

Gemeinde Schwaigen – Wohnraumbedarfsanalyse

Begründung des Bedarfs

1. Strukturdaten

1.1. Räumliche Lage der Gemeinde

Schwaigen besitzt keine zentralörtliche Funktion, gehört aber laut dem Regionalplan der Region Oberland dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf an (Kreisregion). Die nächsten Orte zentraler Ordnung sind die Mittelzentren Oberammergau (Entfernung: 20 km) und Murnau a. Staffelsee (Entfernung: 17 km). Mit Anschluss bei Eschenlohe ist die Gemeinde durch die Bundesautobahn A 95 und die Bundesstraße B2 gut an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

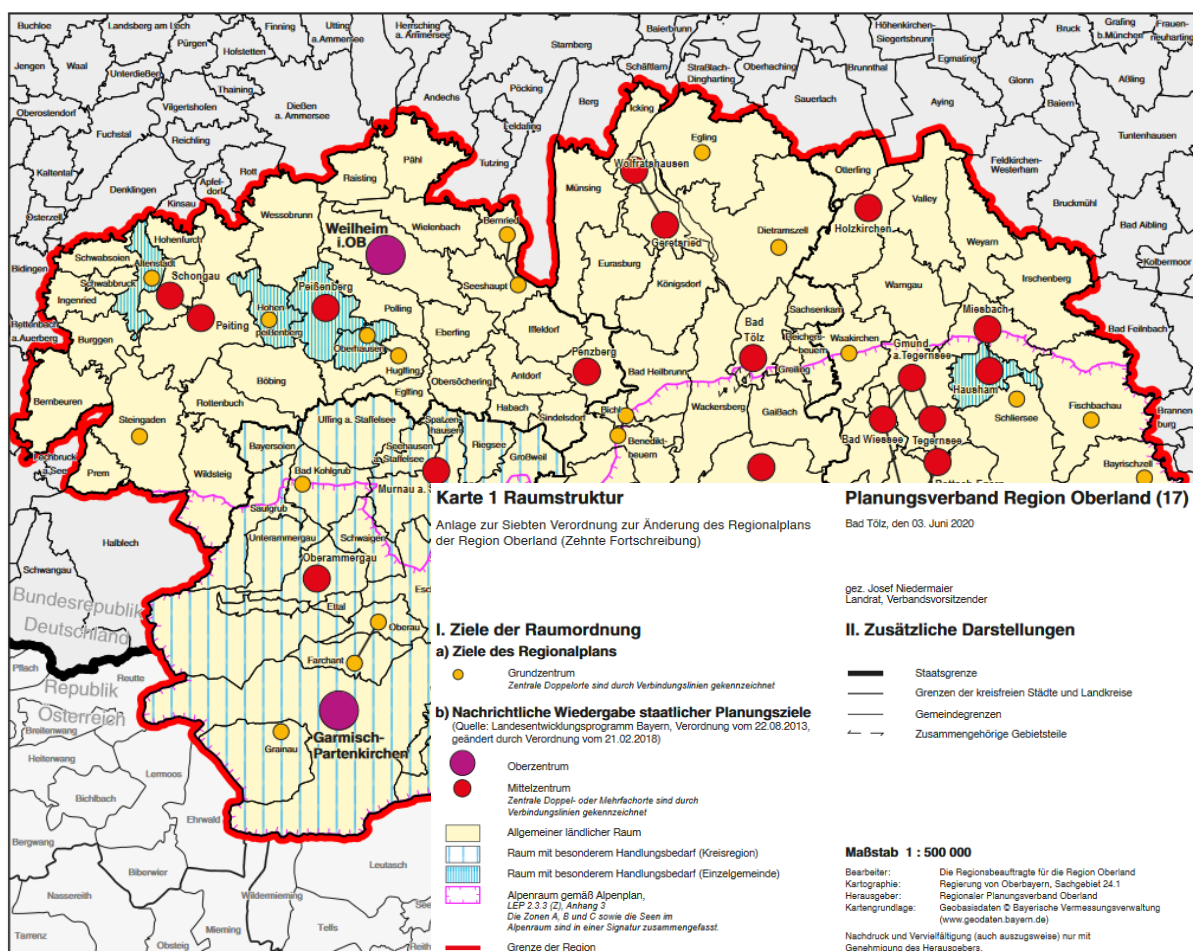


Abb. 1: Raumstruktur der Region Oberland (17) (Quelle: Planungsverband Region Oberland)

Die Gemeinde liegt in einer Wachstumsregion. Im Landkreis ist die Bevölkerungszahl seit den 60er Jahren – mit wenigen Ausnahmen – kontinuierlich angestiegen. Dies könnte sich auch auf die weitere zukünftige Entwicklung der Gemeinde positiv auswirken.

1.2 Bevölkerungsstruktur

Die Gemeinde wuchs zwischen 1950 bis 2011 von 362 auf 602 Einwohner an. Danach unterlag die Bevölkerungsentwicklung unregelmäßigen Schwankungen (vgl. Abb.2). 2018 kam es zu einem

Bevölkerungspeak mit 635 Einwohnern. Danach sank die Bevölkerungszahl stark auf 593 Einwohner ab. Dies bedeutet einen mäßigen Rückgang zwischen 2010 und 2019 von insgesamt 8 Personen bzw. -1,3 %. Aufgrund der starken Schwankungen wird für die Beurteilung der aktuellste Wert von 2020 hinzugezogen. Demnach stieg die Bevölkerung bis Ende 2020 auf einen Wert von 605 Personen – gegenüber 2010 ein Anstieg von 0,5 %.

Im gleichen Zeitraum zwischen 2010 und 2019 wuchs die Bevölkerung im Landkreis Garmisch-Partenkirchen von 86336 Einwohnern auf 88424 Einwohner an – ein Zugewinn von 2,4 %. Dies zeugt von einer prosperierenden Entwicklung der Wirtschaft in dieser Region.

Die Schwankungen in der Bevölkerungszahl in den letzten Jahren wurden sowohl durch Wanderungsbewegungen als auch durch natürliche Bevölkerungsbewegungen verursacht. Von 2010 bis 2018 überwog die Zahl der Zugezogenen die Zahl der Fortgezogenen. 2019 kehrte sich das Vorzeichen um. Im genannten Zeitraum zwischen 2010 und 2018 lagen durchweg Geburtendefizite vor, 2019 erstmalig wieder ein Geburtenüberschuss.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	601	- 9	- 1,5
2011	602	1	0,2
2012	592	- 10	- 1,7
2013	583	- 9	- 1,5
2014	586	3	0,5
2015	593	7	1,2
2016	626	33	5,6
2017	624	- 2	- 0,3
2018	635	11	1,8
2019	593	- 42	- 6,6

Abb.2: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schwaigen zwischen 2010 und 2019 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2021a))

1.3 Bevölkerungsprognose

Bis zum Jahr 2033 erwartet das Bayerische Landesamt für Statistik laut dem Demographie-Spiegel für Bayern (Stand August 2021) für die Gemeinde Schwaigen ein Wachstum um +6,0 %. Die Bevölkerung wird voraussichtlich von 593 Einwohnern im Basisjahr 2019 auf 630 Personen im Jahr 2033 anwachsen. Die aktuelle Prognoseberechnung geht innerhalb dieses Zeitraum von keinem rückläufigen Trend aus, sondern von einer durchgehend positiven Bevölkerungsentwicklung. (vgl. Abb. 3) Dieser Anstieg wird deutlich höher ausfallen, als dies für den Landkreis prognostiziert wird. Zwischen 2019 und 2033 wird die Bevölkerungszahl im Landkreis lediglich mit + 0,2 Wachstumsrate weitgehend stabil bleiben. Die Bevölkerungszahl im Regierungsbezirk wird sich mit einem Zuwachs von + 6,6 % im gleichen Zeitraum ähnlich positiv verhalten, wie es in der Gemeinde Schwaigen vorhergesagt wird.

Hinsichtlich der Altersgruppen wird von einem Anstieg in den Bevölkerungsgruppen der unter 18-Jährigen (27,4 %) und der 65-Jährigen oder Älteren (25,2 %) in der Gemeinde Schwaigen ausgegangen. Einen rückläufigen Trend wird sich voraussichtlich in der Bevölkerungsgruppe der 18-

bis unter 65-Jährigen abzeichnen (- 7,2 %). Auf diese Veränderungen ist mit entsprechenden Wohnangeboten zu reagieren.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	593	115	345	133
2020	600	110	360	130
2021	610	120	350	140
2022	610	120	340	140
2023	610	130	340	140
2024	610	130	340	140
2025	610	130	340	140
2026	620	130	340	150
2027	620	140	330	150
2028	620	140	330	150
2029	620	140	330	160
2030	620	140	330	160
2031	630	140	320	160
2032	630	150	320	170
2033	630	150	320	170

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 3: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schwaigen bis 2033 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2021d))

Tab. 1: Bevölkerungsprognose und durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Bevölkerung in der Gemeinde Schwaigen von 2019 bis 2033 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2021d))

	2019	2033
Bevölkerung	593	630
Jährliche Wachstumsrate (in Prozent)	-	0,45

1.4 Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Größe der Privathaushalte hat auf Gemeinde-, Landkreis- und Bezirksebene in den letzten Jahrzehnten abgenommen. Der Vergleich zeigt, dass diese Entwicklung besonders stark in der Gemeinde Schwaigen ausgefallen ist. (vgl. Tab. 2)

Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl der Einpersonenhaushalte erhöht: Schwaigen: + 57,8 %, Landkreis Garmisch-Partenkirchen: + 27,6 %, Oberbayern: +33,9 %, Bayern: + 42 %. Auch hier liegt Schwaigen deutlich über den Werten der Vergleichsräume.

Da der Trend zu kleineren Haushalten weiter anhalten wird, ist mit einem weiter wachsenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde zu rechnen.

Tab. 2: Entwicklung der durchschnittlichen Personenanzahl / Privathaushalt im Vergleich (Quelle: Datengrundlage Zensus 1987 und 2011, Bayerisches Landesamt für Statistik)

	1987	2011
Schwaigen	2,82	2,32
Landkreis Garmisch-Partenkirchen	2,22	2,01
Oberbayern	2,24	2,12
Bayern	2,41	2,18

1.5 Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2016		2017		2018		2019	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	165	100,0	165	100,0	165	100,0	165	100,0
darunter mit 1 Wohnung	95	57,6	95	57,6	95	57,6	95	57,6
2 Wohnungen	52	31,5	52	31,5	52	31,5	52	31,5
3 oder mehr Wohnungen	18	10,9	18	10,9	18	10,9	18	10,9
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	272	100,0	272	100,0	272	100,0	272	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	104	38,2	104	38,2	104	38,2	104	38,2
3 oder mehr Wohnungen	73	26,8	73	26,8	73	26,8	73	26,8
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	282	100,0	283	100,0	283	100,0	283	100,0
davon								
1 Raum	2	0,7	2	0,7	2	0,7	2	0,7
2 Räumen	22	7,8	22	7,8	22	7,8	22	7,8
3 Räumen	35	12,4	36	12,7	36	12,7	36	12,7
4 Räumen	83	29,4	83	29,3	83	29,3	83	29,3
5 Räumen	56	19,9	56	19,8	56	19,8	56	19,8
6 Räumen	40	14,2	40	14,1	40	14,1	40	14,1
7 oder mehr Räumen	44	15,6	44	15,5	44	15,5	44	15,5
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	29 767	X	29 864	X	29 864	X	29 864	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	105,6	X	105,5	X	105,5	X	105,5	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	1 381	X	1 384	X	1 384	X	1 384	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,9	X	4,9	X	4,9	X	4,9	X

Abb. 4: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2016 in der Gemeinde Schwaigen (Quelle: (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2021a))

2016 lagen 282 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde vor. Im Zeitraum zwischen 2017 und 2019 blieb die Anzahl der Wohnungen mit 283 Wohnungen gleich (vgl. Abb. 4). Im Landkreis Garmisch-Partenkirchen hingegen stieg die Anzahl der Wohnungen von 47100 auf 47670 im genannten Zeitraum an – ein Zuwachs von 1,2 %. Der Regierungsbezirk Oberbayern verzeichnete zwischen 2016 und 2019 einen Zuwachs an Wohnungen von 3,1 %. Damit wird wieder deutlich, dass die Region im Wachstum ist und sich als Wohnort wachsender Beliebtheit erfreut.

1.6 Belegungsdichten

Tab. 3: Belegungsdichten im Jahr 2019 in der Gemeinde und in Vergleichsräumen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

	Bevölkerung	Wohnungsbestand	Belegungsdichte (EW/WE)
Schwaigen	593	283	2,10
Landkreis Garmisch-Partenkirchen	88424	47670	1,85

Oberbayern	4710865	2327117	2,02
Bayern	13124737	6085695	2,16

Im Jahr 2019 lag die Belegungsdichte in der Gemeinde Schwaigen bei 2,1 Personen pro Wohnung. Der Wert liegt über dem des Landkreises von 1,85 und des Regierungsbezirkes von 2,02, aber unter dem bayernweiten Durchschnitt von 2,16. (vgl. Tabelle 3).

2. Berechnung des Wohnraumbedarfs bis 2033

Die Methode zur Berechnung des Wohnraumbedarfs richtet sich nach den Vorgaben der Flächenmanagement-Datenbank des LfU. Die Daten sind den Datensätzen des Bayerischen Landesamtes für Statistik entnommen.

Eingangsdaten:

Prognosezeitraum: 2019 bis 2033

Bevölkerungszahl (2019): 593

Prognostizierte Bevölkerungszahl im Jahr 2033: 630

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent: + 6,24 %

Bevölkerungsveränderung pro Jahr in Prozent: 0,45 %

Wohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahr 2019: 283

Belegungsdichte (EW / WE) im Jahr 2019: 2,007

Jährlicher Auflockerungsbedarf: 0,3 %

(Hinweis: Der Wert des Auflockerungsbedarf richtet sich nach den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU). In Deutschland gibt es einen allgemein beobachtbaren Trend hin zu einer weiteren Auflockerung im Bestand, d. h. mehr Klein- und Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Wohnflächenbedarf je Einwohner)

Prognostizierte Belegungsdichte (EW / WE) aus dem Auflockerungsbedarf: $(2,095 - 2,095 \times 0,3 \% \times 14a =) 2,007$

Wohnbaufläche in ha im Jahr 2019: 14,85

Fläche gemischter Nutzung in ha im Jahr 2019: 11,65

Wohnbaufläche in ha (= Wohnbaufläche + 50 % Fläche gemischter Nutzung): 20,68

(Hinweis: Berechnung aufgrund der bundesweiten Umstellung auf die ALKIS-Nutzungsartensystematik)

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus der Bevölkerungsentwicklung

Im ersten Schritt werden die relativen jährlichen Bevölkerungsprognosewerte für die Gemeinde auf absolute Einwohnerzahlen umgerechnet. Es folgt die Umrechnung der Veränderung der absoluten Einwohnerzahlen aus der Prognose mit der Belegungsdichte (EW / WE) der Gemeinde auf die daraus resultierende Veränderung der Wohneinheiten.

Entwicklung der Einwohnerzahl im Prognosezeitraum:

$$593 \text{ EW} \times 0,45 \% \text{ p. a.} \times 14 \text{ a} = 37 \text{ EW}$$

Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum aus der Bevölkerungsprognose:

$$37 \text{ EW} : 2,095 \text{ EW / WE} = 17,66 \text{ WE}$$

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf / Innerer Bedarf

Im zweiten Schritt erfolgt die Umrechnung des Auflockerungsfaktors auf eine fiktive Bevölkerungszunahme (EW) und die Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) anhand der Belegungsdichte der Gemeinde (EW / WE).

Stand der Wohneinheiten am Ende des Prognosezeitraumes:

$$593 \text{ EW} : 2,007 \text{ EW / WE} = 295,41 \text{ WE}$$

Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum aus dem Auflockerungsbedarf:

$$295,41 \text{ WE} - 283 \text{ WE} = 12 \text{ WE}$$

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung

Im letzten Schritt wird der Saldo aus dem Bedarf an Wohneinheiten durch Bevölkerungsänderung und dem Wohneinheitenbedarf aus dem Auflockerungsbedarf berechnet. Über die Größe „Wohneinheiten je ha Gebäude- und Freifläche“ (WE / ha GF) wird der Saldo auf den Flächenbedarf umgerechnet.

Saldierte Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum:

$$17,66 \text{ WE} + 12 \text{ WE} = 30 \text{ WE}$$

Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum:

$$30 \text{ WE} : 13,69 \text{ WE / ha} = 2,2 \text{ ha}$$

Nach der Berechnung ergibt sich bis zum Jahr 2033 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt 2,2 ha für die Gemeinde Schwaigen.

3. Innenentwicklungspotenziale

Für die Gemeinde Schwaigen liegt eine Bestandserfassung der Innenentwicklungspotenziale bisher nicht vor. Die Gemeinde beabsichtigt auch in näherer Zukunft, keine zusätzlichen Wohnbauflächen zu entwickeln.

4. Absoluter Wohnraumbedarf

Der absolute Wohnraumbedarf lässt sich durch die Differenz des relativen Wohnraumbedarfs und der Summe der tatsächlich mobilisierbaren Potenzial- und Reserveflächen im Prognosezeitraum berechnen. Da eine Darstellung der Innenentwicklungspotenziale noch nicht vorliegen, kann dieser Wert nicht ermittelt werden. Folglich kann die Notwendigkeit einer Neuausweisung zusätzlicher Wohnbau- bzw. Wohngebietsflächen nicht abgeleitet werden.

Quelle:

Bayerisches Landesamt für Statistik: GENESIS-Online Datenbank. URL:
<https://www.statistikdaten.bayern.de>

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021a): Statistik kommunal 2020 – Gemeinde Schwaigen 09 180 131. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021b): Statistik kommunal 2020 – Landkreis Garmisch-Partenkirchen 09 180. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021c): Statistik kommunal 2020 – Regierungsbezirk Oberbayern 09 1. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021d): Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Schwaigen. Berechnungen bis 2033. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2020a): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 – Demographisches Profil für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2020b): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 – Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Oberbayern. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): Flächenmanagement-Datenbank 4.2. Hilfe und Anwendungshinweise.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

Bayerische Staatsregierung (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). URL:
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/>

Planungsverband Region Oberland (2011): Regionalplan. URL: <https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan/>