



# Analyse des Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Mehring

Bericht | 2022

<b>1</b>	<b>Anlass und Vorgehen</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>Vorhandene Flächenpotenziale</b>	<b>42</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung</b>	<b>6</b>	6.1	Vorgehen	43
2.1	Lage und Anbindung	7	6.2	Vorhandene Flächenpotenziale in den Ortsteilen	44
2.2	Zentralörtliches System und Gebietskategorie	8	6.3	Übersicht: Vorhandene Wohnbauflächenpotenziale	50
2.3	Gemeindegliederung und Siedlungsstruktur	9	6.4	Bilanzierung: Flächenbedarf und Flächenpotenziale	50
2.4	Infrastrukturelle Rahmenbedingungen	10	<b>7</b>	<b>Abschätzung der Folgekosten</b>	<b>51</b>
2.5	Übergeordnete Rahmenbedingungen	11	7.1	Parameter der Schätzung	52
2.6	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	13	7.2	Ergebnisse der Kostenschätzung	53
<b>3</b>	<b>Demografie und Wohnungsnachfrage</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	<b>56</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung	19			
3.2	Natürliche Entwicklung und Wanderungen	20			
3.3	Altersstruktur	24			
3.4	Haushaltsentwicklung und -struktur	25			
<b>4</b>	<b>Angebotsstruktur</b>	<b>26</b>			
4.1	Wohnungsbestandsstruktur	27			
4.2	Neubautätigkeit	30			
<b>5</b>	<b>Wohnungsmarktprognose</b>	<b>31</b>			
5.1	Vorliegende Bevölkerungsvorausrechnungen	32			
5.2	Wohnungsmarktprognose Mehring	36			



**1 Anlass und Vorgehen**

## 1 Anlass und Vorgehen

### » Neues Wohnbaugebiet geplant

- Die Gemeinde Mehring beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Öd (westlich Haydnstraße) ein neues Wohnbaugebiet auszuweisen.
- Das vorgesehene Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Gewerbegebiet und ist durch die nahegelegene Staatsstraße 2108 sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden.
- Aktuelle Überlegungen sehen eine durchmischte Baustruktur vor. Es sind neun Einfamilien-, acht Reihen-, sechs Mehrfamilienhäuser sowie vier Doppelhaushälften geplant.
- Der Schwerpunkt der angedachten Entwicklung liegt auf dem Mehrfamilienhaussegment, welches durch Wohnungen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ergänzt wird.
- Im Nordosten sollen drei Mehrfamilienhäuser entstehen, welche in Richtung Süden durch Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften ergänzt werden. Das Zentrum bilden zwei von Einfamilien- und Doppelhaushälften umgebene Mehrfamilienhäuser. Im südwestlichen Teil sind Reihenhäuser, ein Mehr- und ein Einfamilienhaus angedacht. Des weiteren ist eine Tiefgarage vorgesehen, die durch drei Zufahrten erreicht werden soll.



Abb. 1: Übersicht geplantes Neubauvorhaben

Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Emmerting

## 1 Anlass und Vorgehen

### »» Bedarfsanalyse für den Wohnungsbau erforderlich

- Als Basis für die weitere Konkretisierung der Planung sowie aufgrund der Anforderungen des Freistaates Bayern im Zuge der Flächensparoffensive wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH mit einer Analyse des Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Mehring beauftragt.

### »» Erarbeitungsprozess in drei Phasen

- Der Arbeitsprozess kann im Wesentlichen in drei Bausteine gegliedert werden. Der angelegten Methodik zu Grunde liegt die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 15.09.2021) des Freistaates Bayern.
- In der **ersten Phase** erfolgt die Darstellung der wesentlichen Rahmenbedingungen sowie der Angebots- und Nachfragestruktur des Wohnungsmarktes in Mehring sowie im regionalen Kontext.
- Für die wohnungspolitische Ausrichtung benötigen die Investoren und die Gemeinde Mehring belastbare Entwicklungsszenarien. Vor diesem Hintergrund werden in der **zweiten Phase** bestehende Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung dargestellt, als auch eine Mehring-spezifische Wohnungsmarktprognose auf Basis von Einwohnermeldedaten erarbeitet. Anknüpfend an die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose werden Neubau- und Flächenbedarf ermittelt.

### 01 Analyse der Rahmendaten zum Wohnungsmarkt

### 02 Ermittlung des Neubau- und Wohnbauflächenbedarfs

### 03 Darstellung bestehender Flächenpotenziale – Ermittlung Zusatzbedarfes

Abb. 2: Erarbeitungsphasen

Quelle: ALP

- Im **dritten Schritt** werden auf Basis von Angaben aus dem kommunalen Flächenmanagement bestehende Flächenpotenziale dargestellt und deren Aktivierungsfähigkeit abgeschätzt. Im Ergebnis werden Neubau- und Flächenbedarf mit den aktivierbaren Potenzialen gegenübergestellt und der Zusatzbedarf ermittelt und die Folgekosten des Neubauprojektes abgeschätzt.
- Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der durchgeführten Analyse.



## 2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

## 2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

### 2.1 Lage und Anbindung

#### »» Periphere Lage innerhalb des Freistaates

Die Gemeinde Mehring liegt im Südosten des Freistaats Bayern an der Grenze zu Österreich und besteht aus 14 Gemeindeteilen. Sie ist eine kreisangehörige Kommune des Landkreises Altötting und dem Regierungsbezirk Oberbayern zugeordnet. Die nächstgelegenen Städte sind Altötting, Neuötting und Burghausen, die gemeinsam als Oberzentrum der Region fungieren.

#### »» Aufwertung der verkehrlichen Anbindung im MIV

Durch die Nähe zur A94, aktuell durchgängig zwischen München-Ost und der Anschlussstelle Burghausen befahrbar, hat sich die überregionale Anbindung deutlich verbessert. Voraussichtlich bis 2027 wird die A94 bei Passau an die A3 anknüpfen und die Anbindung weiter aufwerten. München kann von Mehring aus per Pkw in 67 Min. erreicht werden. Passau wird über die B12 in 72 Min., Salzburg über die B20 in knapp einer Stunde erreicht.

#### »» Ausbaufähige ÖPNV-Anbindung

Mehring verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss. Die Nachbarkommunen Burghausen und Burgkirchen a. d. Alz sind im Stundentakt in das Bahnnetz eingebunden. Die Regionalbahn RB42 verbindet Mühldorf am Inn und Burghausen über Burgkirchen. Mühldorf wird von Burgkirchen in ca. 38 Min. erreicht. Von Mühldorf bestehen Anschlüsse nach München, Salzburg, Passau und Landshut.

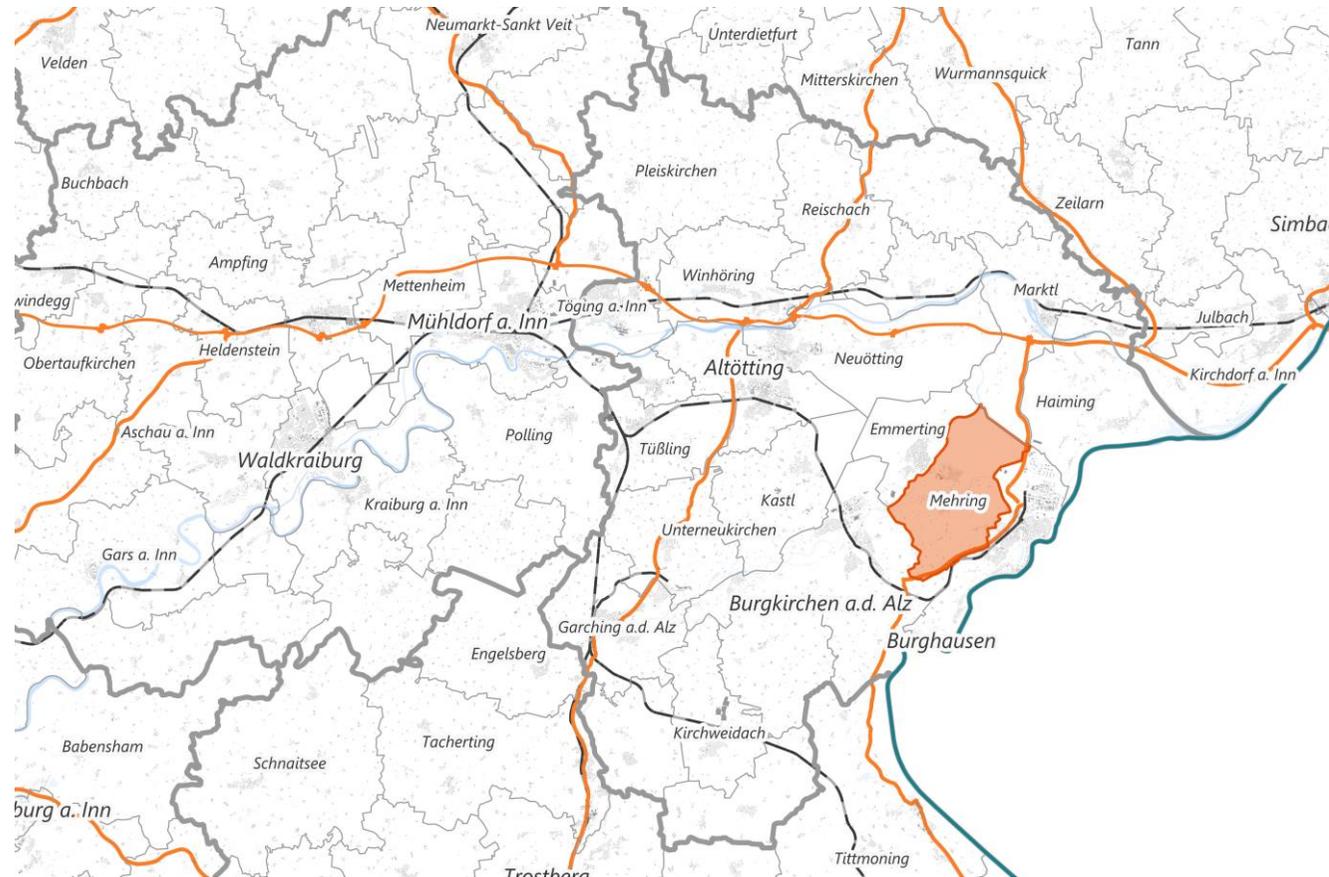


Abb. 3: Lage und Anbindung von Mehring

Bearbeitung: ALP | Quelle: OpenStreetMap

München Hbf kann mit einem Umstieg in 1h 42 Min. ebenfalls von Burgkirchen erreicht werden.

- Mehring ist u. a. mit den Buslinien 141 und 14 im Stundentakt mit Altötting (ca. 25 Min.) über Emmerting (3 Min.) sowie mit Burghausen Bahnhof (ca. 6 Min.) verbunden. Burgkirchen kann in ca. 30 bis 45 Min. (einmal täglich in 15 Min.) erreicht werden.



### 2.3 Gemeindegliederung und Siedlungsstruktur

#### » Kleinteilige Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Mehring ist siedlungsstrukturell sehr kleinteilig gegliedert. Sie besteht aus einer Vielzahl von Gemeindeteilen (insgesamt 14). Oft bestehen diese aus Einzellagen oder Weilern.

#### » Siedlungsschwerpunkt im Zentrum

Die siedlungsstrukturellen und wohnbaulichen Schwerpunkte Mehrings befinden sich relativ zentral innerhalb des Gemeindegebietes (Ortsteile Öd und Mehring). Mit Öd und Mehring gibt es zwei Siedlungsschwerpunkte:

**Mehring** bildet das Zentrum der Gemeinde. Hier befindet sich der Verwaltungssitz sowie Sportanlagen, eine Kirche und die Freiwillige Feuerwehr. Charakteristisch für den Ortsteil Mehring ist eine aufgelockerte Bebauung und eine überwiegend historisch gewachsene Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Gehöften.

**Öd** befindet sich ca. 1 km nördlich von Mehring und bildet die größte Siedlungseinheit der Gemeinde. Auch hier sind hauptsächlich Einfamilienhäuser vorzufinden, die überwiegend nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden. Prägend ist das Gewerbegebiet Hohenwart, in dem diverse kleine und mittelständische Unternehmen ansässig sind.

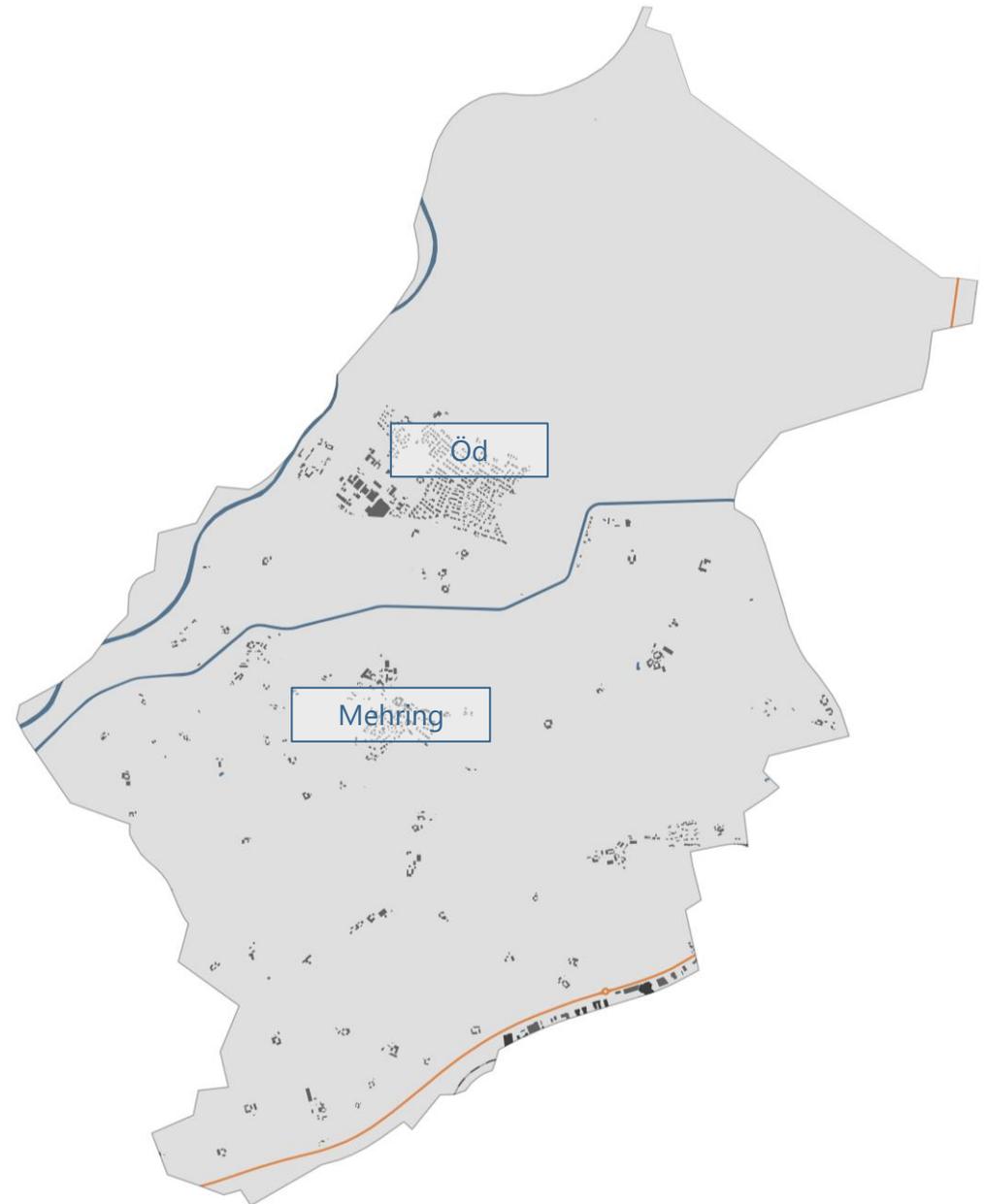


Abb. 5: Gemeindegliederung und Siedlungsstruktur

Bearbeitung: ALP | Quelle: OpenStreetMap

### 2.4 Infrastrukturelle Rahmenbedingungen

#### »» Kauf infrastrukturelle Angebote vor Ort

- ❑ Mehring weist eine – für eine Gemeinde dieser Größe – angemessene infrastrukturelle Ausstattung auf. Insgesamt ist das Angebot jedoch gering.
- ❑ Im Gemeindegebiet gibt es einen Kindergarten in Öd (St. Martin). Weitere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wie Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Gemeinden Burghausen, Burgkirchen und Emmerting.
- ❑ Wesentliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, außer einem Metzger in Öd, gibt es in Mehring nicht. Hierzu muss auf die Nachbargemeinden Emmerting (Edeka, Penny), Burgkirchen (EDEKA, REWE, ALDI, Netto) und Burghausen (EDEKA, Aldi, Lidl, Kaufland) ausgewichen werden, in denen zudem diverse zusätzliche Geschäfte und Dienstleistungen vorzufinden sind.
- ❑ Im Bereich medizinische Versorgung ist im Gemeindegebiet eine Allgemein- bzw. Hausärztin ansässig. Apotheken, weiterführende fachärztliche Angebote sowie Kliniken befinden sich z. T. in Emmerting, Burghausen, Burgkirchen sowie in Altötting.

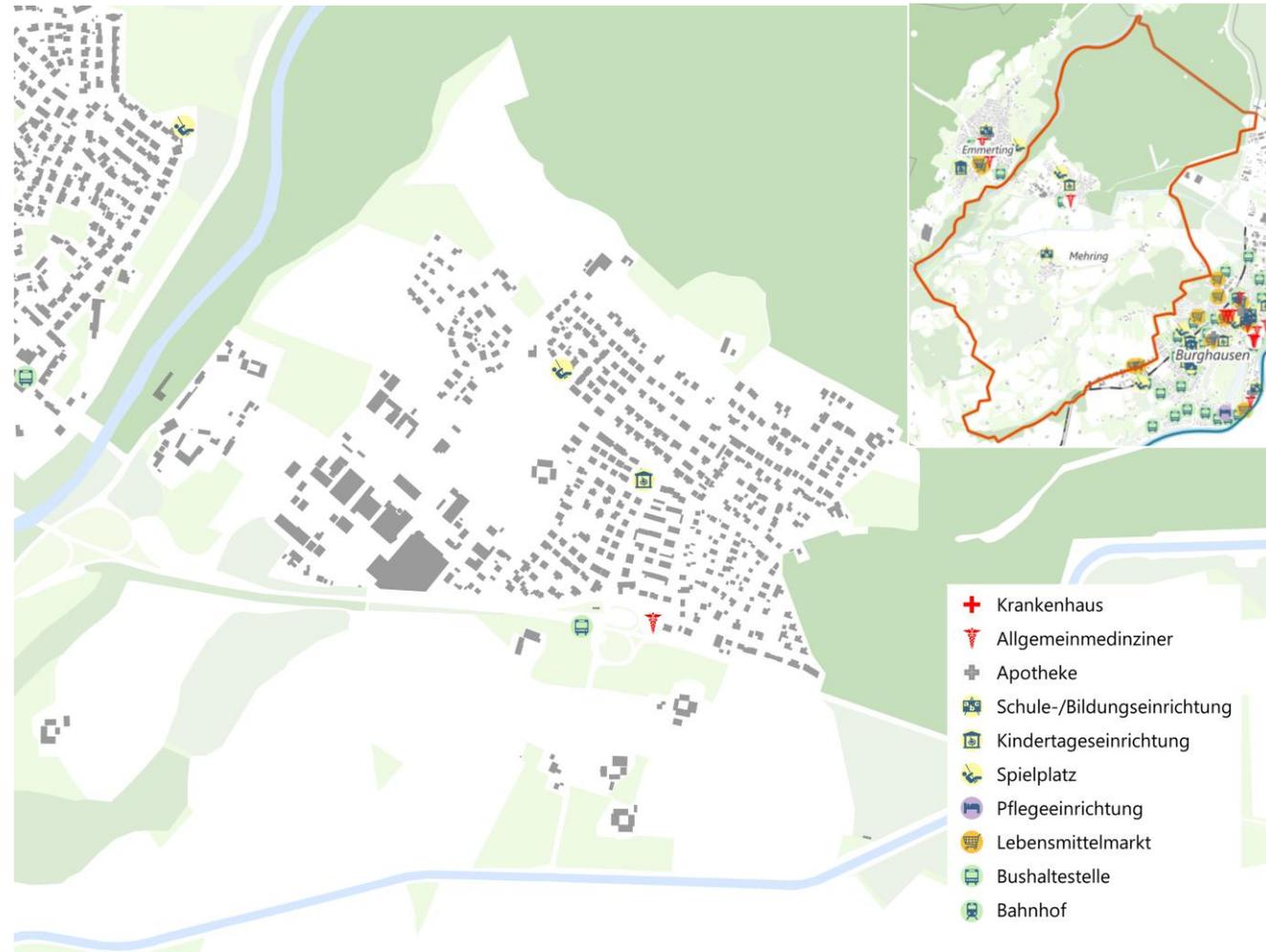


Abb. 6: Infrastrukturelle Angebote

Bearbeitung: ALP | Quelle: OpenStreetMap

### 2.5 Übergeordnete Rahmenbedingungen

□ Auf die Wohnungsmärkte der Gemeinde Mehring wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können, die sich allerdings maßgeblich auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirken. Beispiele sind etwa die Entwicklung der Finanzmärkte und der Baukosten.

#### »» Gestiegenes Zinsniveau – Nachfrage nach Wohneigentum

□ Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite befand sich in den letzten Jahren auf einem niedrigen Niveau. Das günstige Zinsumfeld hat die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Der Kreis privater Haushalte, die Wohneigentum erwerben konnten, hat sich vergrößert und eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

□ Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – Kredite mit 20-jähriger Zinsbindung steigen von etwa 1,40 % auf 3,75 % – birgt Risiken. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Anschlusskredite benötigen. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen Anstieg der Annuität. Viele Haushalte wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei.

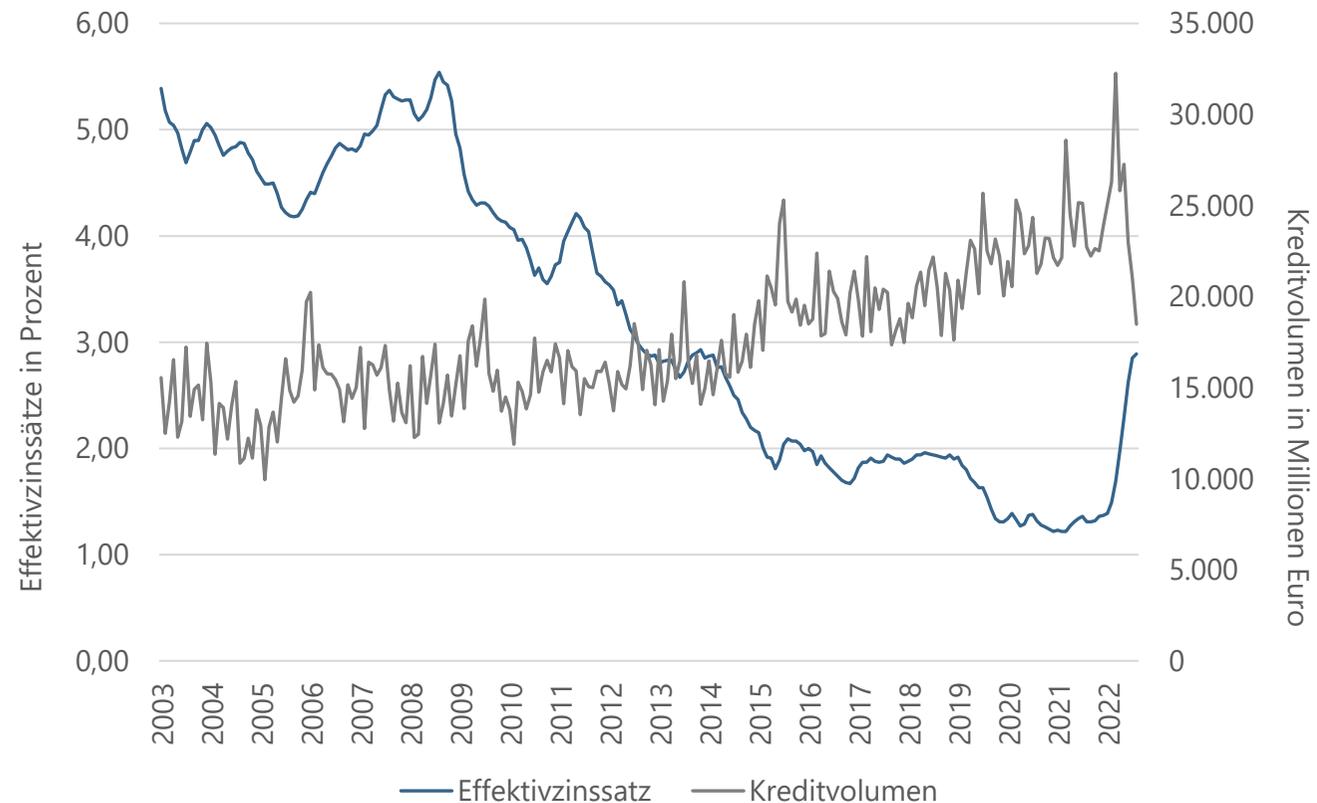


Abb. 7: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite und Kreditvolumen

Quelle: Deutsche Bundesbank

□ Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verändert. Vor wenigen Monaten war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führt heute zu einer Belastung von ca. 1.680 Euro pro Monat (+690 Euro).

### »» Deutlicher Anstieg der Baukosten

- Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten. Seit dem Jahr 2000 ist ein Anstieg der Baukosten um 47,5%-Punkte zu beobachten. Im gleichen Zeitraum stiegen die Lebenshaltungskosten um 29,7%-Punkte.
- Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Zusätzlich wirken steigende Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch höherer Personaleinsatz – sowie Materialengpässe auf die Preise.
- Der größere Faktor für die Preisdynamik sind die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei weit über 50 % liegen.
- Eine weitere Ursache liegt in den steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. In jüngerer Vergangenheit belasten zudem deutlich gestiegene Materialkosten, die Corona-Pandemie, Lieferengpässe, die außenpolitische Situation, Energiekosten, Inflation sowie Kreditzinsen die Bausituation.

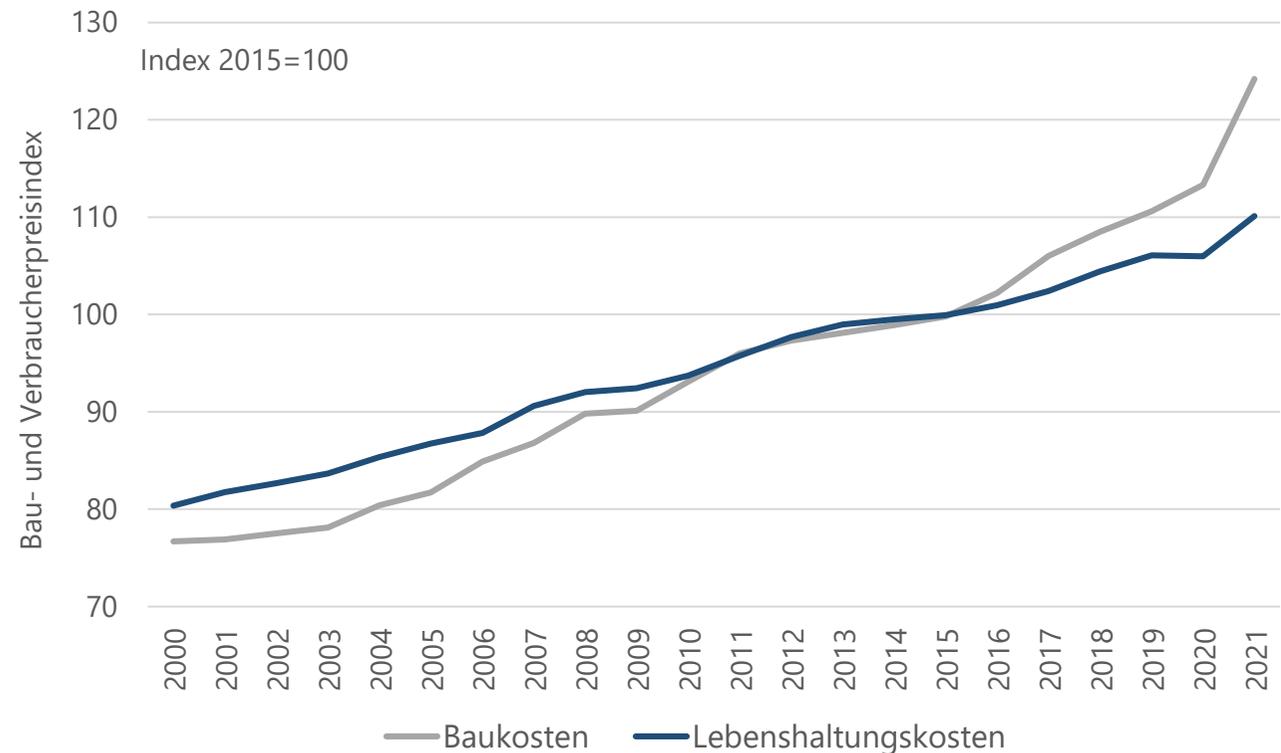


Abb. 8: Baupreisindizes für Wohngebäude und Lebenshaltungskosten im Vergleich

Quelle: DESTATIS

- Die gestiegenen Baukosten beeinflussen u. a. die Höhe der (mindestens notwendigen) Miete bzw. der Kaufpreise sowie das Budget selbstnutzender Eigentümer:innen. Die Schaffung tragbaren/bezahlbaren Wohnraums wird durch beide beschriebenen Einflussfaktoren zunehmend erschwert und ist in vielen Fällen nur durch öffentliche Förderung umsetzbar. Letztere gewinnt mit dem gestiegenen Zinsniveau aktuell wieder an Attraktivität für Investoren, sofern das größere Delta zu den Marktzinsen aufrechterhalten wird.

## 2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

### 2.6 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

□ Sozioökonomische Indikatoren stellen einen zentralen Teil der Charakterisierung des Wohnungsmarktes dar.

#### » Wachsende Bedeutung als Arbeitsstandort

□ In der Gemeinde Mehring sind ca. 50 Betriebe ansässig. Im Gewerbegebiet in Öd haben viele kleine und mittelständische Unternehmen ihren Sitz.

□ In den letzten zehn Jahren ist eine sehr dynamische Beschäftigungsentwicklung in der Gemeinde zu beobachten. Zwischen 2011 und 2019 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort von 500 auf 1.035 (+535 Arbeitsplätze), was einem Zuwachs von 107% entspricht. Seit 2020 sank die Zahl der Arbeitsplätze (coronabedingt und ggf. temporär) und lag 2021 bei 851 (2011 bis 2021 +351 Arbeitsplätze | +70%).

#### » Hohe Dynamik im regionalen Vergleich

□ Im kommunalen Vergleich (Burghausen: +9%; Burgkirchen a. d. Alz: +18%; Emmerting: +40%) sowie gegenüber dem Kreis (+18%), Regierungsbezirk (+27%) und dem Freistaat (+22%) war die Dynamik weit überdurchschnittlich.

#### » Wachstum auch am Wohnort – jedoch weniger stark

□ Auch als Wohnort hat Mehring erheblich an Bedeutung gewonnen. Die Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2011 und 2021 um 25% (+206 Beschäftigte) an. Auch diese Entwicklung war positiver als in den meisten Vergleichsräumen (Burghausen: +21%;

Abb. 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort

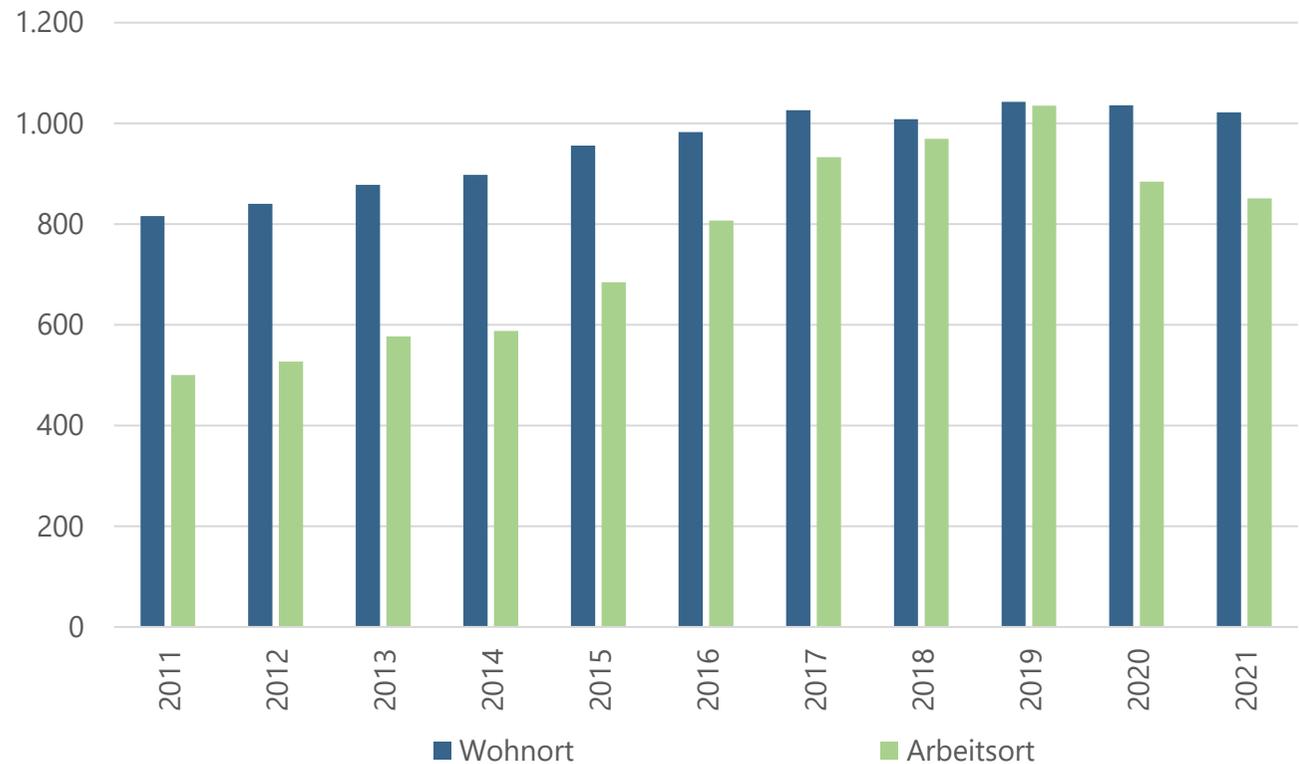


Abb. 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Burgkirchen: +25%; Emmerting: +8,4%; Landkreis: +20%;  
Regierungsbezirk: +26%; Freistaat Bayern: +22%.

□ Deutlich wird jedoch auch – ebenso anhand der Einwohnerzahlen (vgl. Kapitel 3.1), dass der Wohnstandort weniger stark durch die positive Arbeitsplatzentwicklung profitieren konnte. In der Folge ist das Pendleraufkommen deutlich gestiegen.

## 2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- ❑ Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar.
- ❑ Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählen zunächst Transferleistungsempfänger:innen: Arbeitslose (SGB II, SGB III), Empfänger von Grundsicherung (SGB XII) und Wohngeldempfänger:innen.
- ❑ Weiterhin gibt es Haushalte ohne Leistungsbezug mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung. Dazu zählen etwa Personen mit geringfügiger Beschäftigung.
- ❑ Am Wohnort Mehring gibt es insgesamt ca. 196 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse. Hierbei gehen ca. 114 Personen einer geringfügigen Beschäftigung im Haupterwerb nach, dies entspricht 10 % aller Beschäftigungsverhältnisse.
- ❑ Seit 2011 ist die Zahl der geringfügig Beschäftigten am Wohnort im Haupterwerb leicht gestiegen. Der Anteil an allen Beschäftigungsverhältnissen sank jedoch infolge der Dynamik der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten um 1 %-Punkt.
- ❑ Im Nebenerwerb ist zwischen 2011 und 2021 ein leichter Anstieg der geringfügigen Beschäftigungszahlen zu beobachten. Der Anteil an den Beschäftigten am Wohnort blieb jedoch weitgehend stabil.

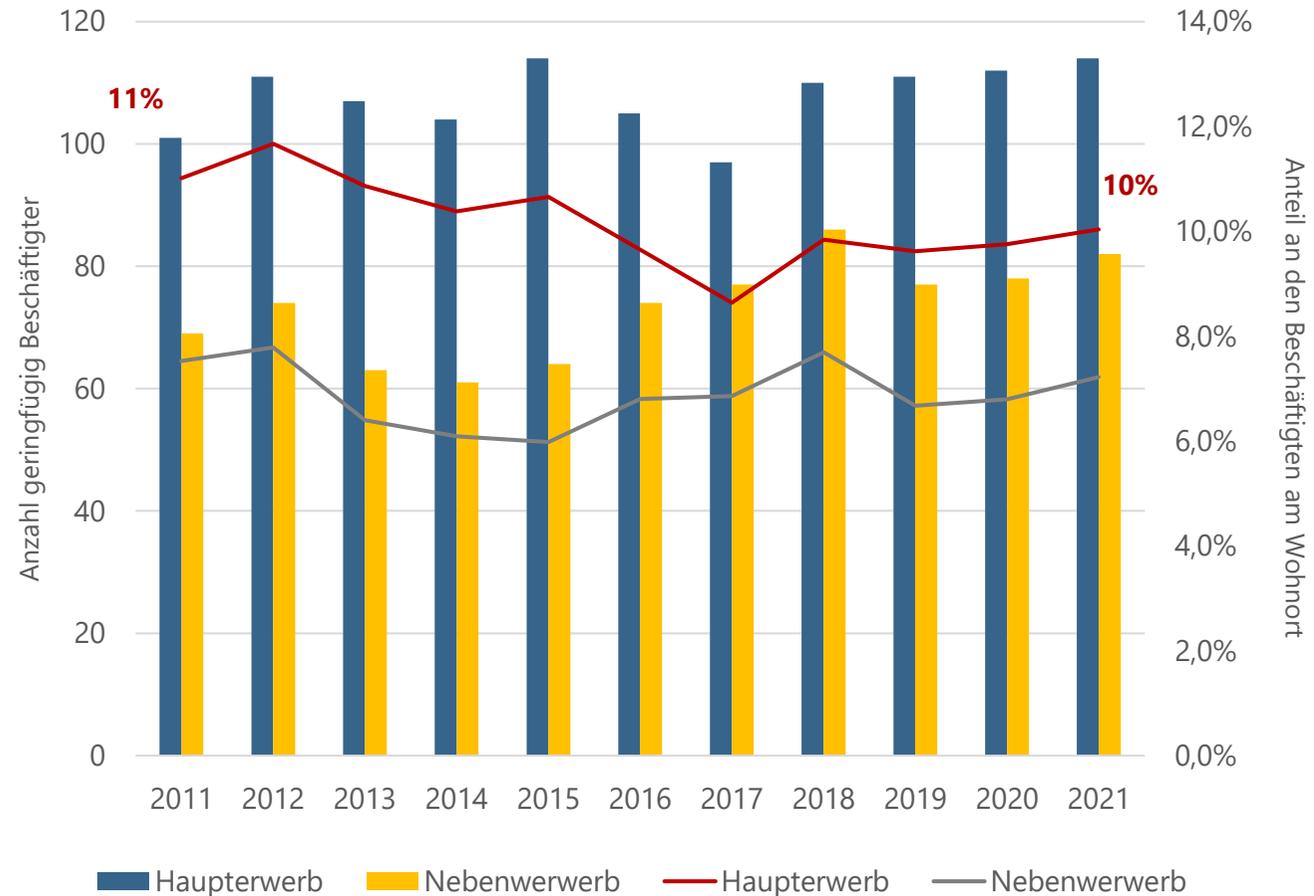


Abb. 10: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

## 2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Mit insgesamt ca. 850 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen hat die Gemeinde Mehring eine quantitativ geringe Bedeutung als Arbeitsstandort im Kreis. Jedoch übernimmt die Gemeinde zumindest in einzelnen Segmenten auch die Funktion als Wohnstandort für andere Kommunen der Region.

### »» Geringe Arbeitsplatzzentralität

- Damit einhergehend ist nur bei einem kleinen Teil der Beschäftigten der Wohn- und Arbeitsort identisch. 2021 betraf dies knapp 70 Personen. Das heißt etwa 6,5% der Beschäftigten, die in der Gemeinde Mehring wohnen, arbeiten auch dort. Umgekehrt werden nur etwa 7,7% der Arbeitsplätze durch in Mehring lebende Personen besetzt.

### »» Relativ hohes Pendler:innenaufkommen

- Im Zuge dessen und in Folge der positiven Beschäftigungsentwicklung ist das Pendler:innenaufkommen deutlich gestiegen.
- Im Jahr 2021 pendelten ca. 780 Personen zur Arbeit nach Mehring ein. Das sind ca. 340 Personen bzw. 84% mehr als 2011. Auch die Zahl der Auspendler:innen ist im gleichen Zeitraum gestiegen. Insgesamt pendelten 2021 ca. 960 Personen aus Mehring aus (+200 Personen bzw. +26% gegenüber 2011). Insgesamt weist Mehring einen Auspendlerüberschuss von 170 Personen auf, der sich seit 2011 leicht verringert hat (-130 Personen).

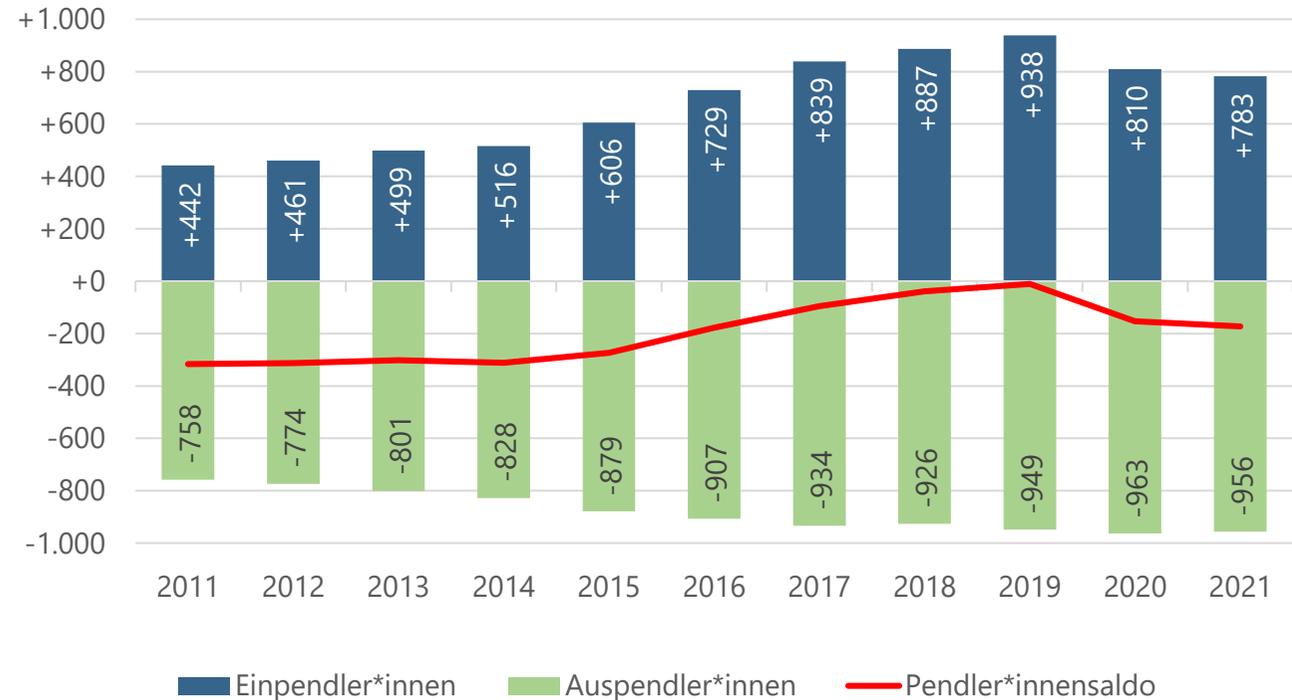


Abb. 11: Pendler:innen 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Gleichzeitig besteht in den angrenzenden Kommunen Burghausen (2021: 10.760 mehr Ein- als Auspendler:innen) und Burgkirchen (970) ein Einpendler:innenüberschuss. Das bedeutet, Umlandkommunen wie Mehring dienen für die Arbeitsmarktzentren mindestens bezogen auf das Einfamilienhaussegment als attraktive Alternativstandorte.
- Die Ursachen dafür, dass der Wohn- nicht dem Arbeitsort entspricht sind vielfältig. So nehmen u. a. junge, hochqualifizierte Arbeitnehmer:innen oftmals das Pendeln in Kauf. Auch die Verfügbarkeit und die Preise von Bauland können die Pendelverflechtungen beeinflussen.

### »» Kaum Arbeitslosigkeit - z. T. coronabezogener Anstieg

- ▣ Mitte 2021 waren in Mehring insgesamt 28 Personen arbeitslos gemeldet. 8 Personen beziehen Leistungen nach SGB II („Hartz IV“), 19 weitere Personen erhalten Arbeitslosengeld nach SGB III.
- ▣ Die Arbeitslosenquote beträgt 1,8% in Bezug auf die Bevölkerung im Erwerbsalter (Einwohner:innen zwischen 18 und 64 Jahren).
- ▣ Die Quote bewegt sich unterhalb des Niveaus der umliegenden Städte und Gemeinden (Burghausen: 3,4%; Burgkirchen 3,7%; Emmerting: 2,1%) sowie unterhalb des Landkreises (3,0%), des Regierungsbezirks (3,2%) und Landesitt (3,2%).
- ▣ In der langfristigen Perspektive ist ein Anstieg der Zahlen sowohl im SGB II- als auch im SGB III-Bereich erkennbar. Der Zuwachs von 2018 bis 2021, der sich vor allem im SGB III niederschlug, dürfte zumindest in Teilen auf eher kurzfristige Effekte im Zuge der Corona-Pandemie zurückzuführen sein.
- ▣ Insgesamt ist die Arbeitslosenquote sehr gering, sodass von einer weitestgehenden Vollbeschäftigung gesprochen werden kann.

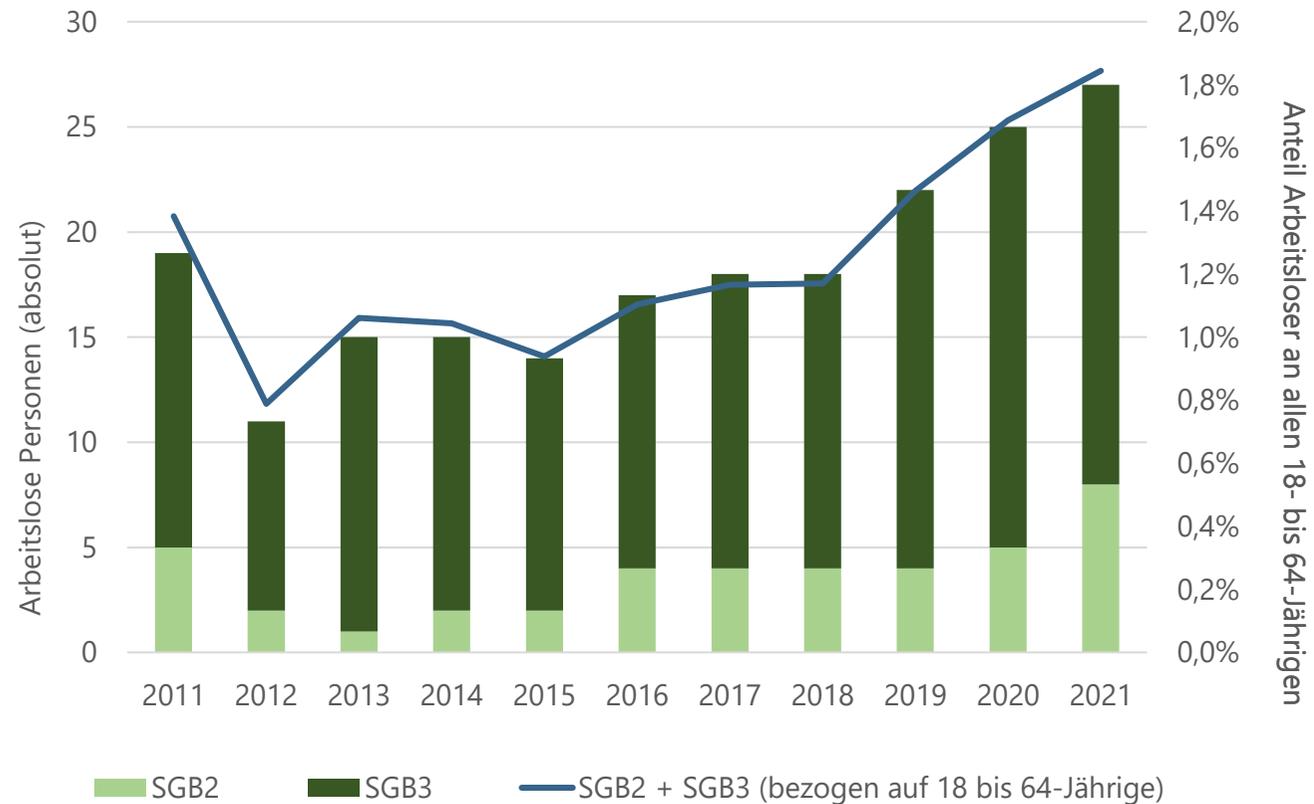


Abb. 12: Arbeitslosigkeit 2011 bis 2021

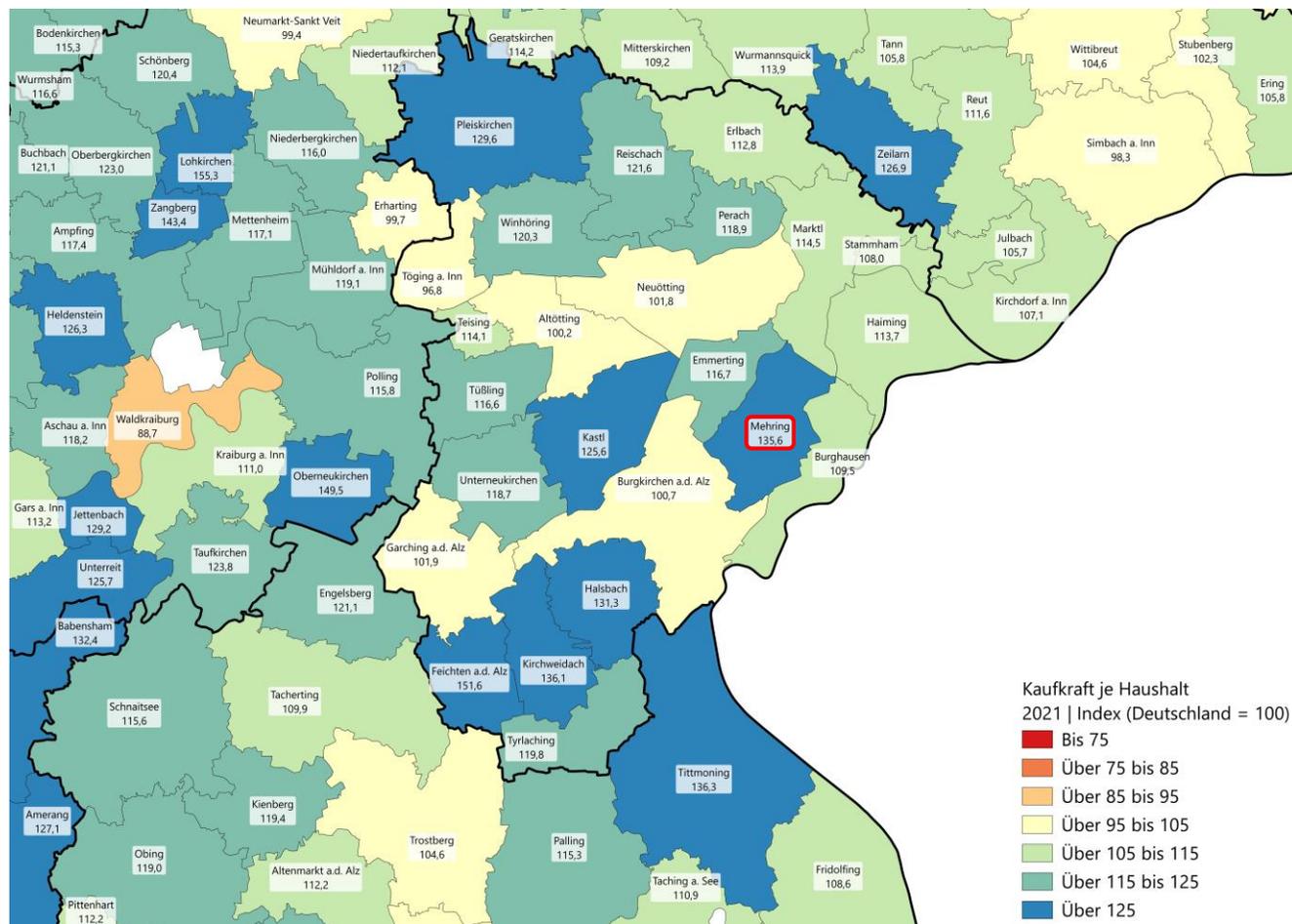
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Kaufkraft pro Haushalt stellt einen wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Im regionalen und überregionalen Kontext hohe Kaufkraft

Die Relation der Kaufkraft wird mit einem Indexwert angegeben (Bundesdurchschnitt = 100). In Mehring liegt die Kaufkraft bei 64.524 Euro pro Haushalt. Mit einem Indexwert von 135,6 liegt die Gemeinde somit über dem bundesweiten Durchschnitt.

Auch im regionalen Kontext ist die Kaufkraft hoch. Die umliegenden Städte und Gemeinden (Burghausen: 109,5; Burgkirchen: 100,7; Emmerting: 116,7) sowie der Landkreis Altötting (110,0) weisen einen deutlich geringeren Indexwert auf. Im Freistaat Bayern liegt der Kaufkraftindex bei durchschnittlich 112,2.



---

 **3 Demografie und Wohnungsnachfrage**

---

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

□ Für die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung werden Daten aus dem kommunalen Einwohnermeldewesen und des Statistischen Landesamtes genutzt.

##### »» Seit 2011 200 Einwohner:innen mehr

□ Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lebten zum 30.06.2022 rund 2.430 Personen mit Hauptwohnsitz in Mehring. Das kommunale Einwohnermeldewesen registrierte ähnliche hohe Einwohnerzahlen. Die Unterschiede sind in Relation zu anderen Kommunen deutlich geringer. Neben den Einwohner:innen mit erstem oder alleinigem Wohnsitz in Mehring gibt es nach kommunalen Angaben rund 130 Personen mit einem angemeldeten Nebenwohnsitz. Das sind gut 5% aller Bewohner:innen von Mehring.

□ Seit 2011 ist die Anzahl der Einwohner:innen um 200 Personen bzw. um 8,9% gestiegen. Zwischen den Jahren 2018 und 2021 sank die Zahl der Einwohnenden leicht ab und stieg bis Mitte des Jahres 2022 wieder leicht an.

##### »» Positivere Entwicklung im regionalen Kontext

□ Die Entwicklung Mehrings ist im regionalen Kontext relativ dynamisch. Burgkirchen (+8,4%), Emmerting (+1,1%) sowie der Kreis- (+6,8%) und der Landesdurchschnitt (+7,1%) wuchsen weniger stark. Nur Burghausen (+10,0%) und der Regierungsbezirk Oberbayern verzeichnet einen stärkeren relativen Zuwachs (+9,7%).



\*Bevölkerungsstand am Stichtag 30.06.2022

Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021

Quelle: Statistisches Landesamt

### 3 Demografie & Wohnungsnachfrage

#### 3.2. Natürliche Entwicklung und Wanderungen

- Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen.
- Für die meisten Kommunen in Deutschland ist ein Geburtendefizit charakteristisch. Seit den 1960er Jahren ist die Fertilitätsrate gesunken und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf niedrigem Niveau. Jüngst ist ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten.

#### » Mehring mit Geburtenüberschuss

- Der bundesweite Trend spiegelt sich in Mehring nur beding wider. Die Gemeinde weist nur in zwei der letzten elf Jahre eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Im Durchschnitt der letzten Jahre (2011 bis 2021) wurden in Mehring 20 Kinder pro Jahr geboren. Gleichzeitig liegt die Anzahl der Sterbefälle bei durchschnittlich 16 pro Jahr. Im Durchschnitt hat Mehring somit seit 2011 4 Einwohner:innen pro Jahr im Zuge eines Geburtenüberschusses gewonnen.

#### » Positive Entwicklungstendenz

- Die Entwicklungstendenz in den letzten Jahren ist positiv. Im Vergleich der Jahre 2011 bis 2013 mit 2019 bis 2021 ist die Zahl der durchschnittlichen jährlichen Geburten um 7 gestiegen. Im Zuge des demografischen Wandels ist jedoch auch die Zahl der Sterbefälle von durchschnittlich 14 auf 17 pro Jahr gestiegen.

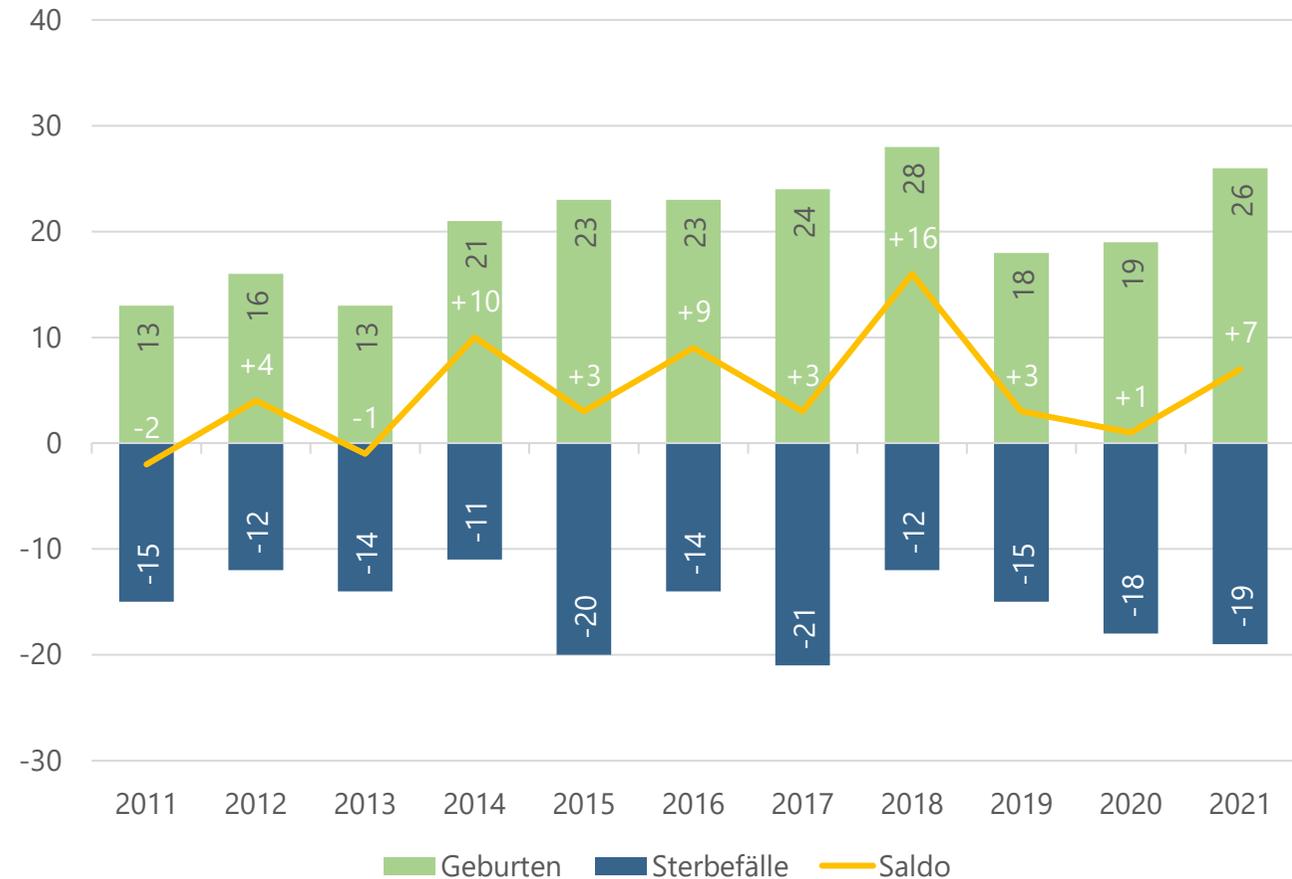


Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021

Quelle: Statistisches Landesamt

### 3 Demografie & Wohnungsnachfrage

□ Anders als Geburten und Sterbefälle werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und exogenen Faktoren beeinflusst. Sie weisen daher in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.

#### » Schwankendes Wanderungssaldo

□ Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2022 zogen pro Jahr 140 Personen nach Mehring zu. 131 Personen pro Jahr wanderten in eine andere Kommune ab. Dies entspricht einem Wanderungssaldo von durchschnittlich +9 Personen pro Jahr. Vor allem zwischen 2012 und 2017 waren die Wanderungsgewinne relativ hoch.

□ In jüngerer Vergangenheit (seit 2018) ist nach den Gemeindedaten – von 2022 (Stichtag 22.11.2022) abgesehen – der Wanderungssaldo negativ. In dieser Zeit konnten die Geburtenüberschüsse die Wanderungsverluste nicht kompensieren, weshalb zumindest temporäre Verluste bei den Einwohnerzahlen festzustellen sind.

#### » Zuletzt geringere Wanderungsvolumina

□ Bei den Wanderungen ist eine eher negative Tendenz im Vergleich der Jahre 2011 bis 2013 und 2020 bis 2022 erkennbar. Die Zahl der jährlichen Zuzüge sank um durchschnittlich 42 Personen. Demgegenüber sank die Zahl der durchschnittlichen Fortzüge um 19 Personen. In Summe hat sich der Saldo damit von durchschnittlich +14 Personen zu Beginn des Jahrzehnts auf -9 Personen pro Jahr verringert. Gleichzeitig zeigt sich eine positive Entwicklung im aktuellen Jahr 2022.

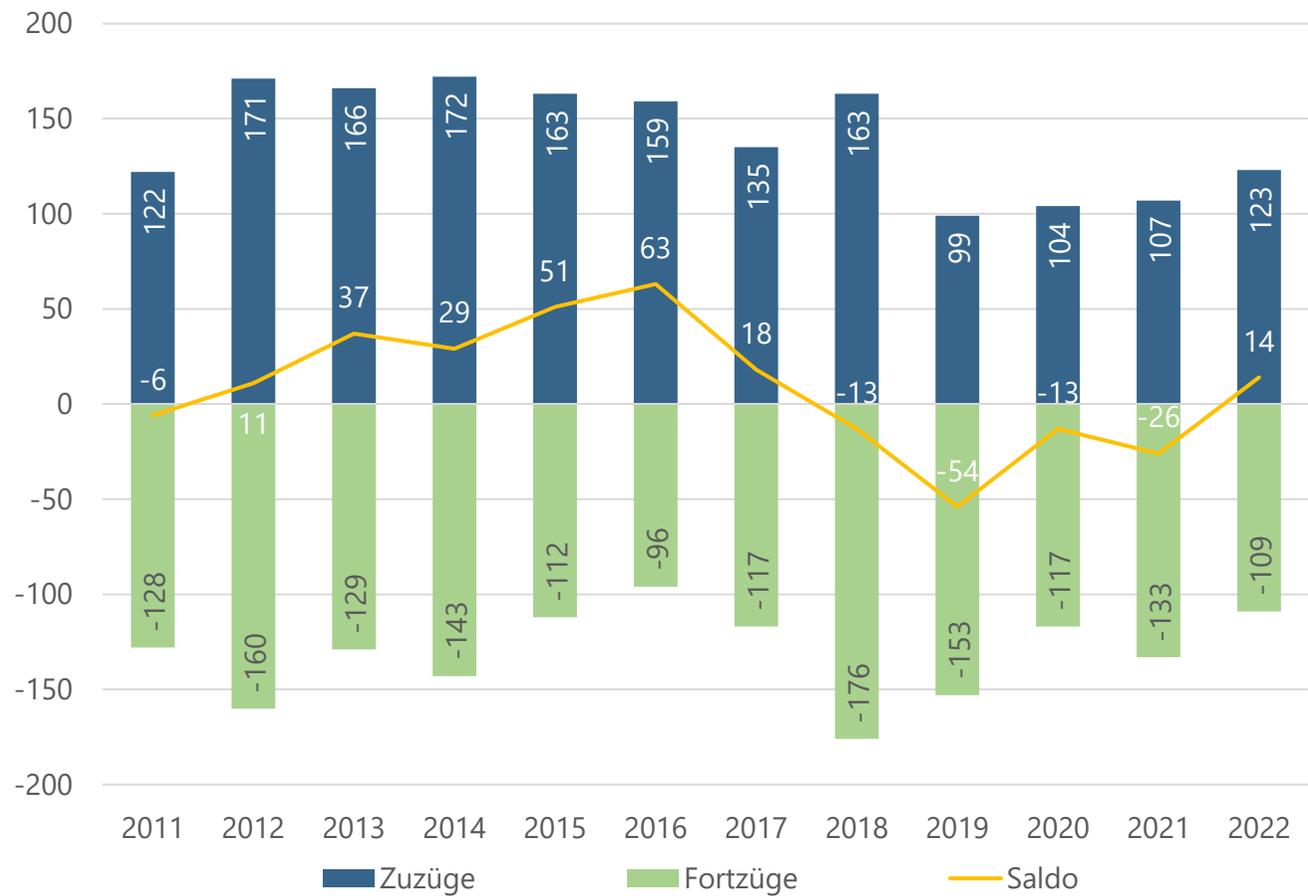


Abb. 16: Zu- und Fortzüge 2011 bis 2022

Quelle: Gemeinde Mehring

- Bei der Differenzierung der Wanderungen nach dem Alter können für die Gemeinde Mehring in den meisten Alters- und Zielgruppen Wanderungsverluste registriert werden.

#### »» Zuzug von Familien und Paaren

- Bei der Betrachtung der letzten knapp zwölf Jahre wird deutlich, dass die bedeutendste Gruppe der Zuziehenden junge Paar- und Familienhaushalte sind. Darauf deuten die Wanderungsgewinne bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis 50-Jährigen hin.

#### »» Fortzugstendenz bei 18- bis 25-Jährigen und Senior:innen

- Demgegenüber gibt es in allen Jahren Wanderungsverluste bei Senior:innen, das heißt der Gruppe der ab 65-Jährigen. Dies ist zumindest ein Indiz für ein Defizit an seniorenrechtlichem Wohnraum bzw. Angeboten der Daseinsvorsorge für diese Altersgruppe.
- Wanderungsverluste sind zudem in fast allen Jahren bei den 18- bis 25-Jährigen zu verzeichnen, die ausbildungs- oder arbeitsplatzbedingt ihren Wohnort wechseln.

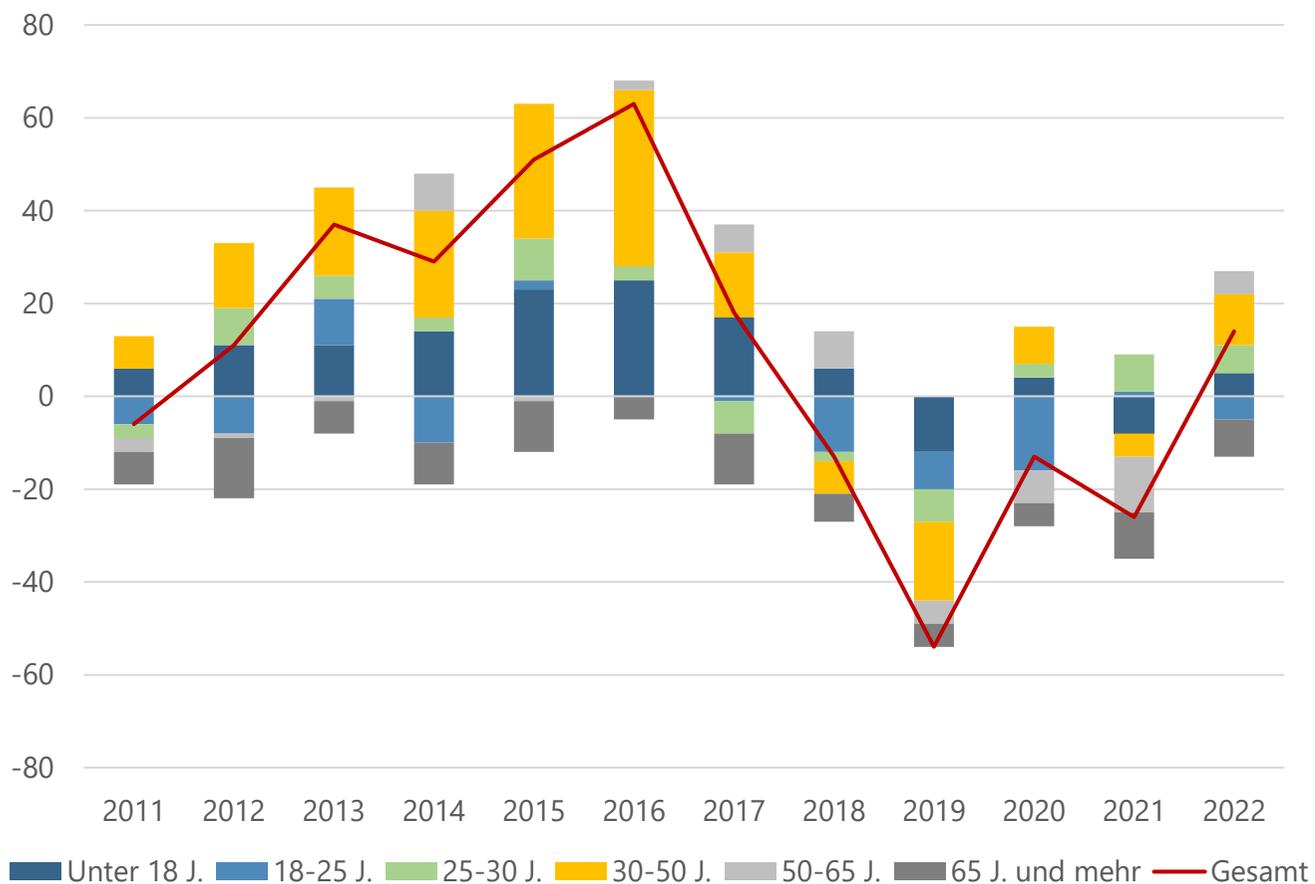


Abb. 17: Wanderungssaldo nach Altersgruppen 2011 bis 2022

Quelle: Gemeinde Mehring

### 3 Demografie & Wohnungsnachfrage

□ Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der altersspezifischen Wanderungen nach dem Quell- und dem Zielort. Dabei konnten folgende Muster herausgearbeitet werden:

» Zuzüge aus Burghausen, dem Landkreis und dem Ausland

□ Die größten Wanderungsgewinne verzeichnet Mehring im Betrachtungszeitraum gegenüber Burghausen. Dabei ist vor allem der Zuzug jüngerer Paar- und Familienhaushalte charakteristisch, die zumeist einfamilienhausbezogen nach Mehring zuziehen. Demgegenüber ziehen Jüngere (18- bis 25-Jährige) sowie Senior:innen in Richtung Burghausen.

□ Größere Wanderungsgewinne gibt es zudem aus den restlichen Kommunen des Landkreises Altötting. Auch hier bezieht sich der größte Teil der Zuzüge auf unter 18-Jährige, Positiv ist zudem ein Wanderungsgewinn bei den beiden Gruppen zwischen 18 und 30 Jahren. Bezogen auf Senior:innen ist auch gegenüber dem Kreis eine Fortzugstendenz erkennbar.

□ Darüber hinaus verzeichnet Mehring Wanderungsgewinne aus dem Ausland, die sich vor allem auf die Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren beziehen.

» Verluste durch Binnenfernwanderungen

□ Mehr Fort- als Zuzüge weist Mehring bei Binnenfernwanderungen, d. h. Umzügen innerhalb Bayerns bzw. innerhalb der Bundesrepublik, auf. Während in einzelnen Altersgruppen (unter 18 Jahre bzw. 30 bis 50 Jahre) noch Wanderungsüberschüsse registriert werden können, ist in der Mehrzahl der Altersgruppen und vor allem bei Jüngeren (18 bis 30 Jahre) eine deutlich größere Fortzugstendenz erkennbar.

	u. 18 Jahre	18 - 25 Jahre	25 - 30 Jahre	30 - 50 Jahre	50 - 65 Jahre	65 Jahre u. ä.	Gesamt
<b>Burghausen</b>	+35	-19	+23	+71	-1	-22	<b>+87</b>
<b>Landkreis Altötting</b>	+43	+11	+9	-4	+8	-44	<b>+23</b>
<b>Sonst. Bayern</b>	+18	-34	-5	+17	-2	-15	<b>-21</b>
<b>Sonst. BRD</b>	+2	-14	+2	+5	-1	-1	<b>-7</b>
<b>Unbekannt/ Ausland</b>	+4	+3	-3	+45	-5	-15	<b>+29</b>
<b>Gesamt</b>	<b>+102</b>	<b>-53</b>	<b>+26</b>	<b>+134</b>	<b>-1</b>	<b>-97</b>	<b>+111</b>

Abb. 18: Wanderungssaldo nach Altersgruppen und Quell- und Zielort 2011 bis 2022 Quelle: Gemeinde Mehring

### 3 Demografie & Wohnungsnachfrage

#### 3.3 Altersstruktur

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungen schlagen sich in der Altersstruktur von Mehring nieder.

##### » Stabile Entwicklung bei Kindern und Jugendlichen

Aufgrund von Geburtenüberschüssen und dem Zuzug von Familien erhöhte sich die Anzahl von Minderjährigen. Die Zahl der bis 18-Jährigen stieg um ca. 10 Personen auf 450 Einwohner:innen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung ging jedoch um 1,2%-Punkte zurück.

##### » Zuwachs und Alterung der Personen im Erwerbsalter

Die Zahl der Personen im Erwerbsalter (zwischen 18 und 64 Jahren) ist gegenüber 2011 gestiegen (+110 Personen). Die Zunahme bezieht sich sowohl auf Jüngere (18- bis 30-Jährige) als auch auf Best-Ager, also die starken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, die in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen. Bei Einwohner:innen mittleren Alters (30 bis 50 Jahre) ist die Zahl rückläufig. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung geht jedoch auch der Anteil der Personen im Erwerbsalter von 61,7% auf 60,7% zurück.

##### » Mehr Senior:innen

Darüber hinaus ist die Zahl der Senior:innen, trotz bestehender Fortzugstendenz, gestiegen. Im Jahr 2021 sind ca. 80 Bewohner:innen der Gemeinde Mehring 65 Jahre und älter als elf Jahre zuvor. Insgesamt sind aktuell etwa 21% der Bevölkerung im Rentenalter, 2011 waren es noch weniger als 19%.

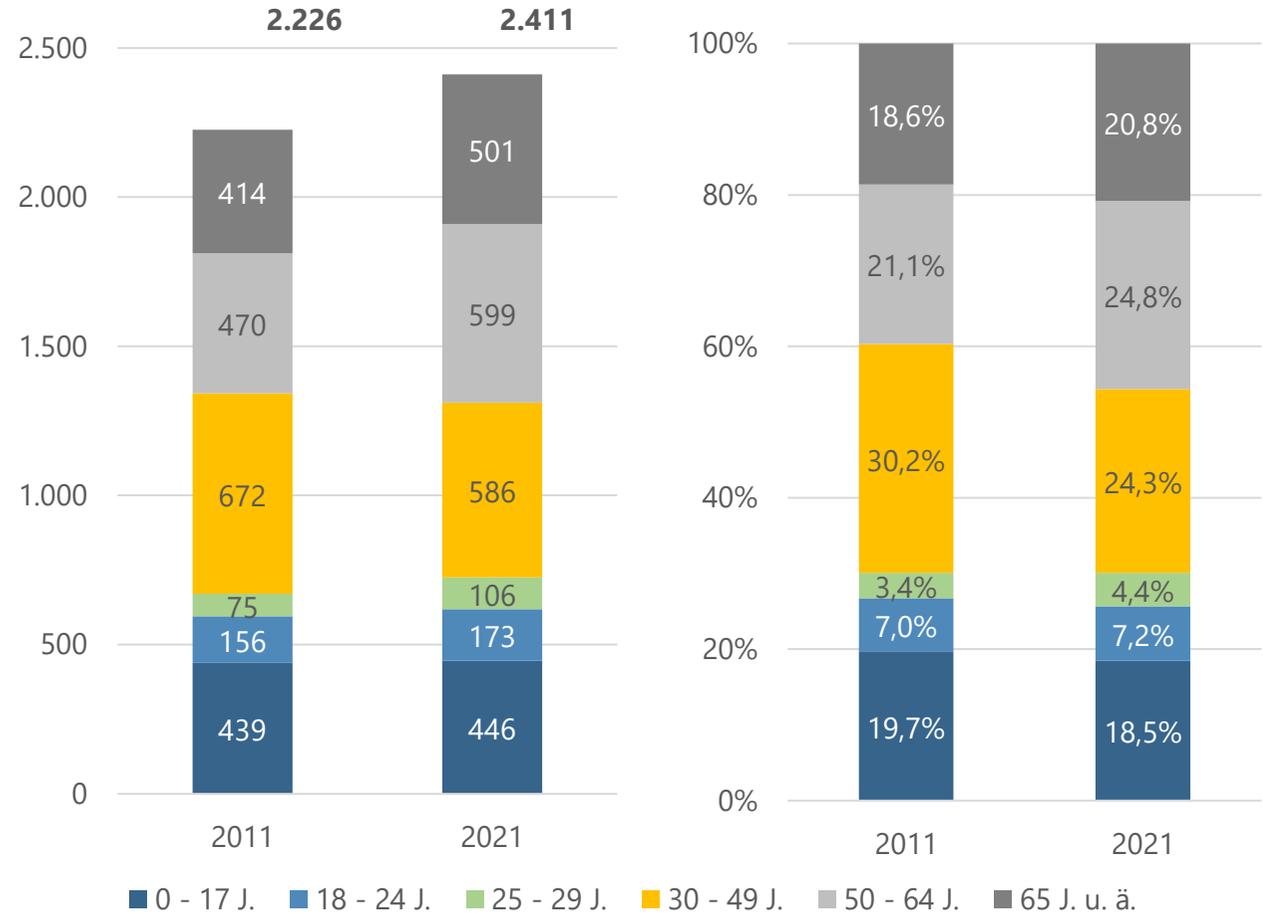


Abb. 19: Altersstruktur 2011 und 2021

Quelle: Statistisches Landesamt

Mit der Zunahme der Zahl der Senior:innen ergeben sich Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge. Dazu gehören der Bedarf an kleinen, preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren sowie eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und das Pflegeangebot.

### 3 Demografie & Wohnungsnachfrage

#### 3.4 Haushaltsentwicklung und -struktur

□ Haushalte bilden den zentralen quantitativen Indikator für die Nachfrage nach Wohnraum. Die Daten zu den Haushalten in Mehring wurden als Basis für die Prognose (vgl. Kapitel 5) im Rahmen eines Haushaltsgenerierungsverfahrens erstellt.

##### »» Zuwachs von Haushalten und Nachfrage

□ Mehring zählt im Jahr 2022 rund 1.020 Haushalte. Das entspricht einem Anstieg von 19% gegenüber 2011. Wird die Haushaltsentwicklung mit dem Bevölkerungszuwachs im gleichen Zeitraum (9%) gegenübergestellt, fällt der Haushaltszuwachs relativ stärker aus.

##### »» Trend zur Haushaltsverkleinerung

□ Hintergrund ist der im Zuge des demografischen Wandels stattfindende Trend zur Singularisierung, heißt hin zu mehr kleineren Haushalten. Ursächlich dafür ist insbesondere, dass die steigende Zahl der Senior:innen in der Regel in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben.

□ Die Anzahl der Einpersonenhaushalte stieg um 30 seit 2011 auf einen Anteil von 18,3% (dies entspricht einem Zuwachs von 0,1%-Punkt). Die Zahl der Zweipersonenhaushalte stieg um 60 Haushalte (+1 %-Punkt).

□ Die Haushaltsgrößenverteilung verlief im Betrachtungszeitraum weitestgehend stabil. Nur die Zweipersonenhaushalte gewannen einen Prozentpunkt und die großen Haushalte (4+ Personen) verloren einen Prozentpunkt.

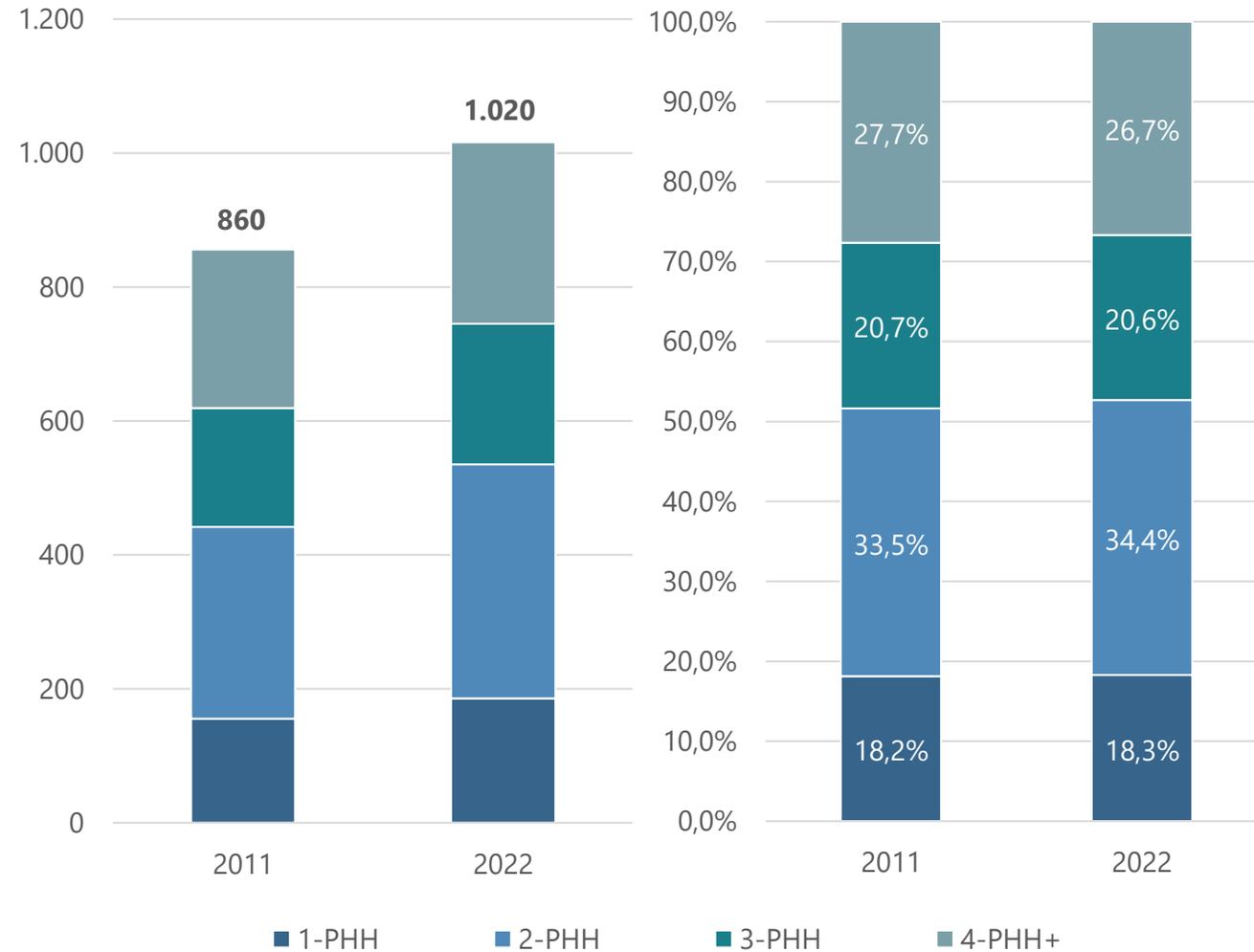


Abb. 20: Haushaltsentwicklung 2011 bis 2022

Quelle: ALP



### 4.1 Wohnungsbestandsstruktur

#### »» Ca. 800 Wohngebäude in Mehring

□ In der Gemeinde Mehring gab es Ende 2021 gut 800 Wohngebäude. Der Bestand wird stark durch das Ein- (84%) und das Zweifamilienhaussegment (12%) geprägt. Nur knapp 4% des Gebäudebestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser.

#### »» Ca. 1.030 Wohnungen in der Gemeinde

□ Der aktuelle Wohnungsbestand in Mehring umfasst ca. 1.030 Wohnungen.

□ Bei dieser Bezugsgröße wird die Prägung durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment etwas relativiert. Rund 65% der Wohnungen entfallen auf Ein- und 19% Zweifamilienhäuser. Etwa 16% aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

#### »» Eigentumsquote: 71% - Mietwohnungen: 29%

□ Rund 71% des Wohnungsbestandes in Mehring sind selbstgenutztes Wohneigentum. Hierbei entfällt der größte Teil auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Eigentumswohnungen sind von geringerer Bedeutung. Im Vergleich zum Kreis und dem Freistaat Bayern liegt die Eigentumsquote in Mehring wesentlich höher.

□ Demgegenüber weist Mehring – korrelierend mit einem hohen Einfamilienhausanteil - mit ca. 29% einen relativ kleinen Mietwohnungsmarkt auf.

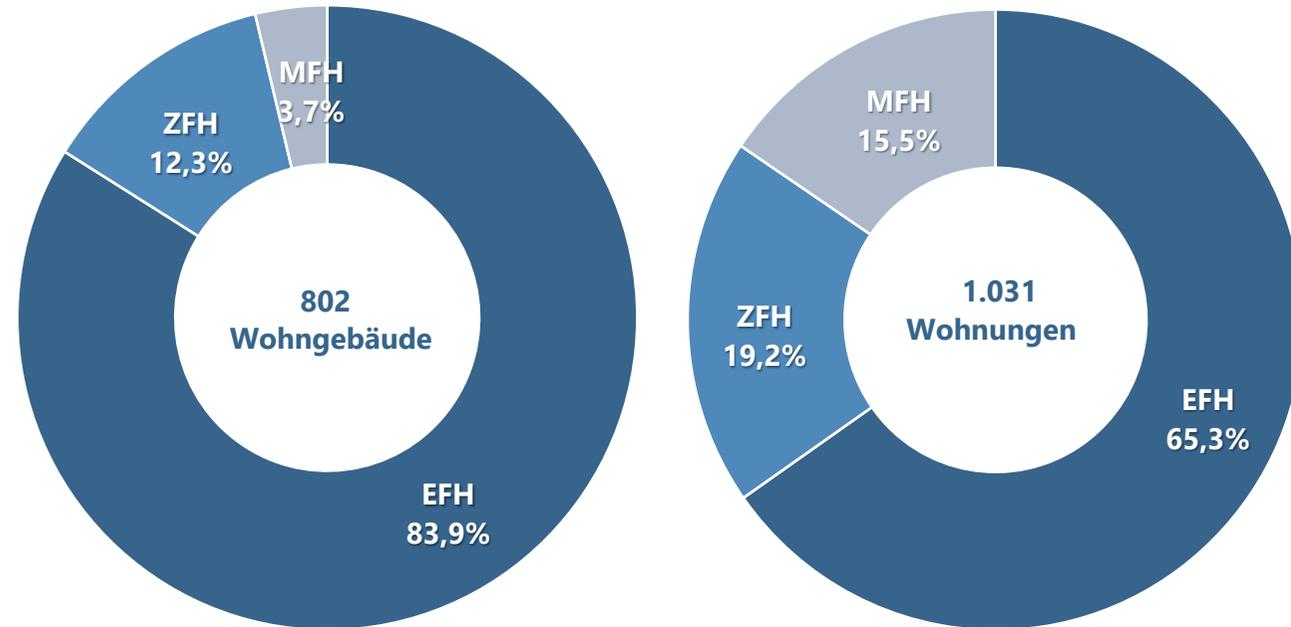


Abb. 21: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur 2021

Quelle: DESTATIS

- Aus wohnungspolitischer Perspektive ist der Mietwohnungsmarkt von besonderem Interesse. In Mehring sind ca. 29% des Wohnungsbestandes vermietet. Der größte Teil des vermieteten Wohnraums entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Segment vermieteter Wohnungen ist mit knapp 7% vergleichsweise klein.

### »» Niedriger Leerstand – Eher enge Wohnungsmarktsituation

- Ein zentraler Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist der Wohnungsleerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, den Grad der Versorgung privater Haushalte mit Wohnraum und die Marktgängigkeit von Wohnraum aus.
- Laut Zensus gab es im Jahr 2011 16 leerstehende Wohnungen. Das entspricht 1,9% des Wohnungsbestandes. In Relation zu einer notwendigen Fluktuationsreserve zwischen 2% und 4% für Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen, bestand zu diesem Zeitpunkt eine sehr enge Wohnungsmarktsituation.
- Im Zuge des Nachfragezuwachses und einer in Relation dazu maßvollen Bautätigkeit, ist die Situation seither vergleichbar geblieben. In Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungsbestand gehen wir von einem Leerstand von 2,1% aus, was sich am unteren Spannenrand der Fluktuationsreserve befindet. Die Wohnungsmarktsituation kann somit weiterhin als eng eingeordnet werden.

### Mietwohnungsmarkt

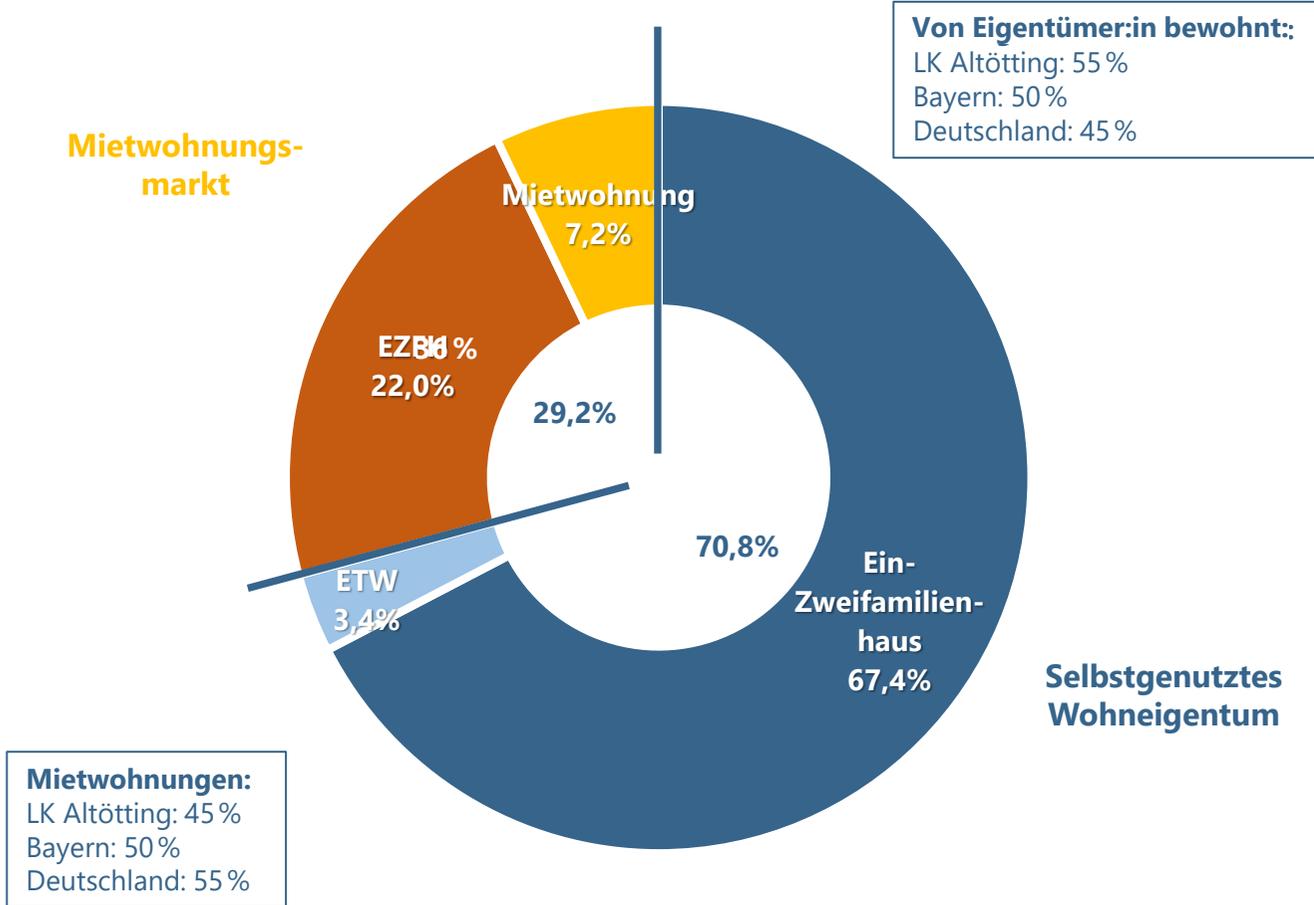


Abb. 22: Struktur des Wohnungsmarktes

Quelle: Zensus

### »» Prägung durch große Wohnungen

- ▣ Der Wohnungsbestand in Mehring wird insbesondere durch große Wohnungen geprägt, was auf die überwiegende Wohnbebauung durch Einfamilienhäuser zurückzuführen ist. Wohnungen mit 120-139 m<sup>2</sup> bilden mit ca. 23 % des Wohnungsbestandes den Schwerpunkt.
- ▣ Der Anteil kleinerer Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup> ist vergleichsweise gering (4%). Dieser Bestand ist von hoher Bedeutung aufgrund der wachsenden Zielgruppe kleiner Haushalte (z. B. Auszubildende, Transferleistungsbezieher, Senior:innen).
- ▣ Der Anteil der Mietwohnungen, die überwiegend zwischen 60 und 100 m<sup>2</sup> groß sind, nimmt mit zunehmender Wohnfläche ab. Selbstgenutztes Wohneigentum dagegen nimmt mit geringerer Wohnraumgröße ab. Auch die Größenstruktur ist auf die Einfamilienhäuser zurückzuführen. Der Anteil an großem familiengerechten Wohnraum ist eher hoch.

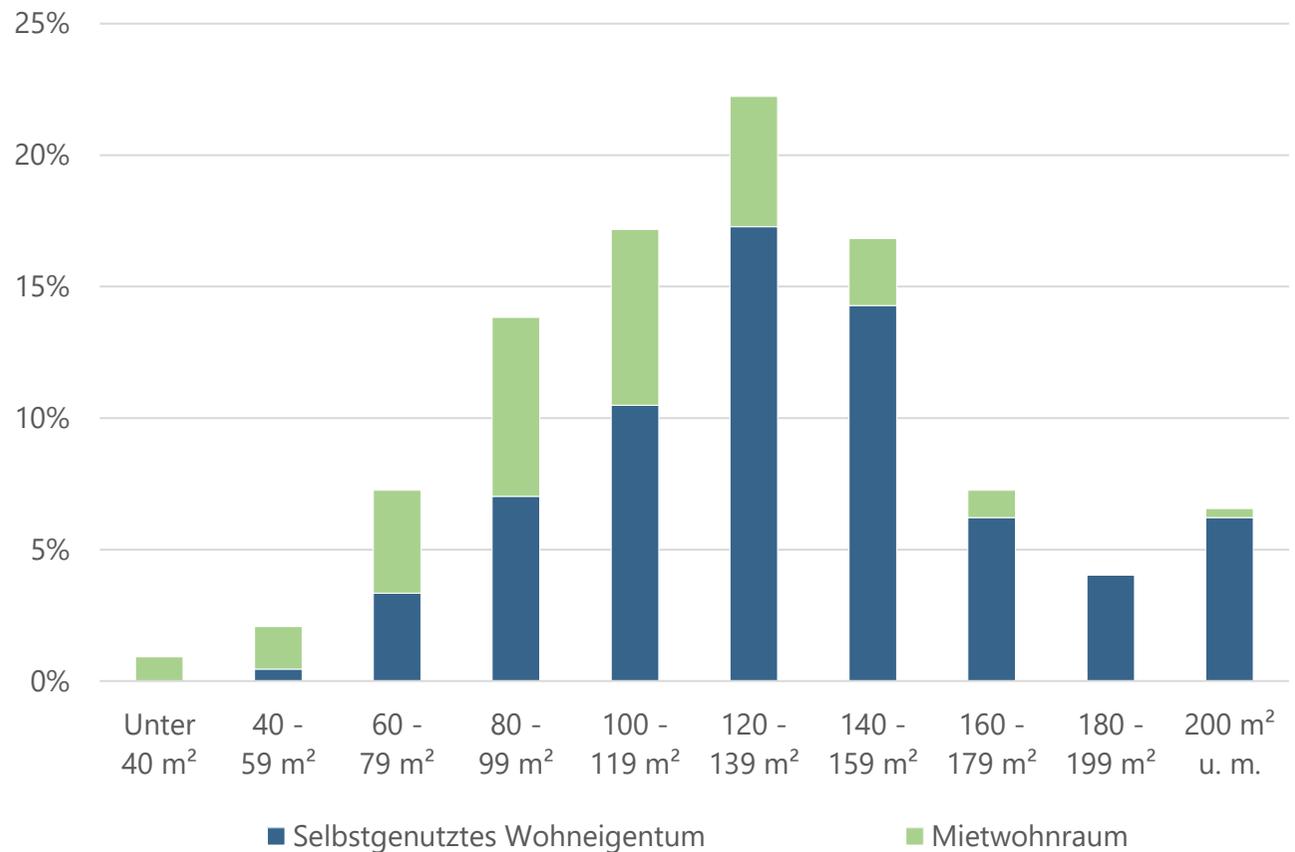


Abb. 23: Größenstruktur des Wohnungsbestandes

Quelle: Zensus

### 4.2 Neubautätigkeit

» Seit 2011: 150 neue WE – Quantitativ nachfragegerecht

- Die Bautätigkeit in Mehring, dargestellt durch die Fertigstellung neuer Wohnungen, weist im letzten Jahrzehnt starke Schwankungen auf.
- Seit Ende 2011 wurden gut 150 Baufertigstellungen von Wohnungen registriert. Das entspricht ca. 15 Wohnungen pro Jahr. Für eine Gemeinde dieser Größe war die Neubautätigkeit vergleichsweise hoch.
- Im gleichen Zeitraum stieg die Nachfrage um ca. 160 Haushalte. In Relation erscheint die Neubautätigkeit der jüngeren Vergangenheit damit maßvoll bzw. der Nachfrage entsprechend.

» Fokus auf Einfamilienhäusern

- Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit seit Ende 2011 lag auf dem Ein- und Zweifamilienhaussegment (74%).
- Seit 2011 entstanden zudem 40 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment. Das entspricht 25% aller Wohnungsneubauten. Die Gebäude entstanden vor allem im Baugebiet „Am Huf“ (B-Plan Nr. 19).
- Der Bestand an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern hat sich damit seit 2011 absolut wie auch relativ erhöht. Diese Ausrichtung ist aus gutachterlicher Sicht – vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wie auch aufgrund des Ziels die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren – sinnvoll und sollte beibehalten werden.

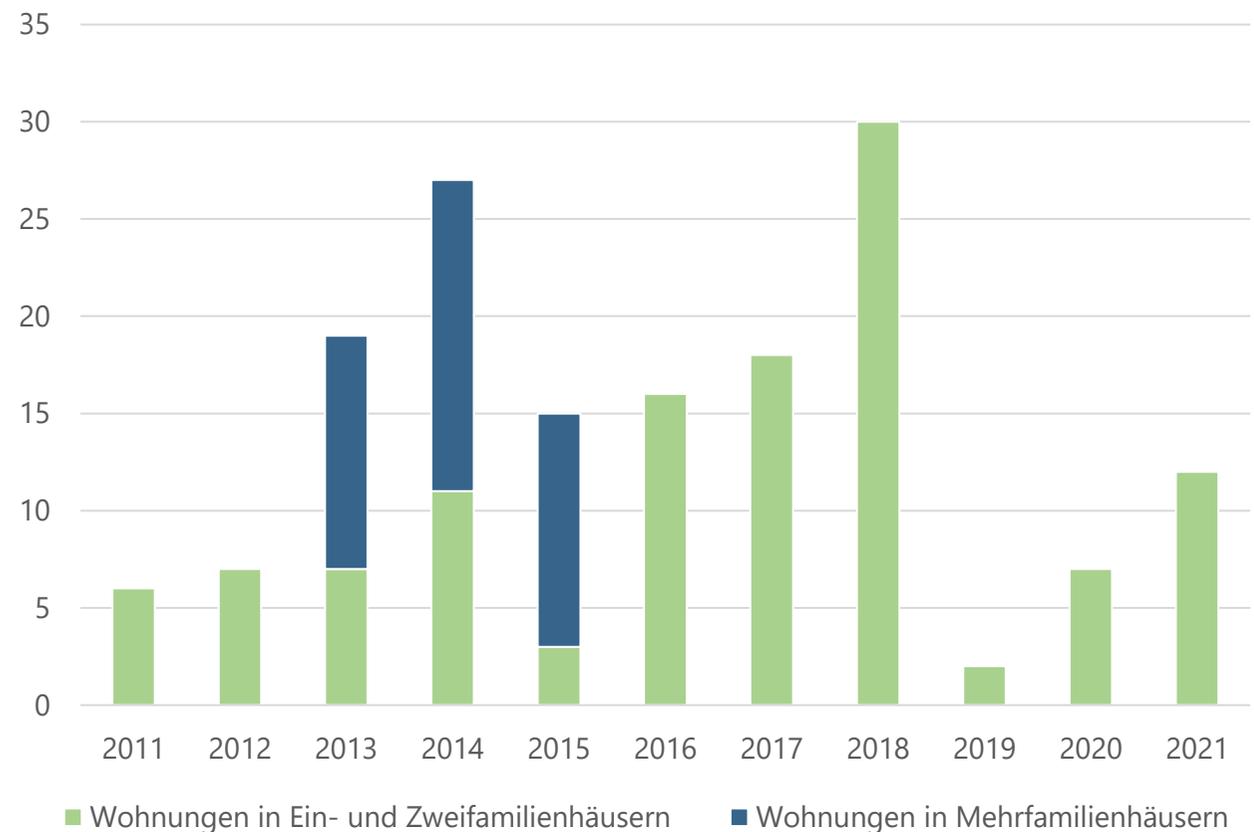


Abb. 24: Baufertigstellungen nach Segmenten 2011 bis 2021

Quelle: Statistisches Landesamt

---

 **5 Wohnungsmarktprognose**

---

## 5 Wohnungsmarktprognose

- Für die Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von Neubaubedarfen sowie zur Ausrichtung der künftigen Wohnungspolitik benötigt es belastbarer Entwicklungsszenarien.
- Dafür wurde einerseits die Bevölkerungsvorausrechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik betrachtet und im Anschluss eine Mehringspezifische Prognose von ALP erstellt.

				Entwicklung	Vergleichswert
	2020	2025	2030	2020 bis 2030	2011 bis 2021
Freistaat Bayern	13.140,2	13.330,7	13.469,3	329,1   +2,5%	733,6   5,9%
Landkreis Altötting	111,7	113,1	114,2	2,5   +2,2%	5,7   5,4%

Abb. 25: Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2030

Quelle: Statistisches Landesamt

### 5.1 Vorliegende Bevölkerungsvorausberechnungen

- Zu der Bevölkerungsvorausberechnung macht das Statistische Landesamt folgende Angaben:
- *„Die [...] Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. [...]“* Es wird betont, *„[...] dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen ist. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.“*

#### »» Moderate Einschätzung für die nächsten zehn Jahre

- Die Basis der Berechnung ist das Jahr 2020. Zieljahr für die Planungen in Mehring ist 2030. Für diesen Zeitraum gibt das Statistische Landesamt einen Zuwachs um 329.100 Einwohner:innen bis 2030 bzw. um 2,5% für den Freistaat Bayern an. In Relation der letzten Jahre ist diese Einschätzung moderat. Zum Vergleich: Zwischen 2011 und 2021 wuchs die Einwohnerzahl mehr als doppelt so stark (+733.620 Personen bzw. +5,9%). Hintergrund dürften die stärkeren Auswirkungen des demografischen Wandels sein. Ähnlich erscheint auch die Vorausberechnung für den Kreis Altötting. Dieser könnte bis 2030 um 2,2% bzw. um 2.500 Personen wachsen. Für den Zeitraum 2011 bis 2021 lagen diese Werte bei +5,4% bzw. einem Zuwachs um 5.774 Einwohner:innen.

#### »» Vorausberechnung für die Gemeinden

- Auf Gemeindeebene liegen Daten für das Basisjahr 2019 vor. Im Vergleich zu den letzten Jahren fällt die Vorausberechnung jedoch differenzierter aus.

- Für die Gemeinde Mehring wird für den Zeitraum 2020 bis 2030 eine weitgehende Stagnation angenommen (+20 Personen bzw. +0,08%). Im gleich langen Referenzzeitraum waren es laut amtlicher Statistik 185 zusätzliche Einwohner:innen und ein Zuwachs um 8,3 %.
- Für Burghausen, Burgkirchen a. d. Alz und Emmerting fällt die Vorausberechnung negativer aus. Die Städte bzw. Gemeinden werden danach leicht schrumpfen. In den letzten Jahren waren Burghausen und Burgkirchen noch Wachstumspole des Kreises.

### » Zwischenfazit

- Die Bevölkerungsvorausberechnung geht unter der Annahme etwa vergleichbarer Wanderungsmuster in Relation zur jüngeren Vergangenheit von steigenden Bevölkerungszahlen im Landkreis aus.
- Die Entwicklung ist mit Blick auf das Zieljahr 2030 im Vergleich der letzten zehn Jahre jedoch deutlich gedämpft. In den kommenden zehn Jahren wird sich der demografische Wandel stärker bemerkbar machen. Insofern ist die Abschwächung auf Ebene des Freistaates und des Kreises zwar eher konservativ jedoch nachvollziehbar.
- Die großen Unterschiede der vier Gemeinden innerhalb des Kreises lassen sich im Verhältnis der Entwicklung der letzten Jahre nur bedingt nachvollziehen.

				Entwicklung	Vergleichswert
	2020	2025	2030	2020 bis 2030	2011 bis 2021
Mehring	2,43	2,45	2,45	0,02   0,8%	0,19   8,3 %
Burghausen	18,79	18,72	18,67	-0,12   -0,6%	1,32   7,5 %
Burgkirchen a. d. Alz	10,59	10,53	10,51	-0,08   -0,8%	0,65   6,5 %
Emmerting	4,15	4,12	4,11	-0,04   -1,0%	-0,0   -0 %

Abb. 26: Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2030

Quelle: Statistisches Landesamt

- In der Vergangenheit stärker gewachsene Kommunen verzeichnen eine Entwicklung, die deutlich hinter dem Kreisniveau zurückbleibt, während andere, die in der Vergangenheit eher unterdurchschnittlich gewachsen sind, deutlich oberhalb des Kreisdurchschnitts wachsen.
- Die Gemeinde Mehring weist im Vergleich zum Kreis eine jüngere Bevölkerung auf. Die Wanderungen der letzten Jahre beziehen sich zu einem bedeutenden Teil auf jüngere Bevölkerungsgruppen. Zudem war die wirtschaftliche Entwicklung überdurchschnittlich.
- Vor diesem Hintergrund wäre bis 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung mindestens auf dem Niveau des Kreises Altötting zu erwarten gewesen. Aus gutachterlicher Sicht ist die Vorausberechnung für Mehring als Grundlage für die Ausrichtung des künftigen Wohnungsbaus und einer bedarfsgerechten Daseinsvorsorge nur eingeschränkt anwendbar.

## 5 Wohnungsmarktprognose

### » Flächenbedarfsabschätzung

- Ausgehend von einem relativen Bevölkerungszuwachs auf Kreisniveau bis 2030 wächst die Bevölkerungszahl in Mehring um 54 Personen. Die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,51 Personen. Daraus ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichen 22 Wohneinheiten bis 2030. Weiterhin ist ein Ersatzbedarf an Wohnraum zu berücksichtigen, der bei etwa 20 Wohnungen bis 2030 liegt (vgl. Kapitel 5.2 Wohnungsmarktbilanzierung). Bei der Berücksichtigung der Hälfte des Ersatzbedarfes als flächenrelevant, liegt der Wohnraumbedarf bei ca. 32 Wohneinheiten. Das entspricht lediglich etwa 21% der Neubautätigkeit zwischen 2012 bis 2021 (vgl. Kapitel 4.2).
- Ausgehend von einer durchschnittlichen Bebauungsdichte zwischen 20 und 25 Wohnungen je Hektar ergibt sich ein Gesamtflächenbedarf 1,3 bis 1,6 ha bis zum Jahr 2030.

### 5.2 Wohnungsmarktprognose Mehring

- Parallel wurde eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose durch ALP errechnet.

#### Bevölkerungsprognose

- Basis der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Mehring ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose sind die Daten des Statistischen Landesamts validiert mit den Daten der Gemeinde Mehring. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 30.06.2022.

### » Prognose in drei Szenarien

- Um prognostischen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, wird die Prognose in drei Szenarien erstellt. Es wird somit ein Entwicklungskorridor aufgespannt. Innerhalb der Prognose werden folgende Annahmen getroffen:
- **Basisszenario:** Das Basisszenario geht von einer stabilen Entwicklung im Vergleich der jüngeren Vergangenheit aus. Der Stützzeitraum sind die Jahre 2011 bis 2021, bereinigt um Sondereffekte (z. B. potenzielle Flüchtlingszuzug in den Jahren 2015/2016).
  - *Fertilität:* Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
  - *Mortalität:* ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist zukünftig von einer geringeren Steigerung auszugehen.
  - *Wanderungen:* Es werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene – vergleichbar mit den letzten zehn Jahren – angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderungen aus dem Bundesgebiet und dem Ausland im Vergleich der letzten Jahre leicht abnehmen werden.
- **Oberes Szenario:** Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zum Basisszenario wird im Oberen Szenario von einer etwas höheren Zuwanderung – vergleichbar mit der ersten Hälfte des Stützzeitraums – ausgegangen.

□ **Unteres Szenario:** Demgegenüber beschreibt das Untere Szenario eine Abschwächung der Zuwanderungen, vergleichbar mit der jüngeren Vergangenheit.

»» **Fortsetzung des Bevölkerungszuwachses erwartet**

□ Die von ALP errechneten Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in Mehring gehen von einem Zuwachs der Einwohnerzahlen (Basisvariante und Obere Variante) bzw. von einer Schrumpfung (Untere Variante) bis 2040 aus.

□ Im Jahr 2022 leben 2.425 Personen mit Haupt- und Erstwohnsitz in Mehring. Im Basisszenario wird von einem moderaten Bevölkerungszuwachs ausgegangen. Bis 2040, dem Zieljahr der Prognose, könnte die Zahl der Einwohner:innen um gut 110 Personen steigen. Das entspricht einem Zuwachs um 4,5% und bewegt sich im Bereich der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für den Kreis.

□ Das Untere Szenario verläuft in Folge eines geringeren Zuzugs negativer. Demnach entwickeln sich die Einwohnerzahlen bis 2040 rückläufig (-230 Personen; -9,5%). Das Szenario ist jedoch mit seinen negativen Annahmen aus aktueller Perspektive weniger realistisch.

□ Das Obere Szenario, welches von einer höheren Zuwanderung ausgeht, lässt einen deutlichen Zuwachs (15,7%; 380 Personen) im Prognosezeitraum erwarten. Die Entwicklung ist quantitativ (Zuwachs: +21 Personen p.a.) in etwa vergleichbar mit der Entwicklung zwischen 2011 und 2022 (+21 Personen p. a.)

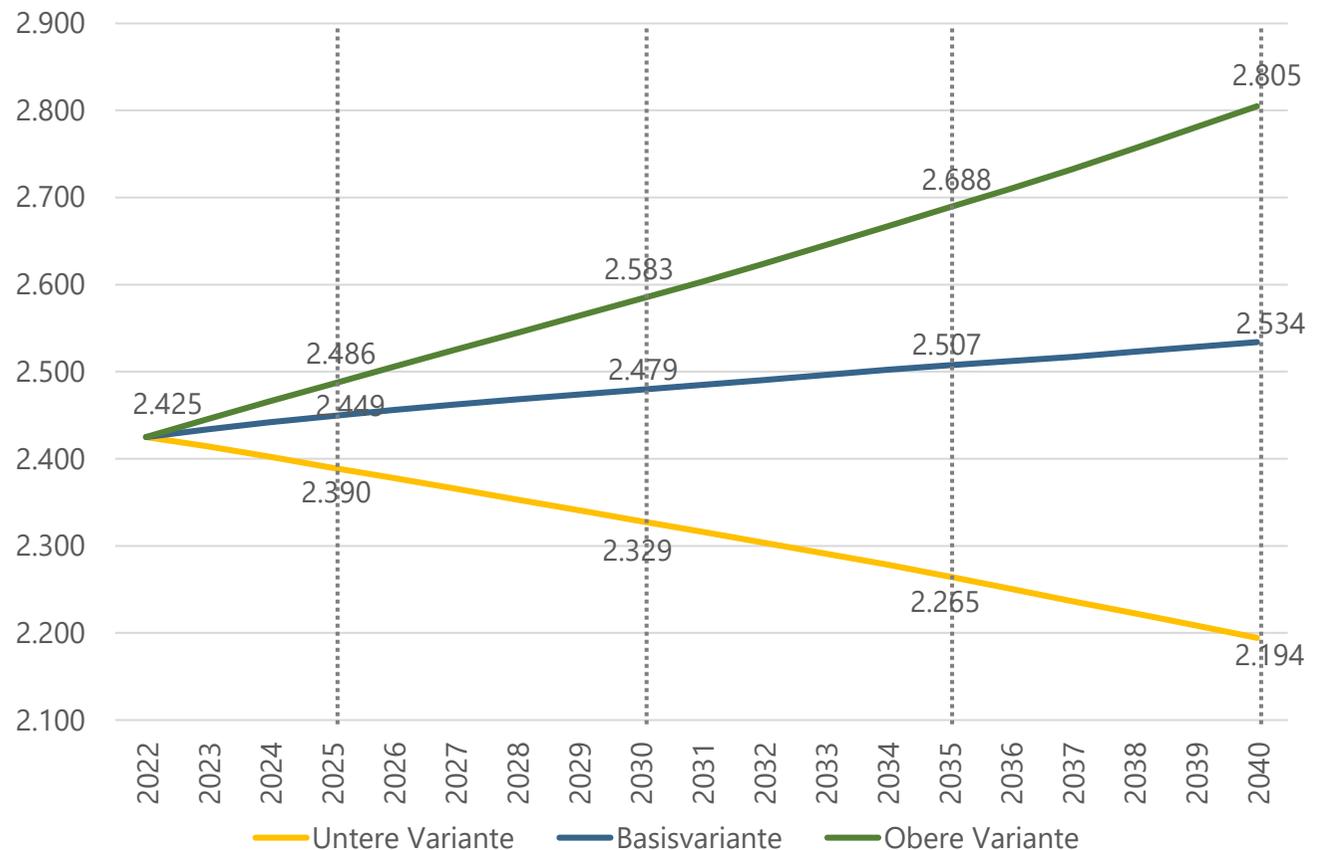


Abb. 27: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040

Quelle: ALP

□ Aus gutachterlicher Sicht ist min. eine Entwicklung im Bereich der Basisvariante wahrscheinlich. Mit einer anhaltend positiven wirtschaftlichen Entwicklung, einer stärker auf den Arbeitsort zentrierten Wohnortwahl (Vermeidung des Pendelns) sowie mit der Entlastungsfunktion für andere Kommunen im Kreis ist aus heutiger Perspektive eine Entwicklung in Richtung der Oberen Variante möglich.

## 5 Wohnungsmarktprognose

### »» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

- Neben der Veränderung der Bevölkerungszahl wird sich bis 2040 und darüber hinaus die Altersstruktur in Mehring weiter verändern. Tendenziell findet eine Verschiebung von jüngeren hin zu älteren Bevölkerungsgruppen statt.
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Gesamtbevölkerung wird bis 2040 von 18,4% um 1,0%-Punkte in der Basisvariante und um 0,7%-Punkte in der Oberen Variante sinken. Dies entspricht einer Reduktion um 5 Personen (Basisvariante) bzw. einer Zunahme um 50 Personen (Obere Variante) bei den unter 18-Jährigen bis 2040 und mindestens in der Oberen Variante verbunden mit Herausforderungen für die Schullandschaft und Kinderbetreuung.
- Für den Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (18- bis unter 65-Jährige) wird ebenfalls eine insgesamt stabile Entwicklung prognostiziert. Liegt der Anteil im Jahr 2022 bei 60,8% (1.470 Personen), prognostiziert die Basisvariante einen Rückgang um 1,6%-Punkte (+30 Personen) und die Obere Variante eine Erhöhung um 0,2%-Punkte (+240 Personen).
- In den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter. Im Zuge dieses demografischen Prozesses werden die Zahl und der Anteil von Senior:innen spürbar zunehmen. Aktuell sind 20,8% (500 Personen) der Einwohner:innen von Mehring Senior:innen (65 Jahre u. ä.).

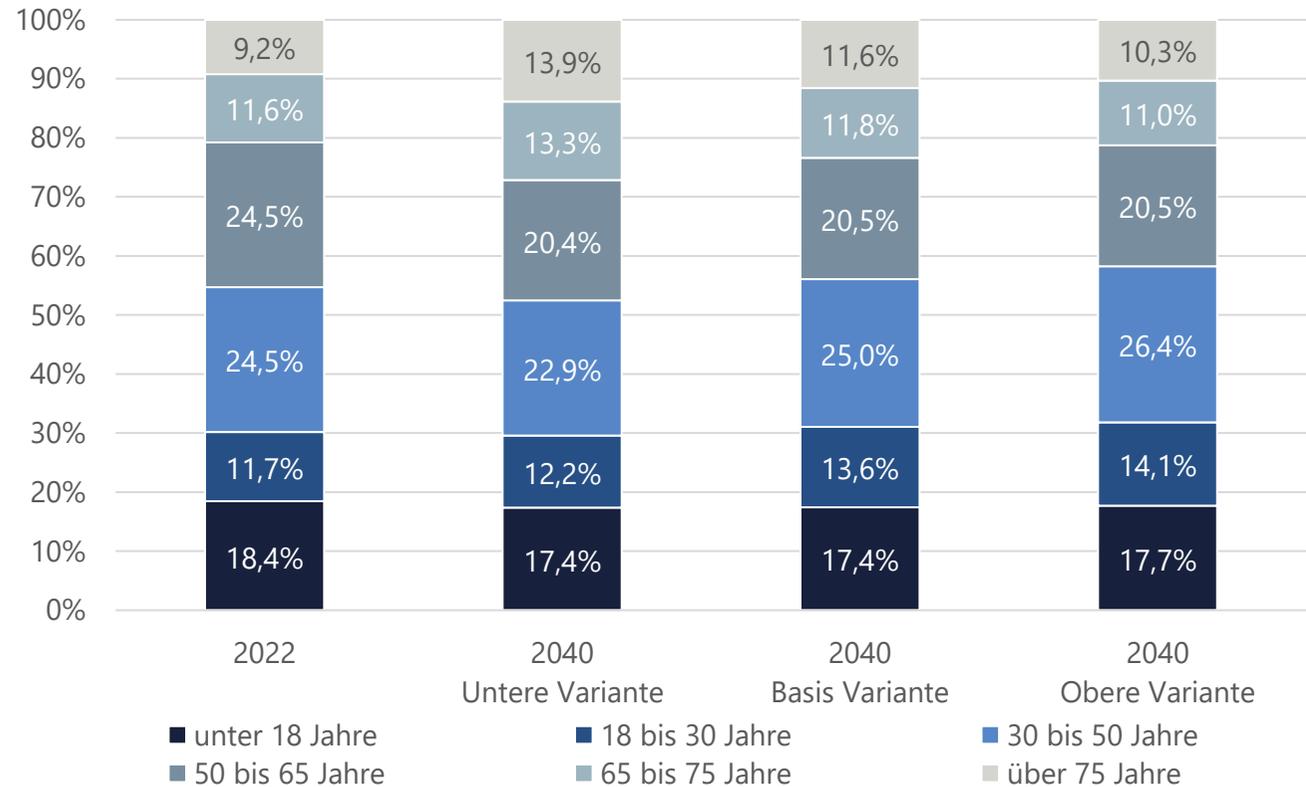


Abb. 28: Prognose der Altersstruktur 2022 bis 2035

Quelle: ALP

Bis 2040 steigt der Anteil je nach Variante auf mehr als 23,4% (Basisvariante) bis 21,3% (Obere Variante). Das sind jeweils rund 90 Personen mehr als im Jahr 2022.

- Insbesondere aufgrund der deutlich zunehmenden Zahl hochaltriger Personen ergeben sich zusätzliche Handlungsbedarfe in den Bereichen (barrierearmes/-freies) Wohnen, Wohnumfeld und Daseinsvorsorge (Pflege, medizinische Versorgung).

### Haushaltsprognose

#### »» Haushaltsentwicklung bis 2040: +5 % bis +16 %

- ▣ Aktuell gibt es in Mehring 1.020 Haushalte. ALP geht in zwei Szenarien der künftigen Haushaltsentwicklung von einem Zuwachs bis zum Jahr 2040 aus.
- ▣ In der Basisvariante gibt es langfristig einen Zuwachs an Haushalten. Die Zahl der Haushalte steigt bis 2040 um 55 Haushalte bzw. um 5,4%.
- ▣ In der Oberen Variante steigt die Haushaltszahl im Prognosezeitraum bis 2040 um 158 Haushalten bzw. +15,5%.
- ▣ Demgegenüber prognostiziert das Untere Szenario einen Haushaltsrückgang von 75 bzw. -7,3 % bis 2040.
- ▣ Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung fällt die relative Entwicklung der Haushaltszahlen positiver aus. Ursächlich ist der Trend zu kleineren Haushalten, insbesondere im Zuge des demografischen Wandels. So leben Ältere überwiegend in kleinen Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

#### »» Verschiebung der Haushaltsstruktur

- ▣ Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2040 verändern. Der Trend geht, wie beschrieben, in Richtung sich verkleinernder Haushalte. Der Anteil größerer Mehrpersonenhaushalte wird hingegen langfristig abnehmen.

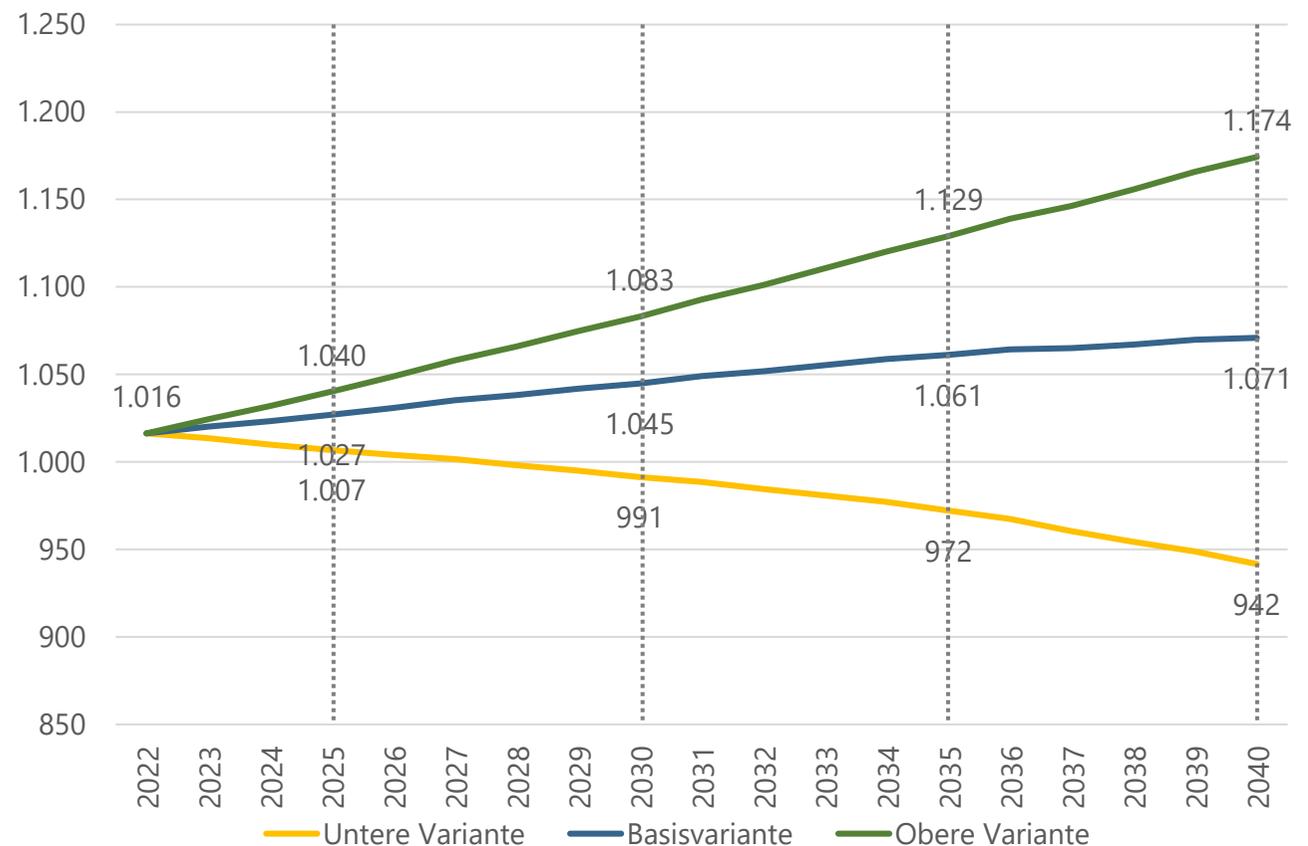


Abb. 29: Haushaltsprognose 2020 bis 2040

Quelle: ALP

#### »» Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte

- ▣ Ausdruck des Singularisierungstrends ist die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Deren Anteil wird sich von heute 52,7% auf 53,3% (Basisvariante) erhöhen. In der Oberen Variante ist sogar ein leichter Rückgang möglich. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Anstieg um 40 bis 80 Haushalte mit ein oder zwei Personen.

## 5 Wohnungsmarktprognose

### »» Wachsender Wohnflächenverbrauch

□ Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung verbleiben.

### »» Zunahme großer Haushalte / Familienhaushalte

□ Der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen bleibt auf einem ähnlichen Niveau. Der Anteil sinkt von 47,3% auf 46,7% (+20 Haushalte; Basisvariante) bzw. steigt 47,6% (+80 Haushalte; Obere Variante) im Jahr 2040. ALP geht infolge des Zuzugs Jüngerer und der aktuellen Geburtenzahlen von einem Anstieg der Zahl der Familienhaushalte (Haushalte mit minderjährigen Kindern) bis 2040 aus.

### »» Weitere Zunahme der Senior:innenhaushalte

□ Eine weitere Zielgruppe, für die mit einem (Nachfrage-) Zuwachs zu rechnen ist, sind Senior:innenhaushalte. Aktuell leben bereits in knapp 19% der Haushalte in Mehring ausschließlich Senior:innen. Sie stellen damit bereits heute eine zahlenmäßig bedeutende Zielgruppe des Wohnungsmarktes dar. Sowohl absolut als auch relativ wird die Zahl der Senior:innenhaushalte ansteigen. Im Jahr 2040 werden Senior:innen bereits 22,3% aller Haushalte ausmachen.

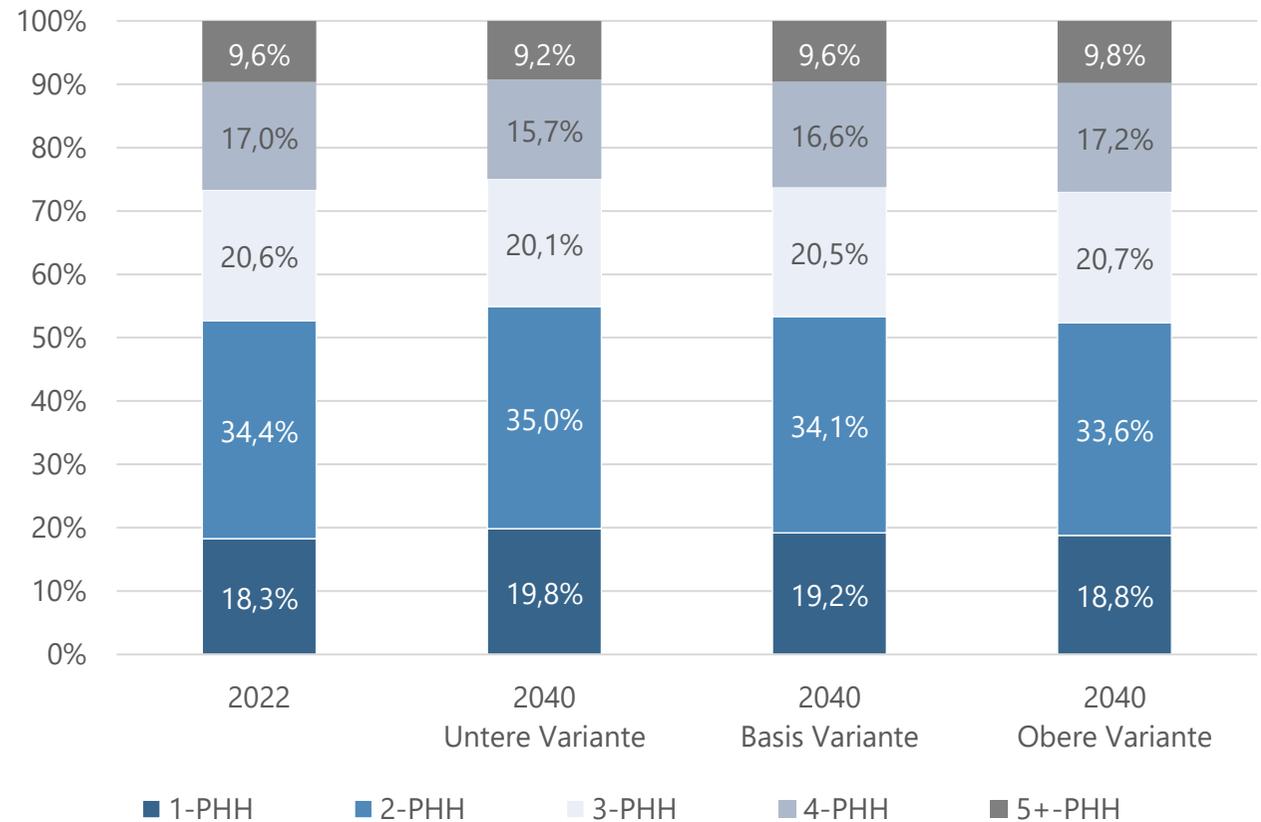


Abb. 30: Prognose der Haushaltsstruktur 2022 bis 2035

Quelle: ALP

□ Aus dem Anstieg der Zahl der Senior:innenhaushalte ergeben sich Herausforderungen zur Anpassung des Wohnungsangebotes, des Wohnumfeldes sowie der Daseinsvorsorge. Es gibt einen steigenden Bedarf an senior:innengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass die Zahl der Senior:innenhaushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

### Wohnungsmarktbilanzierung

#### »» Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

- Um die zu erwartenden Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, erfolgt eine Wohnungsmarktbilanzierung. Durch Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage werden Neubaubedarfe bzw. Angebotsüberhänge abgeleitet. Basis für die Berechnungen sind:
  - 1. Die Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
  - 2. die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung des Abgangs und
  - 3. die Angebotsüberhänge im Basisjahr.

#### »» Berücksichtigung Fluktuationsreserve

- Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt benötigt angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von 2% bis 4%. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es durch Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Bestandes. Für Mehring wurde eine Fluktuationsreserve von 2,0% angesetzt.

#### »» Fortschreibung des Wohnungsbestandes

- Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr bis 2040 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung von Wohnungsneubau. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig möglich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

#### »» Basisjahr 2022: Weitgehend ausgeglichener Markt

- Die Nachfrage nach Wohnraum ist in den letzten Jahren gestiegen. In Relation dazu entsprach der Neubau der Nachfrageentwicklung. Die Relation ist damit in etwa stabil geblieben. Insgesamt besteht eine quantitativ ausgeglichene Situation im Basisjahr.

#### »» Wohnungsabgang bis 2040 von 40 Wohnungen

- Die Höhe des Wohnungsabgangs kann nur näherungsweise bestimmt werden, da die Statistik diesbezüglich kaum Aufschluss bietet. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2% und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3% pro Jahr liegen.

- Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine hohe Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten verstärkt rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2040 für die Gemeinde Mehring von einem Wohnungsabgang von bis zu 40 Wohnungen und auszugehen.

### »» Zusatzbedarfe

- Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Haushaltszahl ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basisvariante besteht bis 2040 ein Zusatzbedarf von 60. Dieser erhöht sich in der Oberen Variante auf 60 Einheiten bis 2030 und auf 150 Wohneinheiten bis 2040.

### »» Neubaubedarf insgesamt

- Aufgrund des weitgehend ausgeglichenen Marktes im Basisjahr der Prognose setzt sich der Neubaubedarf in Mehring aus den Bedarfstypen Ersatz- und Zusatzbedarf zusammen. In der Prognose besteht ein rechnerischer Bedarf bis 2040 von 100 WE (Basisvariante) bis 210 Wohnungen (Obere Variante).

<i>Untere-Variante</i>	2022	2025	2030	2035	2040
<b>Neubaubedarf insgesamt</b>	0	0	-10	-20	-40
<b>Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2022</b>	-20	-20	-20	-20	-20
<b>Fluktuationsreserve (2,0 %)</b>	20	20	20	20	20
<b>Ersatzbedarf</b>	0	0	20	30	40
<b>Zusatzbedarf</b>	0	-10	-30	-50	-80

<i>Basis-Variante</i>	2022	2025	2030	2035	2040
<b>Neubaubedarf insgesamt</b>	0	20	50	80	100
<b>Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2022</b>	-20	-20	-20	-20	-20
<b>Fluktuationsreserve (2,0 %)</b>	20	20	20	20	20
<b>Ersatzbedarf</b>	0	0	20	30	40
<b>Zusatzbedarf</b>	0	10	30	50	60

<i>Obere-Variante</i>	2022	2025	2030	2035	2040
<b>Neubaubedarf insgesamt</b>	0	40	90	150	210
<b>Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2022</b>	-20	-20	-20	-20	-20
<b>Fluktuationsreserve (2,0 %)</b>	20	20	20	30	30
<b>Ersatzbedarf</b>	0	0	20	30	40
<b>Zusatzbedarf</b>	0	20	70	110	160

Abb. 31: Neubaubedarf 2022 bis 2040

Quelle: ALP

**Flächenbedarfsabschätzung**

- ❑ Im abschließenden Schritt wird der Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Mehring ermittelt. Dazu wurden die ermittelten (flächenrelevanten) Bedarfe an Wohneinheiten mit einer ortsüblichen Bebauungsdichte unterlegt.
- ❑ Im Mehringer Baugebiet „Am Huf“, das 7,04 ha groß ist und rund 120 Wohneinheiten umfasst, betrug die Bebauungsdichte 17,04 WE je ha.
- ❑ Bei der künftigen wohnbaulichen Entwicklung ist natürlich den standortbezogenen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen was bedeutet, dass innerhalb des Gemeindegebietes sowohl Bauformen im Geschosswohnungsbau in deutlich höherer Dichte als auch Einfamilienhaustypologien mit einer geringeren baulichen Dichte entstehen. Unabhängig davon muss künftig verstärkt auf flächensparende Bau- und Erschließungsformen gesetzt werden.
- ❑ Vor diesem Hintergrund wird für die Ermittlung des Flächenbedarfs eine Mindestbebauungsdichte von 20 Wohneinheiten je ha unterstellt. Weiterhin wurden höhere Ambitionen zur baulichen Dichte unterstellt. Dafür wurden bis zu 25 Wohneinheiten je ha unterstellt.
- ❑ Erste Komponente des Flächenbedarfs ist der Ersatzbedarf. Es wurde angenommen, dass für rund 50% des Ersatzbedarf zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Dies entspricht ca. 0,12% des Wohnungsbestandes pro Jahr.

	Bebauungsdichte (20 bis 25 WE je ha)	
	2030	2040
Basis-Variante	1,6 – 2,0 ha	3,2 – 4,0 ha
Obere Variante	3,2 – 4,0 ha	7,6 – 9,5 ha

Abb. 32: Flächenbedarfsermittlung bis 2030 und 2040

Quelle: ALP

- ❑ Bis 2040 liegt der flächenrelevante Ersatzbedarf – von der Unteren Variante abgesehen – bei 0,8 bis 1,0 ha.
- ❑ In der Unteren Variante ist lediglich mit qualitativen Neubaubedarfen zu rechnen.
- ❑ Der Gesamtbedarf an Wohnbauflächen liegt der Basisvariante folgend bei 3,2 bis 4,0 ha bis 2040. In der Oberen Variante steigt dieser Wert auf 7,6 bis 9,5 ha.
- ❑ Aus gutachterlicher Sicht ist für Mehring – basierend auf der Entwicklung der letzten zehn Jahre – eine Entwicklung bis in den Bereich der Oberen Variante nicht unmöglich.
- ❑ Das bedeutet, es wird mindestens eine Entwicklung zwischen der Basisvariante und der Obere Variante bis zum Jahr 2040 erwartet. In diesem Fall wird mindestens ein mittlerer Flächenbedarf von 5,4 bis 6,8 ha als realistisch erachtet.

Quelle: ALP



## 6 **Vorhandene Flächenpotenziale**

### 6.1 Vorgehen

- Für die Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs an Wohnbauflächen sind vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie des Gebots der Flächensparsamkeit und des Ressourcenschutzes alternative Möglichkeiten der Bedarfsdeckung – im Wesentlichen bestehende Flächenpotenziale im Siedlungsbestand – zu prüfen. Wesentliche Potenziale, die dabei einbezogen werden müssen sind:
  - Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
  - Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
  - Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
  - Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
  - Möglichkeiten der Nachverdichtung bebauter Flächen.
- Die Flächenpotenziale sollten innerhalb einer Gemeinde den einzelnen Gemeindeteilen zuordbar sein. Vor diesem Hintergrund wurde die nachfolgende Betrachtung auf Ebene der Ortsteile von Mehring durchgeführt. Weiterhin ist die tatsächliche Verfügbarkeit und Nutzbarkeit ein relevantes Kriterium.
- Die Erfassung erfolgte im Rahmen einer Wohnbauflächenpotenzialanalyse. Dazu wurde in der Gemeinde Mehring untersucht, wo im Gemeindegebiet planungs-

rechtlich vorbereitete Wohnbauflächen bestehen, bei denen eine Bebauung bisher jedoch ausblieb. Die Ermittlung erfolgt durch Überlagerung des Flächennutzungsplanes mit einem aktuellen Luftbild.

- Die ermittelten unbebauten Flächen wurden hinsichtlich der Verfügbarkeit durch die Gemeinde untersucht. Für reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete wird eine anteilige Wohnfläche von 100% angenommen. Dorfgebieten, urbane Gebiete und Mischgebieten wird aufgrund ihrer Nutzungsart eine anteilige Wohnfläche von 50% zugeschrieben. Den Flächen wurden folgende Kategorien zugeteilt:
  - Verfügbar: Fläche in Privatbesitz oder in Besitz der öffentlichen Hand; kann auf absehbare Zeit als Wohnbauland verfügbar gemacht werden/wird entwickelt.
  - Nicht verfügbar: Flächen im Privatbesitz die voraussichtlich von den Eigentümer:innen in nächster Zeit nicht veräußert werden.
- Die Ergebnisse der Betrachtung der Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Mehring werden im Folgenden ortsteilsbezogen dargestellt:

### 6.2 Vorhandene Flächenpotenziale in den Ortsteilen

#### Ortsteil Öd

- Im Ortsteil Öd bestehen v. a. Nachverdichtungspotenziale in Gebieten mit Bebauungsplänen („Baulücken“).

#### Potenziale in Gebieten mit Bebauungsplan:

- Bebauungsplan Nr. 1:** Das Grundstück Fl.-Nr. 1878/1; bebaubar mit Einfamilienhaus; Privatbesitz; wird derzeit nicht veräußert.
- Bebauungsplan Nr. 2:** Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1887/32 befand sich das ehemalige Gasthaus Waldeck. Es ist mittlerweile abgerissen. Es liegt eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vor. Seit Einrichtung der Baugrube stockt das Vorhaben jedoch. Die Fläche kann als verfügbar im Sinne einer kurzfristig möglichen Bebauung gewertet werden. Ob und wann eine Fortsetzung der Bautätigkeit erfolgt, ist jedoch offen.
- Bebauungsplan Nr. 5:** Die Grundstücke Fl.-Nr. 1874/13, 1874/12 und 1880/2; jeweils bebaubar mit einem Einfamilienhaus; Privatbesitz; werden derzeit nicht veräußert.  
Fl.-Nr. 1878/11 bebaubar mit Reihenhaus; Privatbesitz; wird derzeit nicht veräußert.
- Bebauungsplan Nr. 8:** Die Grundstücke Fl.-Nr. 1917/6, 1917/7 und 1917/4 jeweils bebaubar mit einem Einfamilienhaus; Privatbesitz; werden derzeit nicht veräußert.

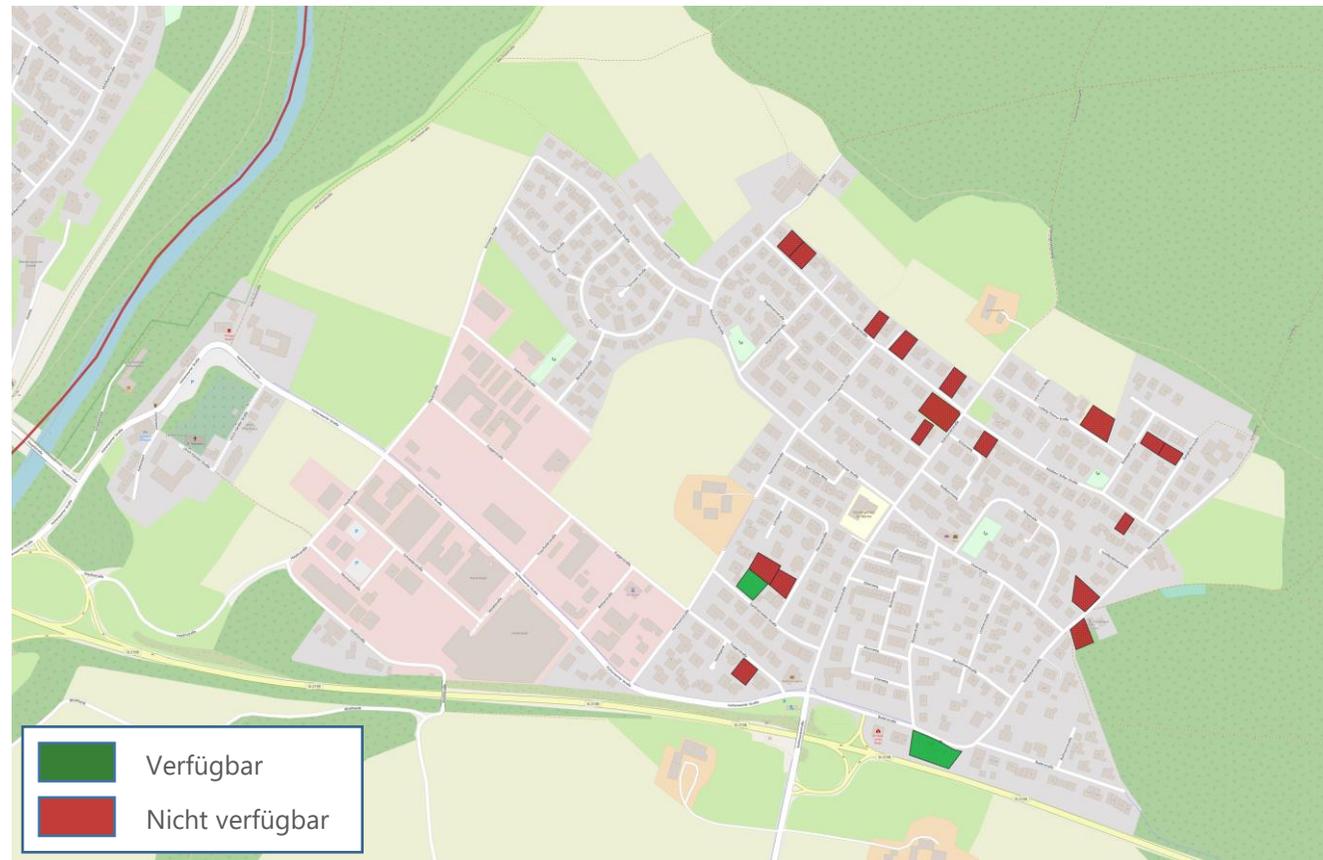


Abb. 33: Flächenpotenzialanalyse Ortsteil Öd

Quelle: Gemeinde Mehring

- Bebauungsplan Nr. 8a:** Fl.-Nr. 1909/49, 1909/50, 1909/1 und 1909/51 jeweils bebaubar mit einer Doppelhaushälfte; Privatbesitz; werden derzeit nicht veräußert.  
Fl.-Nr. 1909/47 bebaubar mit Einfamilienhaus; Privatbesitz; wird derzeit nicht veräußert.

## 6 Vorhandene Wohnbauflächenpotenziale

- **Bebauungsplan Nr. 9:** Die Grundstücke Fl.-Nr. 1893/14, 1893/111 und 1893/74 jeweils bebaubar mit Einfamilienhaus; Privatbesitz; werden derzeit nicht veräußert.

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1893/113 gibt es eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines rollstuhlgerechten Bungalows. Eine kurzfristige Aktivierung ist möglich.

- **Bebauungsplan Nr. 13:** Die Grundstücke Fl.-Nr. 1921/45 und 1921/46 jeweils bebaubar mit Einfamilienhaus; Privatbesitz; werden derzeit nicht veräußert.

### Sonstige Potenziale:

- Die Grundstücke 1880/0 und 1963/ sind aktuell Freiflächen, die landwirtschaftlich bzw. als Waldfläche/ Lagerfläche genutzt werden. Eine zumindest teilweise Aktivierung nach § 34 BauGB ist möglich, derzeit jedoch nicht absehbar.
- Darüber hinaus gibt es im Ortsteil keine ungenutzten oder leerstehenden Gebäude. Eine weitere Verdichtung von den dargestellten Baulücken ist kaum möglich.
- Es gibt keine im Besitz der Gemeinde befindlichen Grundstücke im Ortsteil Öd.
- Im Gewerbegebiet Hohenwart (Fl.-Nr. 1893/63) wird der Antrag für eine Nutzungsänderung erwartet. Auf der Fläche des ehemaligen Malereibetriebes ist die Einrichtung einer Tagespflegeeinrichtung angedacht, die jedoch keine Wohnfunktion hat.

Nr.	Fl.-Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Baurechtliche Situation	B-Plan	Nutzungsart	anteilige Wohnfläche	Verfügbarkeit	Bebaubar
1	1921/45	618	§ 30 BauGB	Nr. 13	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
2	1921/46	618	§ 30 BauGB	Nr. 13	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
3	1917/6	850	§ 30 BauGB	Nr. 8	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
4	1917/7	665	§ 30 BauGB	Nr. 8	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
5	1917/4	642	§ 30 BauGB	Nr. 8	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
6	1909/49	407	§ 30 BauGB	Nr. 8a	WA	100%	Nicht verfügbar	DHH
6	1909/50	404	§ 30 BauGB	Nr. 8a	WA	100%	Nicht verfügbar	DHH
6	1909/51	400	§ 30 BauGB	Nr. 8a	WA	100%	Nicht verfügbar	DHH
6	1909/1	388	§ 30 BauGB	Nr. 8a	WA	100%	Nicht verfügbar	DHH
7	1909/47	705	§ 30 BauGB	Nr. 8a	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
8	1880/0	1.500	§ 35/34 BauGB	-	-	-	Nicht verfügbar	-
9	1874/13	588	§ 30 BauGB	Nr. 5	WA	100%	Nicht Verfügbar	EFH
10	1874/12	592	§ 30 BauGB	Nr. 5	WA	100%	Nicht Verfügbar	EFH
11	1880/2	615	§ 30 BauGB	Nr. 5	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
12	1878/11	415	§ 30 BauGB	Nr. 5	WA	100%	Nicht verfügbar	RH
13	1878/1	850	§ 30 BauGB	Nr. 1	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
14	1963/	1.157	§ 35/34 BauGB	-	-	-	Nicht verfügbar	-
15	1893/14	957	§ 30 BauGB	Nr. 9	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
16	1893/111	827	§ 30 BauGB	Nr. 9	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
17	1893/113	997	§ 30 BauGB	Nr. 9	WA	100%	Verfügbar	EFH
18	1893/74	726	§ 30 BauGB	Nr. 9	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
19	1887/32	2.078	§ 30 BauGB	Nr. 2	WA	100%	Verfügbar	MFH

### Ortsteil Mehring

Der Ortsteil Mehring hat eine gewachsene Siedlungsstruktur. Sowohl im zentralen Ortsteilbereich ohne Bebauungsplan als auch in den Gebieten mit Bebauungsplan ist eine Verdichtung prinzipiell möglich. Vielfach stehen dem jedoch Eigentumsverhältnisse und Eigentümer:inneninteressen entgegen.

#### Potenziale in Gebieten mit Bebauungsplan:

- **Bebauungsplan Nr. 11:** Die Grundstücke Fl.-Nr. 60/, 59/3 und 59/2 jeweils bebaubar mit Einfamilienhaus; Privatbesitz; werden derzeit nicht veräußert.
- **Bebauungsplan Nr. 12:** Die Grundstücke Fl.-Nr. 40/4 und 40/6 jeweils bebaubar mit Einfamilienhaus; Privatbesitz; werden derzeit nicht veräußert.
- **Bebauungsplan Nr. 18:** Die beiden Grundstücke der Fl.-Nr. 201/0 sind jeweils bebaubar mit einem Einfamilienhaus; Privatbesitz; werden derzeit nicht veräußert.

Fl.-Nr. 208/0 ist in Teilen bebaut. Eine weitere Verdichtung mit Einfamilienhäusern ist möglich; befindet sich in Privatbesitz; wird derzeit nicht veräußert.

Fl.-Nr. 203/5 bebaubar mit Einfamilienhaus; Privatbesitz; wird derzeit nicht veräußert.

#### Sonstige Potenziale:

- Für die beiden großen Flächen im Nordosten des Ortsteils (Fl.-Nr. 10/ und 7/ ) wird im Rahmen der Gemeindeent-

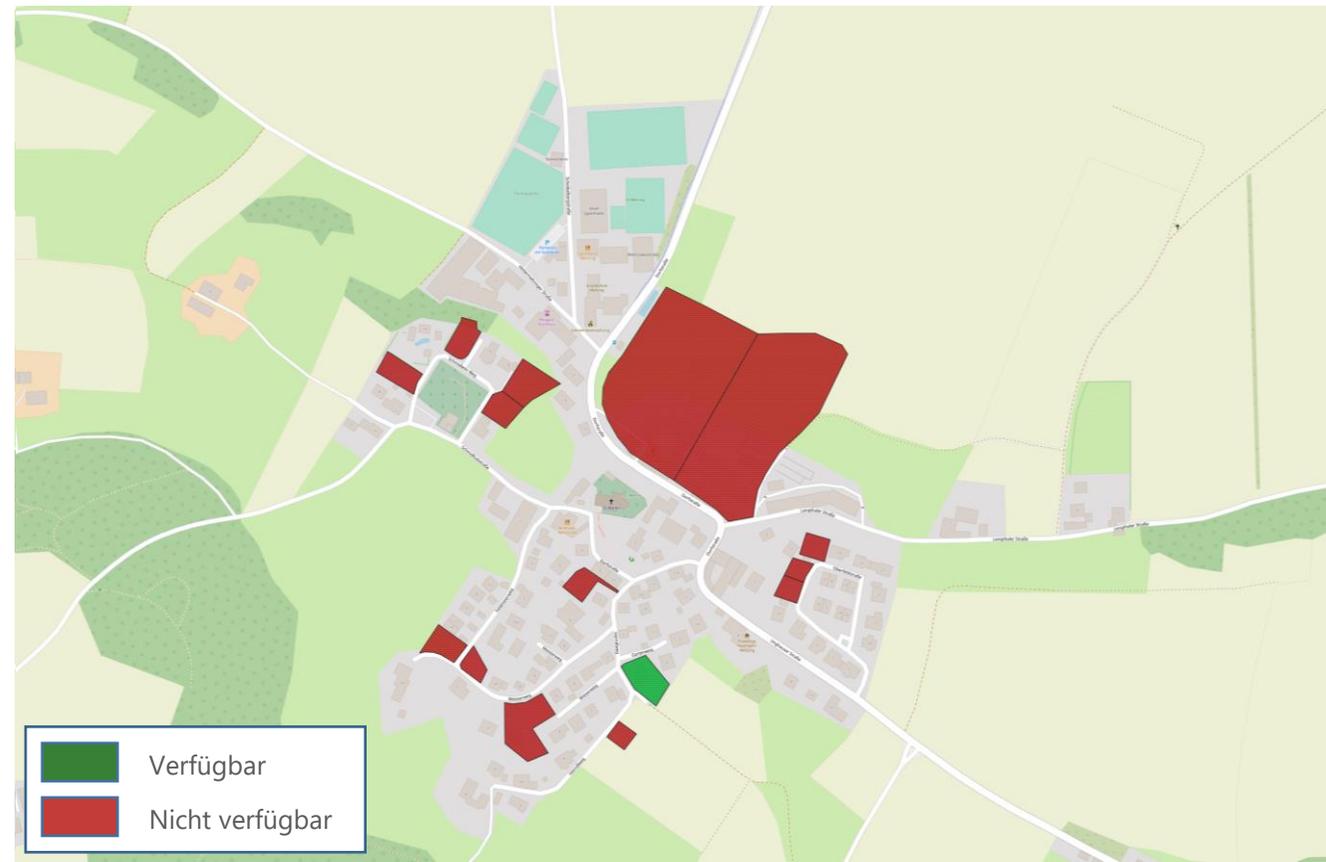


Abb. 34: Flächenpotenzialanalyse Ortsteil Mehring

Quelle: Gemeinde Mehring

wicklung/-planung bzw. der Umplanung und Erneuerung der Dorfmitte (Dorfplatz, Feuerwehr) seit Jahren versucht die Flächen zu erwerben. Dies ist bislang immer erfolglos geblieben.

- Das Grundstück Fl.-Nr. 54/ umfasst das ehemalige Lehrer:innenwohnheim. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mehring und könnte kurz- bis mittelfristig aktiviert werden.

- Weiterhin gibt es zwei „Einzelgrundstücke“ (Fl.-Nr. 33/2 und 51/2) für die eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB möglich wäre. Auf diesen gibt es z. T. noch Altbestand. Aktuell besteht jedoch kein Entwicklungsinteresse der privaten Eigentümer.

Nr.	Fl.-Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Baurechtliche Situation	B-Plan	Nutzungsart	anteilige Wohnfläche	Verfügbarkeit	Bebaubar
20	10/	19.000	z. T. § 34 BauGB	-	-	-	Nicht verfügbar	Teilweise
21	7/	18.000	z. T. § 34 BauGB	-	-	-	Nicht verfügbar	Teilweise
22	54/	1.473	§ 34 BauGB	-	-	-	Verfügbar	Teilweise
23	40/4	571	§ 30 BauGB	Nr. 12	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
24	40/6	1.022	§ 30 BauGB	Nr. 12	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
25	60/	674	§ 30 BauGB	Nr. 11	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
26	59/3	519	§ 30 BauGB	Nr. 11	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
27	59/2	563	§ 30 BauGB	Nr. 11	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
28	33/2	849	§ 34 BauGB	-	-	-	Nicht verfügbar	EFH
29	51/2	2.688	§ 34 BauGB	-	-	-	Nicht verfügbar	EFH
30	201/0	Gesamt 2.553,00	§ 30 BauGB	Nr. 18	WA	100%	Nicht Verfügbar	EFH
31	201/0	Teil von Nr. 31	§ 30 BauGB	Nr. 18	WA	100%	Nicht Verfügbar	EFH
32	208/0	4.583	§ 30 BauGB	Nr. 18	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH
33	203/5	962	§ 30 BauGB	Nr. 18	WA	100%	Nicht verfügbar	EFH

### 6.3 Übersicht: Vorhandene Wohnbauflächenpotenziale

- Im Ergebnis der Erfassung von bereits vorhandenen Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau wurden knapp 0,45 ha Flächen erfasst, die bereits kurz- bis mittelfristig für den Wohnungsbau aktivierbar sind. Darüber hinaus gibt es Flächenreserven im Flächennutzungsplan bzw. Standorte mit bestehendem Baurecht mit einem Umfang von bis zu 6,59 ha (Flächen der Standorte 20 und 21 vgl. Seite 49 sind vollständig berücksichtigt; der nach § 34 BauGB entwickelbare Teil dürfte deutlich kleiner sein).
- Konversionsflächen: Konversionsflächen, also Brachflächen, die durch eine Wiedereingliederung (Umwidmung) wieder als Wohnbaufläche nutzbar gemacht werden könnten, stehen im Gemeindebereich kurz- bzw. mittelfristig nicht zur Verfügung.
- Nutzungsmöglichkeiten leerstehender Bausubstanz: Die Nutzungsmöglichkeiten konnten aufgrund fehlender Datengrundlagen nicht erfasst werden. Kenntnis gibt es – wie dargestellt – lediglich über das Lehrer:innenwohnheim in Mehring. Auf Basis der Haushaltsentwicklung sowie der Neubautätigkeit ist jedoch davon auszugehen, dass es keinen signifikanten Angebotsüberhang gibt. Die Aktivierbarkeit einzelner Lagen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Ortsteil	(Kurz-/mittelfristig verfügbare Fläche	Nicht verfügbare Fläche
Öd	0,31 ha	1,39 ha
Mehring	0,15 ha	5,20 ha
<b>Insgesamt</b>	<b>0,45 ha</b>	<b>6,59 ha</b>

Abb. 35: Übersicht ermittelte Flächenpotenziale nach Ortsteilen

Quelle: Gemeinde Mehring

### 6.4 Bilanzierung: Flächenbedarf und Flächenpotenziale

- Abschließend wird der Flächenbedarf (vgl. Kapitel 5) mit den vorhandenen Wohnbauflächen (vgl. Kapitel 6) gegenübergestellt.
- Den vorhandenen kurz- bis mittelfristig aktivierbaren Wohnbauflächenpotenzialen (0,45 ha) steht ein mittlerer Bedarf (zwischen Basisvariante und Oberer Variante) von 2,4 bis 3,0 ha bis 2030 bzw. von 5,4 bis 6,8 ha bis 2040 gegenüber.
- Die vorhandenen Potenziale sind demnach geeignet den auflaufenden flächenrelevanten Ersatzbedarf (0,4 bis 0,5 ha) bis 2030 zu decken.
- Demnach gibt es einen zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen im Umfang von ca. 2,0 bis 2,6 ha bis 2030 bzw. von 5,0 bis 6,3 ha bis 2040, der aus aktueller Perspektive nicht durch bestehende Flächen gedeckt werden kann.

---

 **7 Abschätzung der Folgekosten**

---

## 7 Abschätzung der Folgekosten

- Im Rahmen der Abwägung zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen sollten die entstehenden (einmaligen) Herstellungskosten und die langfristigen Folgekosten berücksichtigt werden.
- Vor diesem Hintergrund wurde eine Abschätzung der zu erwartenden Folgekosten durchgeführt. Die Basis dafür liefert der durch das Bayerische Staatsministerium bereitgestellt „FolgekostenSchätzer“.

### 7.1 Parameter der Schätzung

- Für die Ermittlung der Herstellungs- und Folgekosten wurden die wesentlichen Parameter in den „FolgekostenSchätzer“ eingetragen. Aufgrund des Stadiums der aktuellen Planung liegen einige Daten noch nicht vor. Im Folgenden wird auf die bereits bekannten Parameter der Planung abgestellt.
- Dazu gehören zunächst im Wesentlichen Angaben zu Größe der Fläche und einer Differenzierung hinsichtlich der Nutzung. Von den gut 2,90 ha Fläche des Projektgebietes sind etwa 2,39 ha als Nettowohnbauland angedacht. Etwa 0,51 ha entfallen auf den Straßenraum inkl. straßenbegleitenden Grünflächen. Öffentliche Grünflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf sind aktuell nicht vorgesehen.
- Die 89 geplanten Wohneinheiten entsprechen einer baulichen Dichte von 37,0 Einheiten pro ha Nettowohnbauland.

	Parameter
Bruttowohnbauland	2,900 ha
davon Nettowohnbauland	2,394 ha
davon Straßenraum	0,506 ha
davon Flächen für Gemeinbedarf	-
davon öffentliche Grünflächen	-
Anzahl Wohneinheiten	89
Dichte ( WE je ha Bruttowohnbauland)	30,6
Dichte ( WE je ha Nettowohnbauland)	37,0
Ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft	Noch nicht bekannt
Straßenbäume auf Straßenbegleitgrün	Noch nicht bekannt
Bäume auf öffentlichen Grünflächen	Noch nicht bekannt

Abb. 36: Übersicht Parameter für die Kalkulation der Kosten I

Quelle: Gemeinde Mehring

## 8 Abschätzung der Folgekosten

- Wesentliche Kostenfaktoren sind neben möglichen Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen insbesondere die verkehrliche und technische Infrastruktur für das Baugebiet. Es bedarf einer zusätzlichen inneren Erschließung des Gebietes. Es ist ein Mischsystem von Schmutz- und Regenwasser angedacht. Daraus abgeleitet wurde die Dimensionierung notwendiger Wege und Straßen sowie der Leitungen für Kanalisation, Trinkwasser und Elektrizität.

### 7.2 Ergebnisse der Kostenschätzung

- Die Betrachtung erfolgt für das Jahr der Entwicklung des neuen Baugebietes (kurzfristige Kosten) sowie für die folgenden 40 Jahre nach der Herstellung von verkehrlicher und technischer Infrastruktur sowie von Grün- und Ausgleichsflächen.

#### »» Erstmalige Herstellungskosten von ca. 771.000 Euro

- Die Gesamtkosten belaufen sich im Basisjahr der Entwicklung auf insgesamt 771.000 Euro (erstmalige Herstellungskosten). Das entspricht ca. 8.800 Euro je entstehender Wohneinheit.

- Diese Kosten setzen sich laut Kostenschätzer folgendermaßen zusammen:

□ Erschließungsstraßen	436.960 Euro
□ Kanalisation	174.640 Euro
□ Wasserversorgung	114.440 Euro
□ Stromversorgung	44.860 Euro

	Parameter
System zur Regenwasserbeseitigung	Mischsystem
Gasanschluss	Nein
Innere Erschließung notwendig	Ja
Entfernung zum nächsten Anschlusspunkt für Straße, Kanal, Wasser, Strom und Gas	Unmittelbar angrenzend
<b>Erschließungsstraßen</b>	
Anliegerweg (lfd. Meter)	315 lfd. Meter
Anliegerstraße (lfd. Meter)	142 lfd. Meter
Sammelstraße (lfd. Meter)	22 lfd. Meter
<b>Kanalisation</b> (Mischsystem: Schmutz- und Regenwasser in einem Rohr)	
DN 300 (Mischwasser) lfd. Meter:	434
DN 400 (Mischwasser) lfd. Meter:	47
DN 600 (Mischwasser) lfd. Meter:	10
<b>Trinkwasser</b>	
DN 80 (inkl. Armaturen) lfd. Meter:	216
DN 150 (inkl. Armaturen) lfd. Meter:	357
DN 300 (inkl. Armaturen) lfd. Meter:	26
<b>Elektrizität</b>	
Anschlussleitung (230/400 V) (lfd. Meter):	623

Abb. 37: Übersicht Parameter für die Kalkulation der Kosten II

Quelle: Gemeinde Mehring

## 7 Abschätzung der Folgekosten

### »» Betrieb, Unterhalt und Instandhaltung: 209.000 Euro

- Ab dem ersten Jahr nach Fertigstellung werden in der Betrachtung zudem Aufwendungen für den Betrieb, Unterhalt bzw. Instandsetzung verkehrlicher und technischer Infrastruktur berücksichtigt.
- Diese belaufen sich im ersten Jahr auf geschätzte 7.500 Euro. Im gesamten Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 40 laufen kumuliert 209.230 Euro auf. Das entspricht ca. 27% der Kosten für die ursprüngliche Herstellung des Baugebietes und ca. 2.350 Euro je realisierter Wohneinheit.

### »» Langfristige Kosten für Erneuerung: 182.000 Euro

- Ab dem Jahr 25 nach Fertigstellung werden zudem Kosten für notwendige Erneuerungen veranschlagt. Bis zum „Zieljahr“ belaufen sich diese auf ca. 182.150 Euro bzw. rund 24% der ursprünglichen Herstellungskosten.
- Das bedeutet, die kumulierten Kosten für Betrieb, Unterhalt und Instandhaltung sowie notwendige Erneuerungsmaßnahmen summieren sich bis zum Jahr 40 auf 51% der Summe für die ursprüngliche Herstellung des Baugebietes.

### »» Kumulierte Gesamtkosten: 1,16 Mio. Euro

- Die kumulierten Gesamtkosten der Entwicklung betragen bis zum Jahr 40 1,162 Mio. Euro bzw. ca. 13.060 Euro je Wohneinheit.

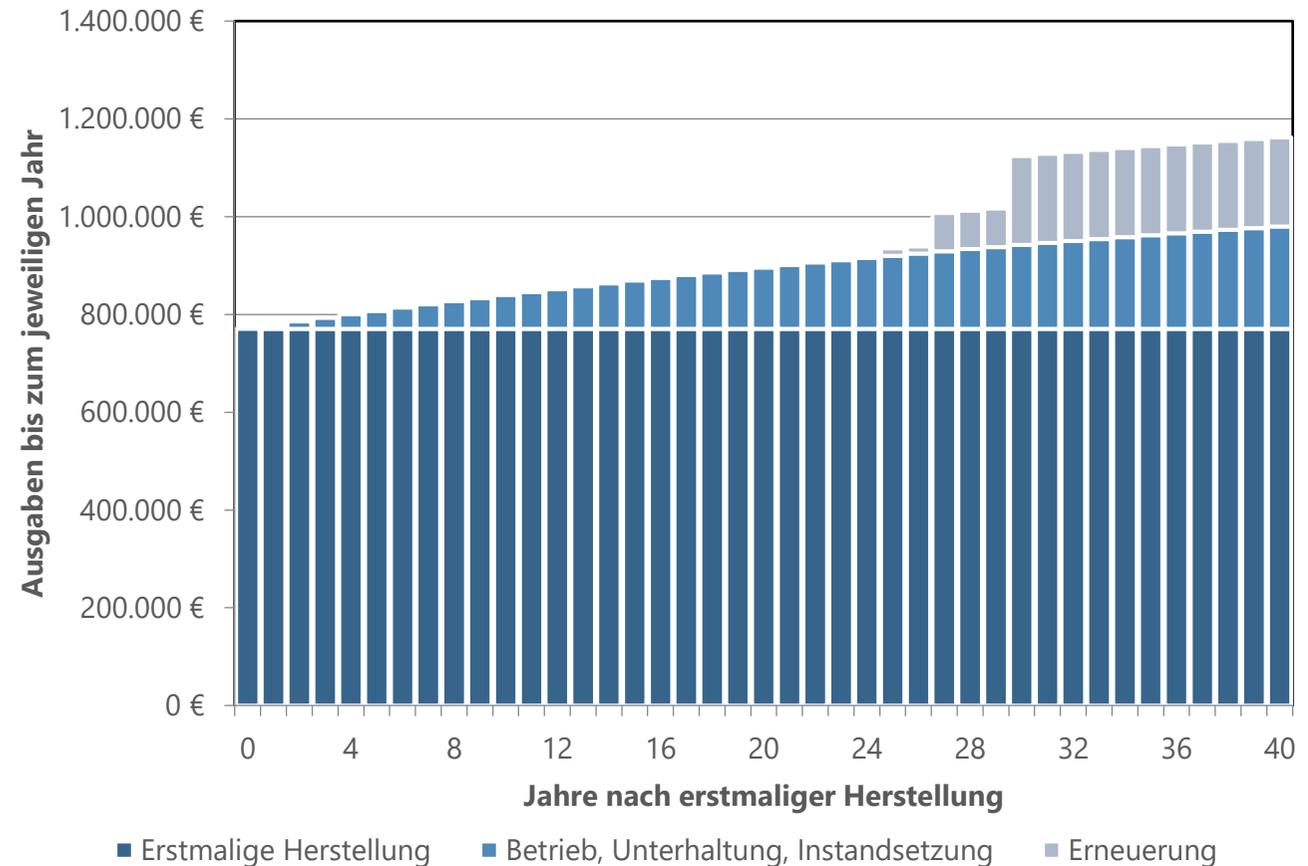


Abb. 38: Übersicht der Kosten für das Baugebiet

Quelle: FolgekostenSchätzer | Gemeinde Mehring

## 7 Abschätzung der Folgekosten

### »» Investor trägt rund die Hälfte der Kosten

- Darüber hinaus erlaubt der FolgekostenSchätzer eine Differenzierung nach dem Träger der anfallenden Kosten.
- Investoren tragen bei der Herstellung etwa 592.100 Euro bzw. ca. 77% der erstmaligen Herstellungskosten. Weitere 135.100 Euro trägt die Allgemeinheit als die Tarifikunden der Netze (ca. 18%). Der kleinere Teil der Herstellungskosten entfällt jedoch auf die Gemeinde Mehring mit etwa 43.700 Mio. Euro. Das entspricht etwa 6% der Kosten.
- In der langfristigen Betrachtung steigt der Kostenanteil der Gemeinde insbesondere für Unterhalt und Instandhaltung deutlich. Grundstücksbesitzer müssen in der Perspektive bis zum Jahr 40 nach der Herstellung insgesamt 611.800 Euro (53% der Gesamtkosten) aufwenden (+3% gegenüber den erstmaligen Herstellungskosten) und die Allgemeinheit trägt ca. 245.800 Euro (21% der Gesamtkosten), was einem Zuwachs gegenüber den Herstellungskosten von 82% entspricht.
- Die Gemeinde Mehring trägt langfristig etwa 26% der erwarteten Kosten der Bauleitplanung. Das sind ca. 304.700 Euro. Das entspricht einem Zuwachs der Kosten von etwa 597% gegenüber den erstmaligen Herstellungskosten.

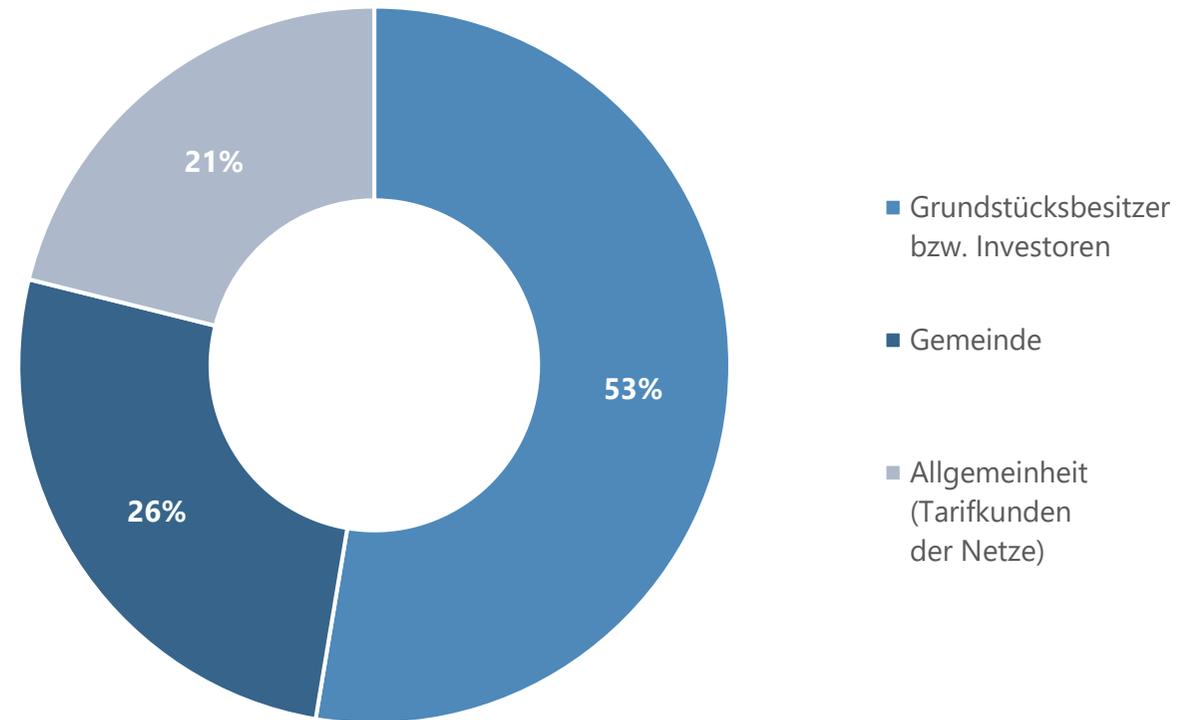


Abb. 39: Verteilung der kumulierten Kosten nach Träger im Jahr 40 Quelle: FolgekostenSchätzer | Gemeinde Mehring

---

 **8 Zusammenfassende Bewertung**

---

### »» Periphere Lage – gute verkehrliche Anbindung

Die Gemeinde Mehring befindet sich im Osten des Freistaats Bayern in eher peripherer Lage. Mit dem Anschluss an die A 94 hat die Gemeinde verkehrlich eine Aufwertung und Verbesserung der Anbindung erfahren. Die Anbindung an den ÖPNV ist verbesserungswürdig.

### »» Ländlicher Raum

Mehring ist landesplanerisch dem ländlichen Raum zugewiesen. Eine zentralörtliche Versorgungsfunktion wird der Gemeinde nicht zugewiesen.

### »» Kleinteilige Siedlungsstruktur – Wenig Infrastruktur

Die Gemeinde ist siedlungsstrukturell sehr kleinteilig. Die Bewohner:innen konzentrieren sich räumlich jedoch in zwei Ortsteilen. Das infrastrukturelle Angebot vor Ort ist sehr gering ausgeprägt. Versorgungsstrukturell ist die Gemeinde auf die Nachbarkommunen angewiesen.

### »» Wachsende Bedeutung als lokaler Wirtschaftsstandort

Mit dem Gewerbegebiet im Ortsteil Öd verfügt die Gemeinde in Relation zu ihrer Größe über ein großes und breites Arbeitsplatzangebot.

In den letzten zehn Jahren war in Mehring eine wirtschaftliche Dynamik zu verzeichnen, die im regionalen Vergleich überdurchschnittlich war. Im Vergleich dazu war der Bevölkerungszuwachs eher gering.

Damit einhergehend ist das Pendleraufkommen hoch und die Arbeitsplatzzentralität eher gering. Die Bindung der Beschäftigten auch an den Wohnort Mehring ist sowohl zur Verringerung des Verkehrsaufkommens als auch für die demografische Entwicklung von großer Bedeutung.

### »» Wachsende Wohnraumnachfrage

Die positiven Rahmenbedingungen haben in der Vergangenheit zu einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum beigetragen.

Der durch Wanderungsgewinne und Geburtenüberschüsse getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf nahezu alle Alters- und Zielgruppen. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Zuzug von jungen Paar- und Familienhaushalten. Ältere ziehen aufgrund des infrastrukturellen Angebots und fehlenden senioren-gerechten Wohnungen tendenziell fort. Über den Zuzug hinaus führt der Singularisierungstrend zu einem steigenden Bedarf an Wohnraum.

### »» Altersstrukturelle Verschiebungen und veränderte Bedarfe

Der demografische Wandel wird zunehmend spürbar. Eine steigende Zahl älterer Menschen trägt in Mehring zu einer wachsenden Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum bei. Bei der Umsetzung altengerechten Wohnraums liegt der Fokus auf integrierten Lagen bzw. den beiden größeren Ortsteilen.

Bedarfe bestehen bei barrierefreien Eigentums- und (bezahlbaren) Mietwohnungen. Darüber hinaus werden komplementäre Angebote im Bereich medizinische Versorgung, Pflege und Beratung zunehmend wichtiger. Hier ist jedoch lediglich die Nutzung von Angeboten in den Nachbarkommunen realistisch.

### »» Enger Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt besteht zu mehr als zwei Dritteln aus selbstgenutztem Wohneigentum. Mit rund 2% bewegt sich der Leerstand am unteren Rand einer notwendigen Fluktuationsreserve. Die Wohnungsmarktsituation ist damit relativ eng. Diese Situation ist in den letzten zehn Jahren weitgehend stabil. Dem Nachfrageanstieg konnte eine in Relation maßvolle Neubautätigkeit gegenübergestellt werden

### »» Diversifizierung des Angebots

Der wachsenden Nachfrage konnte die Gemeinde Mehring hohe und diversifizierte Neubautätigkeit entgegensetzen. Insbesondere die Steigerung des Anteils von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern kann vor dem Hintergrund der angestrebten Flächensparsamkeit, Diversifizierung und einer demografiegerechten Entwicklung positiv gewertet werden.

### »» Perspektive der Marktentwicklung

Für die Abschätzung künftiger Bedarfe wurden zunächst die Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen

Landesamtes herangezogen. Diese weisen gemeindebezogen für Mehring lediglich einen sehr moderaten Einwohnerzuwachs aus.

Die Vorausberechnung ist aus gutachterlicher Sicht kaum zur bedarfsgerechten Ausrichtung des Wohnungsbaus geeignet. Es wird mindestens eine Entwicklung auf dem Niveau des Kreises Altötting erwartet.

Parallel wurde durch ALP eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose in drei Varianten errechnet. Es wird eine Entwicklung zwischen der Basisvariante und der Oberen Variante als realistisch erachtet.

Das entspricht einem Einwohnerzuwachs zwischen 4,5% (Basisvariante) und 15,7% (Obere Variante) sowie einem Nachfragezuwachs zwischen 5,4% und 15,5% im Zeitraum 2022 bis 2040.

Als Ergebnis der Wohnungsmarktbilanzierung besteht ein Ersatzbedarf für 40 Wohnungen bis 2040. Der gesamte Neubaubedarf beträgt im Basisszenario 100 Wohnungen und im Oberen Szenario 210 Wohneinheiten bis 2040.

Durch den Ansatz einer ortsüblichen Bebauungsdichte mit Ansätzen zum flächensparenden Bauen und Erschließen wurden ein szenarienübergreifender Flächenbedarf zwischen 2,4 und 3,0 ha bis 2030 bzw. von 5,4 bis 6,8 ha bis 2040 ermittelt.

### » Flächenpotenziale und zusätzlicher Flächenbedarf

Im Rahmen einer Potenzialanalyse wurden im Bereich der vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung Wohnbauflächen erfasst und die Aktivierbarkeit abgeschätzt. Danach besteht im Gemeindegebiet ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial für den Wohnungsbau von 0,45 ha.

In Gegenüberstellung mit dem ermittelten Flächenbedarf besteht aus gutachterlicher Sicht ein Zusatzbedarf an Flächen von wenigstens 2,0 bis 2,6 ha bis 2030 bzw. von min. 5,0 bis 6,3 ha bis zum Jahr 2040.

### » Herstellungskosten

Für die Erschließung und Entwicklung des Baugebietes entstehen erstmalige Herstellungskosten von knapp 800.000 Euro. In der langfristigen Perspektive sind zudem Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung verkehrlicher und technischer Infrastruktur zu berücksichtigen. Diese summieren sich bis zum Jahr 40 nach Fertigstellung auf 1.16 Mio. Euro. Davon trägt die Gemeinde einen bedeutenden Teil in Höhe von ca. 305.000 Euro.

## **ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Internet [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)