. Der Weg zu CO₂-freier Mobilität bis 2035. Hamburg

Simon, M. (2020): Rechtliche Instrumente der Innenentwicklung. In: Brandl, U.; Dirnberger, F.; Miosga, M.; Simon, M. (Hrsg.): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus. München, S. 305-318.

SRU – Sachverständigenrat für Umweltfragen (2016): Umweltgutachten 2016. Impulse für eine integrative Umweltpolitik. Berlin.

Statista (2020): Ehrenamt in Deutschland– Statistiken zum Thema. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/themen/71/ehrenamt/>

Statistisches Bundesamt (2015) Die Generation 65+ in Deutschland. Wiesbaden. Online verfügbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEMonografie_derivate_00001454/Generation65.pdf.

Statistisches Bundesamt (2016) Zusammenleben von Generationen. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2016/Zusammenleben-Generationen/pressebroschuere-generationen.pdf?__blob=publicationFile

Statistisches Bundesamt (2019) Altersgerechtes Wohnen: 85 % aller Seniorenhaushalte hatten 2018 keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2019/PD19_50_p002.html

Statistisches Bundesamt (2020 (1)) Eigentümerquote nach Bundesländern. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eigentuerquote-nach-bundeslaender.html>

Statistisches Bundesamt (2020 (2)) Haushalte und Haushaltsmitglieder für Deutschland, das frühere Bundesgebiet und die Neuen Länder einschließlich Berlin. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html>

Statistisches Bundesamt (2020 (3)) Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html>

Statistisches Bundesamt (2020 (4)) Im Dezember 2019 waren in Deutschland 4,13 Millionen Menschen pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI). Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/_inhalt.html

Statistisches Bundesamt (2020 (5)) Pressemitteilung zur Entwicklung der Armutsgefährdung bei älteren Generationen. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N062_634.html

Statistisches Bundesamt (2020 (6)): Ausstattung privater Haushalte mit Fahrzeugen im Zeitvergleich. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Ausstattung-Gebrauchsgueter/Tabellen/liste-fahrzeuge-d.html>

Statistisches Bundesamt (2020 (7)): Wohnungsbestand in Deutschland. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabellen/wohnungsbestand-deutschland.html>

Stürz, R. A.; Stumpf, C.; Mendel, U. und Harhoff, D. (2020) Digitalisierung durch Corona? Verbreitung und Akzeptanz von Homeoffice in Deutschland. Bayerisches Forschungsinstitut für digitale Transformation (Hrsg.). Online verfügbar unter: <https://www.bidt.digital/studie-homeoffice/#wandel>

UBA 2019; DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (2020): KLIMA POSITIV: JETZT! Wie jedes Gebäude einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, Stuttgart.

Wirtschaftsinitiative Smart Living (2021): WOHNEN IN GEBÄUDEN DER ZUKUNFT – ANFORDERUNGEN AN EINE DIGITALE INFRASTRUKTUR. Online verfügbar unter: https://www.smart-living-germany.de/SL/Redaktion/DE/Publikationen/2021_01_26_Positionspapier-WISL-Infrastruktur.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Zech, T. (2018) Stadt und Land: eine Beziehungsgeschichte. Online verfügbar unter: <https://www.deutschland.de/de/topic/leben/stadt-und-land-fakten-zu-urbanisierung-und-landflucht>

7 Anhang

Fragebogen für die Bevölkerungsumfrage zum Thema Wohnen im Landkreis Donau Ries (durchgeführt 2018)

1. (a) In welcher Stadt / Gemeinde wohnen Sie? (Bitte geben Sie uns auch Ihre Postleitzahl an)

1. (b) Wohnen Sie ...?

- im Hauptort Ihrer Gemeinde oder in einem Ortsteil?

1. (c) Wo liegt Ihre Wohnung / Ihr Haus innerhalb des Ortes?

- Zentrum, Altort Stadtteil, Randlage (Neubau-) Siedlungsgebiet Alleinlage

2. (a) Wie viele Personen wohnen in Ihrer Wohnung / Haus? _____ Personen

2. (b) Mit wem leben Sie in Ihrer Wohnung / Ihrem Haus zusammen? (Mehrfachnennungen möglich)

- ich lebe alleine mit Partner/in mit minderjährigen Kind(ern)
 mit volljährigen Kind(ern) mit (Schwieger-)Eltern mit (Schwieger-) Großeltern
 mit anderen Verwandten mit anderen Personen

3. (a) In welcher Art von Gebäude wohnen Sie?

- Einfamilienhaus Zweifamilienhaus (ehem.) landwirt. Wohnung in Mehrfamilienhaus
 Reihenhaus Wohnanlage Hofstelle Wohnheim Sonstiges,

3. (b) Wie groß ist Ihr Haus / Ihre Wohnung? (in qm): _____

3. (c) Wie groß ist Ihr Grundstück? (in qm): _____

3. (d) Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung (ohne Küche und Bad)? _____

3. (e) Sind Sie (Mit-)Eigentümer/-in (Mit-)Mieter/-in Sonstiges, u.z.

4. (a) In welchem Jahr wurde das Gebäude, in dem Sie wohnen, ungefähr errichtet?

Im Jahr _____

(b) Über welche Ausstattungen verfügt ihre Wohnung / Ihr Haus?

	Ja, ist vorhan- den	Nein, ist nicht vorhanden
Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigener Strom aus erneuerbaren Energien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug / barrierefreier Zugang zu allen Etagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbauküche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bad mit Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bad mit Wanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigene Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigener Balkon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigener Garten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Swimming Pool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftsräume mit anderen Bewohner*innen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grün- und Spielanlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. (c) Über welche Art der Wärmegewinnung verfügt Ihre Wohnung / Ihr Haus? (Mehrfachnennungen möglich)

	Komplett	Teilweise	Nein
Anschluss an ein Nahwärmenetz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Öl	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Holz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonst. Erneuerbare Energien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. (d) Welchen Stand bzgl. Barrierefreiheit / energetischer Sanierung weist ihr Haus auf?

	rundum	teilweise	kaum	Nicht
Alternsgerecht bzw. barrierefrei saniert / altersgerechter bzw. barrierefreier Neubau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energieeffizient saniert / energieeffizienter Neubau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. (a) Wie hoch ist der Anteil Ihrer Ausgaben für Wohnen an Ihrem Haushaltsnettoeinkommen (hierzu zählen Mietausgaben bzw. Kosten für Zins und Tilgung für Darlehen sowie Nebenkosten für Heizung, Strom, etc.)?

- 0 %
 0 – 10 %
 10 – 20 %
 30 – 40 %
 40 – 50 %
 über 50 %

5. (b) Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung / Ihrem Haus?

- sehr zufrieden
 eher zufrieden
 eher nicht zufrieden
 nicht zufrieden

5. (c) Wenn Sie frei von finanziellen und anderen Zwängen wären: Welches Wohnen würde Ihnen zusagen? Sie können mehrere Antwortvorgaben ankreuzen.

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Sanierte Wohnung im Altbau in der Stadt / Ortskern | <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus in Neubausiedlung | <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus im Grünen / Stadtrand / Ortsrand | <input type="checkbox"/> Doppel-bzw. Reihenhäuser in der Stadt / Ortskern |
| <input type="checkbox"/> Doppel-bzw. Reihenhäuser im Grünen / Stadtrand / Ortsrand | <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus mit gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen oder Einrichtungen | <input type="checkbox"/> (Ehemalige) Hofstelle / Bauernhof im Ort | <input type="checkbox"/> (Ehemalige) Hofstelle / Bauernhof in Alleinlage |
| <input type="checkbox"/> Mehrgenerationenwohnen, Wohnen mit Familie, Mehrgenerationenwohnprojekt | <input type="checkbox"/> Wohngemeinschaft | <input type="checkbox"/> Mehrparteienhaus mit Service (Concierge, Putz- und Waschschein, Gastronomie, etc.) | <input type="checkbox"/> ökologisches Wohnen (Baumaterialien, Car-Sharing, Garten zum Gemüseanbau) |
| <input type="checkbox"/> Betreutes Wohnen | <input type="checkbox"/> Senioren-Wohngemeinschaft | <input type="checkbox"/> Pflegeleichtes Appartement | <input type="checkbox"/> großes Loft in ehemaligem Gewerbe |

5. (d) Bitte nehmen Sie zu folgenden Aussagen Stellung.

	Stimme stark zu	Stimme zu	Stimme eher nicht zu	Stimme überhaupt nicht zu	Habe hierzu keine Meinung
An meinem Wohnort fühle ich mich rundum wohl.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Die Infrastruktur-Angebote meines Wohnortes sind (in Zukunft) nicht (mehr) ausreichend.	<input type="checkbox"/>				
Die Barrierefreiheit in öffentlichen Räumen und Gebäuden ist zufriedenstellend.	<input type="checkbox"/>				
Die Barrierefreiheit in Häusern/Wohnungen von Nachbarn, Freunden & Bekannten ist zufriedenstellend.	<input type="checkbox"/>				
Ich bin bereit mich am Aufbau / Erhalt eines Dorfladens in meinem Ort zu beteiligen / zu engagieren.	<input type="checkbox"/>				
Ich bin für die alltägliche Versorgung auf mein Auto angewiesen.	<input type="checkbox"/>				
Die Angebote des ÖPNVs (Bus, Bahn etc.) in meinem Wohn- sowie meinem Arbeitsort sind ausreichend	<input type="checkbox"/>				
Bei einem ausreichenden Angebot (Bus, Bahn, Mitfahrgelegenheit etc.) wäre ich bereit auf ein eigenes Auto zu verzichten	<input type="checkbox"/>				
Die Landschaft und die Natur sind abschlaggebend, dass ich hier wohne.	<input type="checkbox"/>				
Ich habe hier mein Traumhaus / Traumwohnung gefunden.	<input type="checkbox"/>				
Parkplätze in der Innenstadt / innerorts sind nicht ausreichend.	<input type="checkbox"/>				
Die Baulandausweisung meiner Kommune berücksichtigt zu wenig Belange der Nachhaltigkeit.	<input type="checkbox"/>				
Es gibt in meinem Wohnort zu wenig bezahlbare Mietwohnungen.	<input type="checkbox"/>				
Ich arbeite als Angestellter beim gKU (Donau-Ries Kliniken und Seniorenheime) und finde keinen angemessenen Wohnraum.	<input type="checkbox"/>				

5. (e) Welche der folgenden Aspekte trifft auf ihr Haus / Ihre Wohnung zu?

Bitte machen Sie in jeder Zeile ein Kreuz.	Trifft zu	Trifft z.T. / eher zu	Trifft nicht zu	Keine An- gabe
Zu viele Barrieren z.B. Treppen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu groß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu klein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu laut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu teuer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu abseits gelegen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unpraktisch im Grundriss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nun kommen wir zum Umfeld Ihrer Wohnung / Ihres Hauses.

6. (a) Wie erreichen Sie in der Regel folgende Einrichtungen der Daseinsvorsorge?

	Besu- che / benö- tigte ich nicht	Zu Fuß	Fahrrad	ÖPNV	Auto	Mobile Dienste
Ernährung & Lebensmittel (Einzelhandel, Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dienstleistungen (Bank, Post, Friseur etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Medizinische Versorgung (Allgemein-/ Hausarzt, Facharzt, Apotheke etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einrichtungen für ältere Generationen (Seniorentreff, Pflegeheim, Sport etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereine & Freizeit (Kirchliche Einrichtung, Gemeinschaftshaus, Vereinsheim, Sportplatz, Schwimmbad etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bildungseinrichtungen (Kinderbetreuung, Schule, Weiterbildung, VHS, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. (b) Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten der Angebote an Ihrem Wohnort?

Anzahl am Wohnort

Qualität

	Nicht vor- handen / benötige ich nicht	Nicht aus- reichend	Ausrei- chend vorhan- den	Eher zu- frieden	Eher un- zufrieden
Ernährung & Lebensmittel (Einzelhandel, Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dienstleistungen (Bank, Post, Friseur etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Medizinische Versorgung (Allgemein-/ Hausarzt, Facharzt, Apotheke etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einrichtungen für ältere Generationen (Seniorentreff, Pflegeheim, Sport etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereine & Freizeit (Kirchliche Einrichtung, Gemeinschaftshaus, Vereinsheim, Sportplatz, Schwimmbad etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bildungseinrichtungen (Kinderbetreuung, Schule, Weiterbildung, VHS, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. (c) Welche Angebote fehlen Ihrer Meinung nach an Ihrem Wohnort?

6. (d) Aus welchen Gründen waren Sie das letzte Mal in der Innenstadt bzw. im Ortskern Ihrer Kommune? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Einkaufen | <input type="checkbox"/> Besuch von Ärzt*innen /
medizinische Dienstleistungen | <input type="checkbox"/> Erledigung von Behörden-
gängen |
| <input type="checkbox"/> Bummeln, Schaufensterbe-
trachten | <input type="checkbox"/> Besuch von Cafés und Gast-
stätten | <input type="checkbox"/> Treffen mit Freund*innen,
Bekannten und Familienange-
hörigen |
| <input type="checkbox"/> Spazierengehen | <input type="checkbox"/> Besuch von Freund*innen,
Bekannten und Familienange-
hörigen, die dort wohnen | <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar |

6. (e) Welche drei Verbesserungswünsche haben Sie für Ihre Innenstadt bzw. Ihren Ortskern? (bis zu 3 Nennungen möglich)

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Mehr Einkaufsmöglichkeiten, und zwar folgende: | <input type="checkbox"/> ansprechendere Platzgestaltungen / ansprechenderer öffentlicher Raum | <input type="checkbox"/> mehr Parkmöglichkeiten direkt vor den Geschäften |
| <hr/> | | |
| <input type="checkbox"/> autofreie bzw. verkehrsberuhigte Straßen in der Innenstadt / im Ortskern | <input type="checkbox"/> mehr Cafés und Gaststätten | <input type="checkbox"/> mehr Bänke und Ruhezonen |
| <input type="checkbox"/> mehr „Orte“ / Treffmöglichkeiten für Gemeinschaft | <input type="checkbox"/> verbesserte Möglichkeiten, zentral seinen Behördengängen nachzukommen | <input type="checkbox"/> mehr Grün (Bäume, Sträucher, Blumen) |
| <input type="checkbox"/> Mehr Spielplätze für Kinder | <input type="checkbox"/> mehr attraktive Treffpunkte oder Veranstaltungen für Jugendliche | <input type="checkbox"/> mehr Möglichkeiten, die Innenstadt / den Ortskern mitzugestalten, z.B. durch |
| <hr/> | | |
| <input type="checkbox"/> mehr Wohnmöglichkeiten mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen | <input type="checkbox"/> mehr Orte/Möglichkeiten ohne eigenes Auto ins Zentrum zu gelangen (ÖPNV, Mitfahrbänke, Carsharing etc.) | <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar |
| <hr/> | | |

7. (a) Sind Sie zur Zeit berufs-/ erwerbstätig? Was auf dieser Liste trifft auf Sie zu?

- Ich bin vollzeit-erwerbstätig mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von 35 Stunden und mehr
- Ich bin teilzeit-erwerbstätig mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von 15-34 Stunden
- Ich bin teilzeit- oder stundenweise erwerbstätig mit einer wöchentlichen Arbeitszeit unter 15 Stunden
- Ich bin in Elternzeit oder in sonstiger Beurlaubung
- Ich befinde mich in Aus- oder Weiterbildung (inkl. unbezahltes Praktikum)
- Ich bin zur Zeit nicht erwerbstätig (einschließlich: Arbeitslosigkeit, Null-Kurzarbeit, Vorruhestand, Rente)

7. (b) Wie weit ist Ihre Arbeits-/Ausbildungsstätte von Ihrer Wohnung entfernt?

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> weniger als 3 km | <input type="checkbox"/> 3 bis unter 5 km | <input type="checkbox"/> 5 bis unter 10 km |
| <input type="checkbox"/> 10 – unter 25 km | <input type="checkbox"/> 25 – unter 50 km | <input type="checkbox"/> mehr als 50 km |

7. (c) **Wieviel Zeit benötigen sie durchschnittlich pro Tag, um zu Ihrem Arbeitsplatz und wieder zurück zu gelangen?** (Angabe bitte in Minuten (Zahlenformat))

7. (d) **Besitzt Ihr Haushalt ein eigenes Auto bzw. können Sie bei Bedarf über eines verfügen?**

- Ja Manchmal Nein

7. (e) **Welche Verkehrsmittel verwenden Sie überwiegend, um zu Ihrem Arbeitsort / Ausbildungsstätte zu gelangen?** (Mehrfachantworten möglich)

- eigenes Auto Fahrgemeinschaft / Carsharing Öffentlicher Nahverkehr
 Fahrrad Zu Fuß

7. (f) **Wie zufrieden sind Sie mit der Erreichbarkeit Ihres Arbeitsortes?**

- sehr zufrieden eher zufrieden eher nicht zufrieden nicht zufrieden

Zum Schluss haben wir noch einige wenige Fragen an Sie, die Ihre Person betreffen.

1. **Bitte geben Sie Ihr Geschlecht an.**

- männlich weiblich divers

2. **Wann sind Sie geboren (Monat, Jahr)?**

Monat (z.B. 05) _____ im Jahr _____ (z.B. 1966)

3. **Welchen Familienstand haben Sie? Was auf dieser Liste trifft auf Sie zu?**

- Ich bin ledig Ich bin verheiratet oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft und lebe mit meinem(r) Ehepartner(in) zusammen
 Ich bin geschieden Ich bin verheiratet oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft und lebe nicht mit meinem(r) Ehepartner(in) zusammen
 Ich bin verwitwet

4. a) Über welches Nettoeinkommen verfügt Ihr Haushalt insgesamt (Lohn, Gehalt, Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit, Rente oder Pension, jeweils nach Abzug der Steuern und Sozialversicherungsbeiträge)? (Hinweis: Bei dieser Frage geht es darum, Gruppen in der Bevölkerung nach z.B. hohem, mittlerem oder niedrigem Einkommen auswerten zu können. Alle Angaben werden anonymisiert und ohne Möglichkeit auf Rückschlüsse in Bezug auf einzelne Personen behandelt)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> unter / gleich 1.000 € | <input type="checkbox"/> 4.001 € bis 5.000 € |
| <input type="checkbox"/> 1.001 € bis 2.000 € | <input type="checkbox"/> 5.001 € bis 6.000 € |
| <input type="checkbox"/> 2.001 € bis 3.000 € | <input type="checkbox"/> über 6.000 € |
| <input type="checkbox"/> 3.001 € bis 4.000 € | <input type="checkbox"/> keine Angabe |

4. b) Wieviele Personen umfasst Ihr Haushalt? _____ Personen

Dürfen wir Sie darüber hinaus bitten zu prüfen, ob folgende Frage auf Sie zutrifft:

(A) Benötigen Sie barrierefreien Wohnraum oder sind Sie älter als 65 Jahre?

- Ja (Bitte Fragebogenaktion fortführen)
 Nein (Fragebogenaktion beendet)

Erläuterungstext Fortführung: Auch der Landkreis Donau-Ries steht wie andere Landkreise vor den Herausforderungen einer insgesamt älter werdenden Gesellschaft sowie den Ansprüchen einer inkludierenden Gesellschaft. Um auf die zukünftigen Entwicklungen vorbereitet zu sein und wichtige Maßnahmen treffen zu können interessieren wir uns daher besonders dafür, welche Wohnformen von älteren Bürgerinnen und Bürgern gewünscht werden, ob es in derzeitigen Wohnungen bspw. für Menschen mit Behinderungen ausstattungstechnische Probleme gibt oder welcher Versorgungsleistungen es bedarf, um eine wohnortnahe, möglichst eigenständige Versorgung zu ermöglichen. Sollten Sie älter als 65 Jahre sein oder bspw. durch eine Behinderung auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sein, bitten wir Sie daher die folgenden Fragen auszufüllen:

1. Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Aspekte?	Sehr wichtig	Eher wichtig	Eher nicht so wichtig	Nicht wichtig
Familienangehörige wohnen im näheren Umkreis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freunde und Bekannte wohnen im näheren Umkreis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Selbständige Versorgung & Selbstbestimmtheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein eigenes Haus / eine eigene Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaft im Alltag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ruhe und Ungestörtheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fußläufige Nähe zu Versorgungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Natur und Umwelt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vielfältige Angebote für meine Altersgruppe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Haben Sie vor auch in den nächsten Jahren in Ihrer jetzigen Wohnung / in Ihrem jetzigen Haus zu bleiben?

- Ja unbedingt
- ja, wenn es mir gesundheitlich möglich ist
- Nein, ich möchte umziehen und eine altersgerechte/barrierefreie Wohnung finden
- Nein, ich möchte aus anderen Gründen umziehen
- Weiß ich noch nicht

3. (a) Welche Aspekte treffen auf Ihre derzeitige Wohnung / Ihr derzeitiges Haus zu?	Trifft zu	Trifft nur bedingt zu	Geplant	Trifft nicht zu
Barrierefreier Zugang zu allen Etagen Ihrer Wohnung / Ihres Hauses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreie Ausstattung Bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreie Ausstattung Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreie Türen, Räume und Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreier Zugang zu Wegen / Garten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine barrierefreie Sanierung / Umbau in den nächsten Jahren geplant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. (b) Ist Ihnen bekannt, dass für barrierefreie Sanierungen Zuschüsse beantragt werden können?

- Ja, ich bin umfassend informiert Ja, aber ich hätte gerne mehr Informationen
- Nein / benötige keine Informationen Nein, aber ich hätte gerne mehr Informationen

4. Können Sie sich vorstellen (bei Bedarf oder falls notwendig) in eine der folgenden Wohnformen umzuziehen?

	Ja	Ja, aber finanziell nicht möglich	Nein	Weiß ich jetzt noch nicht
Barrierefreie Wohnung / Haus zur Miete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreie Wohnung / Haus zum Kauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohngemeinschaft für Gleichaltrige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mehrgenerationenwohnprojekt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betreutes Wohnen zur Miete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betreutes Wohnen zum Kauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pflegeheim / Wohnheim	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zuzug zu Familie / Bekannte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Gibt es Ihrer Ansicht nach (für Ihre Bedarfe) in Ihrer Kommune genügend:

	Ja	Nein	Kann ich nicht beurteilen
Öffentliche Treffpunkte / Begegnungsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Möglichkeiten für ehrenamtliches / nebenamtiges Engagement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kulturelle Angebote	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bildungsangebote	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote für sportliche Aktivitäten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Musikalische Angebote	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kirchliche Angebote	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausflugsmöglichkeiten, entsprechende Infrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Organisierte Tages- / Mehrtagesfahrten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ruhezonen / Bänke zum Ausruhen und Verweilen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spazier- / Wanderwege, Grünanlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußgängerüberwege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Öffentliche Toiletten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sonstiges:

6. Haben Sie mit folgenden Tätigkeiten Schwierigkeiten, sodass Sie ggfs. auch professionelle oder ehrenamtliche Hilfe benötigen (würden)?

Nein, ich brauche keine Hilfe	Ja, ich bräuchte Hilfe, habe bis- her aber keine	Ja, ich be- ziehe be- reits Hilfe
-------------------------------------	--	---

Garten- oder Hofarbeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausordnung, z.B. Hausputz, Winterdienst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushalt, z.B. Geschirr spülen, Aufräumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinere handwerkliche Tätigkeiten, Kleinrepa-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkauf, Besorgungen für täglichen Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zubereitung von Mahlzeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Duschen / Baden / Hygiene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fortbewegung außerhalb der Wohnung und	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Versorgung und Pflege von Haustieren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Behördengänge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. (a) Wenn Sie bei bestimmten Tätigkeiten Hilfe beziehen: Wer unterstützt Sie in Ihrem Alltag? (Mehrfachantworten möglich).

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Kind(er) | <input type="checkbox"/> Enkel*innen | <input type="checkbox"/> Nachbar*innen |
| <input type="checkbox"/> Freunde / Freundinnen | <input type="checkbox"/> Nachbarschaftshilfe / Unter-
stützung durch Ehrenamtliche | <input type="checkbox"/> Professioneller Pflegedienst,
Essen auf Rädern |
| <input type="checkbox"/> Dienste der Behinderten-
hilfe | <input type="checkbox"/> Selbsthilfegruppen | <input type="checkbox"/> Sonstige, und zwar |

8. Haben Sie sonstige Probleme im Alltag oder Anregungen zur Verbesserung an Ihre Kommune?

- Nein, bisher nicht
- Ja, und zwar:
