



Bericht zu Demografie und Immobilien

Waldenbuch 2015 - 2030

Aktuelle Entwicklungen und Vorausberechnungen

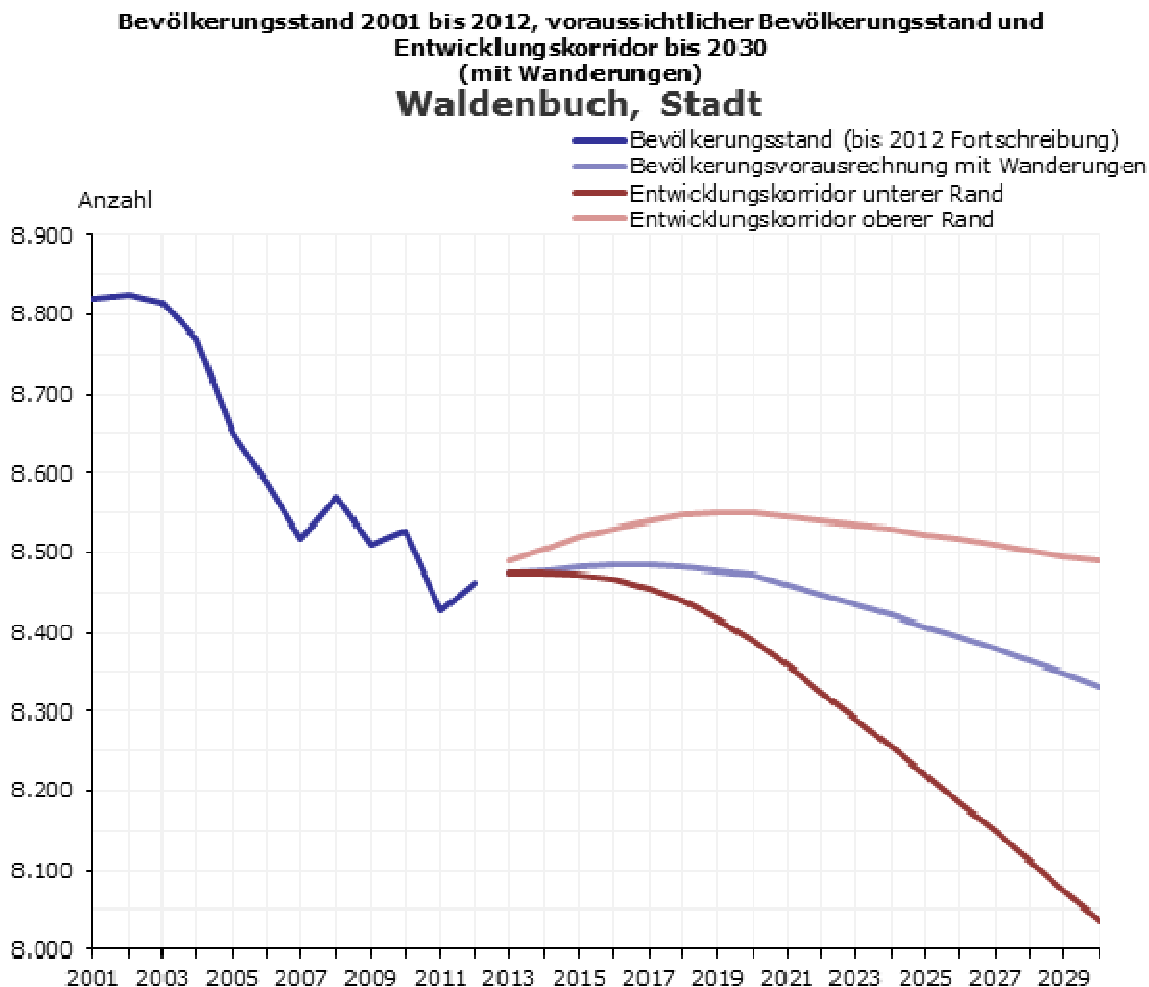
1. Bevölkerungsentwicklung

Vierteljährlicher Bevölkerungsstand seit 2011 Fortschreibung Basis Zensus 9. 5. 2011

Quartal ¹⁾	Bevölkerung		Deutsche ²⁾		Ausländer ²⁾	
	insgesamt	männlich ²⁾	zusammen	männlich	zusammen	männlich
2/2011	8410	4131	7393	3624	1017	507
3/2011	8407	4137	7371	3619	1036	518
4/2011	8426	4145	7384	3626	1042	519
1/2012	8415	4148	7364	3622	1051	526
2/2012	8411	4133	7342	3595	1069	538
3/2012	8465	4160	7360	3603	1105	557
4/2012	8461	4156	7378	3615	1083	541
1/2013	8453	4142	7364	3601	1089	541
2/2013	8426	4125	7329	3578	1097	547
3/2013	8454	4140	7341	3586	1113	554
4/2013	8476	4165	7345	3604	1131	561
1/2014	8507	4181	7378	3621	1129	560
2/2014	8522	4188	7393	3625	1129	563
3/2014	8532	4194	7388	3625	1144	569
4/2014

Die Bevölkerungszahl erreichte im Jahr 2002 mit 8826 Einwohner (EW) ihren höchsten Stand. Danach sank die Einwohnerzahl kontinuierlich auf 8426 EW im Jahr 2011. Seitdem nahm sie wieder leicht zu auf über 8500 EW im Jahr 2014.

2. Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung



Bis 2010 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31. 12. Basis VZ '87, ab 2011 Basis Zensus 9. 5. 2011; bis 2012 Ist-Werte, ab 2013 regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderungen), Basis Bevölkerungsstand zum 31. 12. 2012. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2012 bzw. 2011 mit 2010 sowie den zurückliegenden Jahren nur eingeschränkt aussagekräftig.

Diagramm 1.2

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

Die dunkelblaue Linie zeigt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bis einschließlich 2012 (8461 EW). Danach werden die drei Varianten der Vorausberechnung dargestellt.

Die hellblaue Linie zeigt die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl in einem mittleren (durchschnittlichen) Szenario, die beiden anderen Linien markieren den oberen und unteren Rand der möglichen Entwicklung (viel oder wenig Zuwanderung bzw. Geburten).

Das StaLa geht demnach davon aus, dass Waldenbuch bis 2030 seine Einwohnerzahl weitgehend halten kann (8330 EW im Jahr 2030).

3. Wanderungssaldo

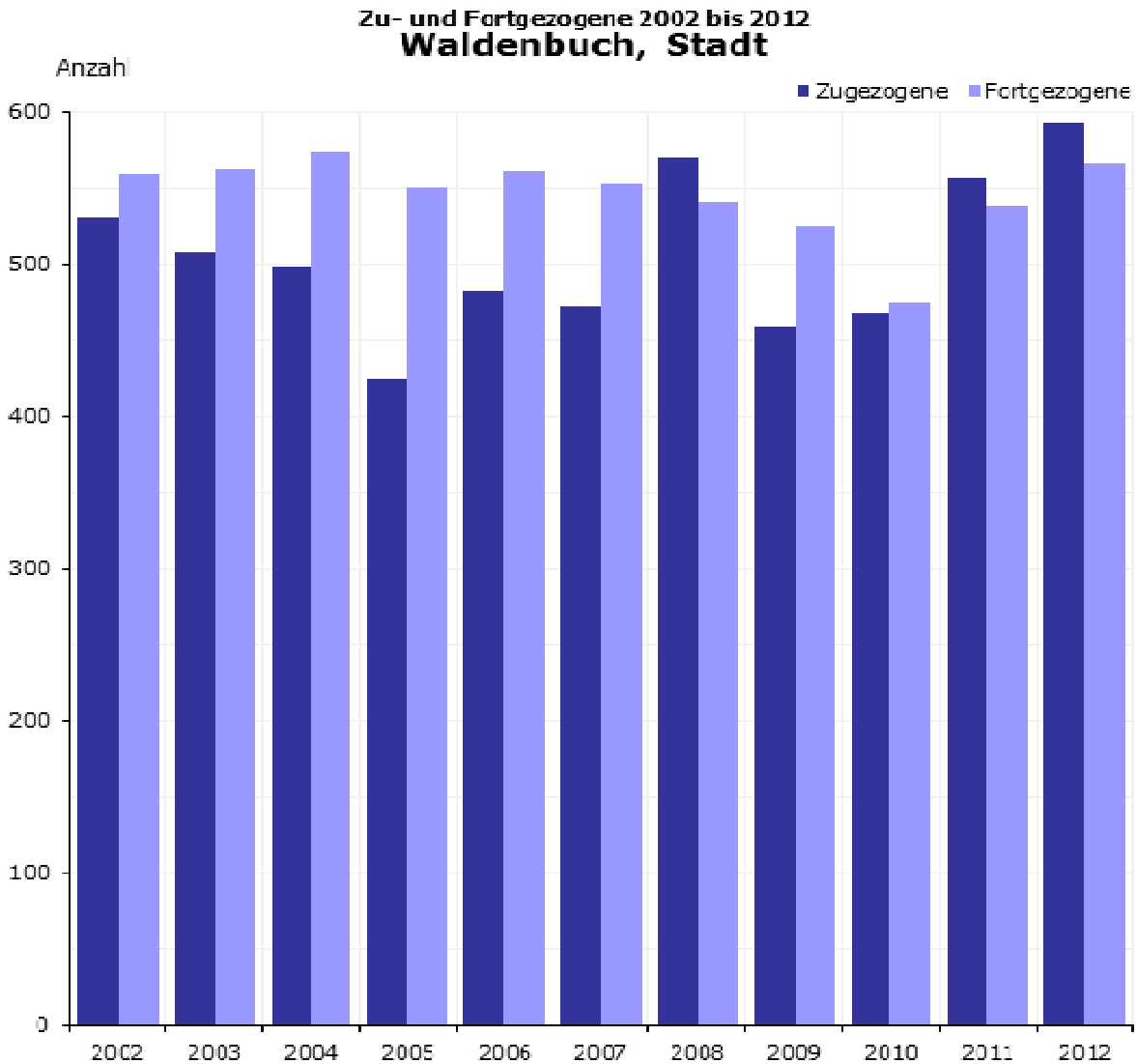


Diagramm 3.2

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

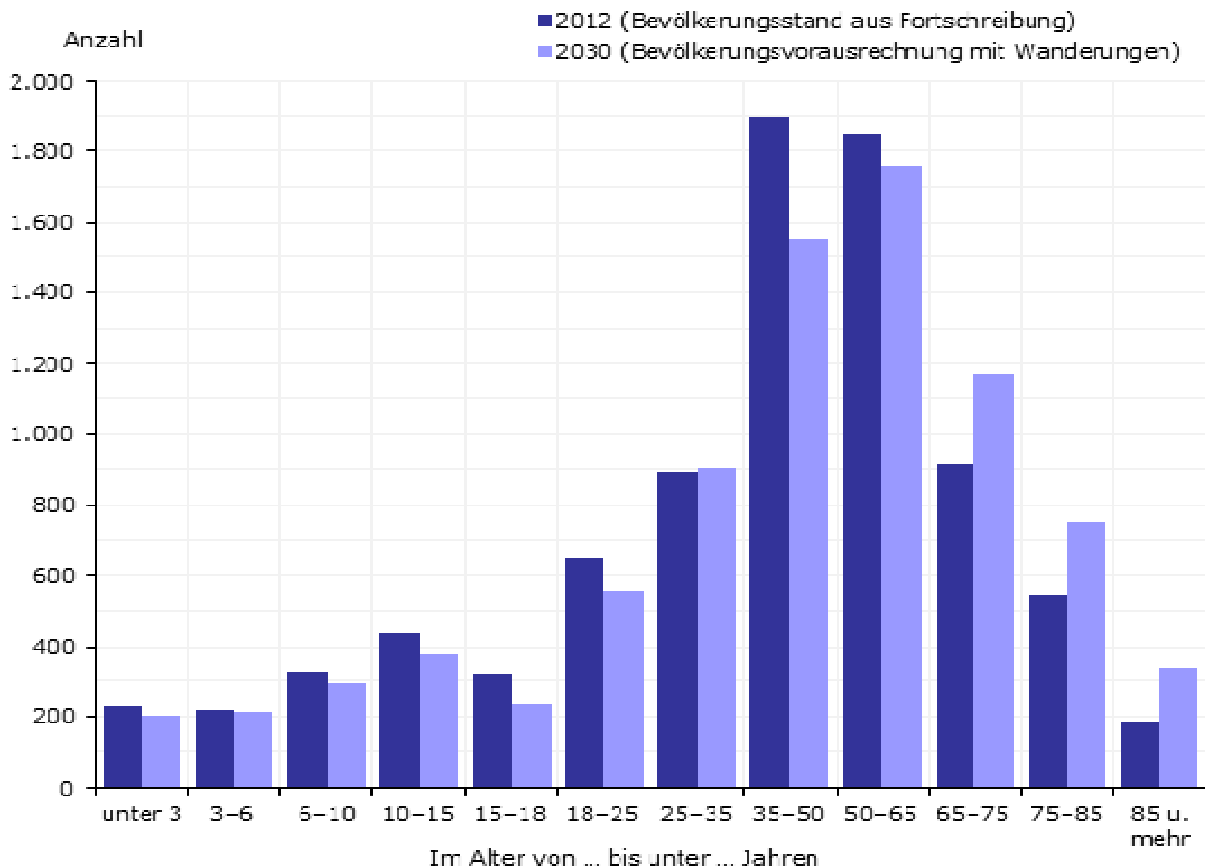
Die Abnahme der Einwohnerzahl im letzten Jahrzehnt beruht vor allem auf dem negativen Wanderungssaldo. Nur 2008 und seit 2011 zogen ein wenig mehr Menschen nach Waldenbuch zu als weg. Der geringe und stetig abnehmende Geburtenüberschuss konnte den Rückgang des Wanderungssaldos nur teilweise ausgleichen.

Fazit:

Ob die Bevölkerungszahl in Waldenbuch noch weiter zunimmt, hängt entscheidend vom zu erwartenden Wanderungssaldo ab. In vier der letzten fünf Jahre war die Differenz zwischen Zuzügen und Abwanderungen negativ. Es ist deshalb fraglich, ob die Vorausberechnungen des StaLa (die auf längeren Zeiträumen in der Vergangenheit und bestimmten Annahmen beruhen) so eintreten werden. Die Gemeinde sollte ihre Planung deshalb realistisch auf stagnierende bis allenfalls leicht wachsende Bevölkerungszahlen ausrichten.

4. Entwicklung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung

Bevölkerungsstand 2012 und voraussichtlicher Bevölkerungsstand 2030
(mit Wanderungen) nach 12 Altersgruppen
Waldenbuch, Stadt



Ist-Werte für 2012 aus der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31. 12., Basis Zensus 9. 5. 2011, vorläufige Ergebnisse; für 2030 Ergebnisse aus der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderungen), Basis Bevölkerungsstand zum 31.12. 2012.

Diagramm 4.2

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

Die dunkelblauen Balken zeigen schon heute (2012) einen Schwerpunkt bei den 35- bis 65-Jährigen. Dieser wird sich bis 2030 noch weiter hin zu den älteren Jahrgängen verschieben. Vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 wird deutlich zulegen, während die Jüngeren (0-25 Jahre) weniger werden.

Fazit:

Ein unausweichlich eintretender Effekt des demografischen Wandels liegt in der Verschiebung der Altersstruktur: Die Wohnbevölkerung in Waldenbuch wird (wie auch in anderen Kommunen) immer älter, und damit ändern sich auch die Bedürfnisse an Wohnraum und Infrastruktur: Beispielsweise werden künftig Familienwohnungen weniger, Seniorenwohnungen deutlich mehr benötigt.

5. Entwicklung der Wohnraumpotenziale

Wohngebäude, Wohnungen, Räume und Belegungsdichte seit 2001

Jahr 1)	Wohngebäude ²⁾	Veränderung zum Vorjahr	Wohnun- gen ³⁾ insge- samt	Verände- rung zum Vorjahr	Räume insge- samt ³⁾⁴⁾	Verände- rung zum Vorjahr	Belegungs- dichte ⁵⁾
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Einw./Whg.
2001	1932	+0,8	3927	+0,3	18004	+0,6	2,2
2002	1946	+0,7	3962	+0,9	18161	+0,9	2,2
2003	1954	+0,4	3970	+0,2	18236	+0,4	2,2
2004	1962	+0,4	3978	+0,2	18298	+0,3	2,2
2005	1962	0,0	3985	+0,2	18339	+0,2	2,2
2006	1969	+0,4	4001	+0,4	18432	+0,5	2,1
2007	1979	+0,5	4014	+0,3	18512	+0,4	2,1
2008	1998	+1,0	4060	+1,1	18728	+1,2	2,1
2009	2009	+0,6	4077	+0,4	18826	+0,5	2,1
2010	2065	+2,8	4022	-1,3	18685	-0,7	2,1
2011	2078	+0,6	4048	+0,6	18827	+0,8	2,1
2012	2090	+0,6	4063	+0,4	18916	+0,5	2,1
2013	2104	+0,7	4090	+0,7	19052	+0,7	2,1

Während die Zahl der Wohnungen in Waldenbuch von 2003 bis 2013 um 120 WE (= +3 %) zugenommen hat (s. Tabelle oben), nahm die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 338 Personen ab (= -3,8 %).

Aktuell leer stehende Wohnungen

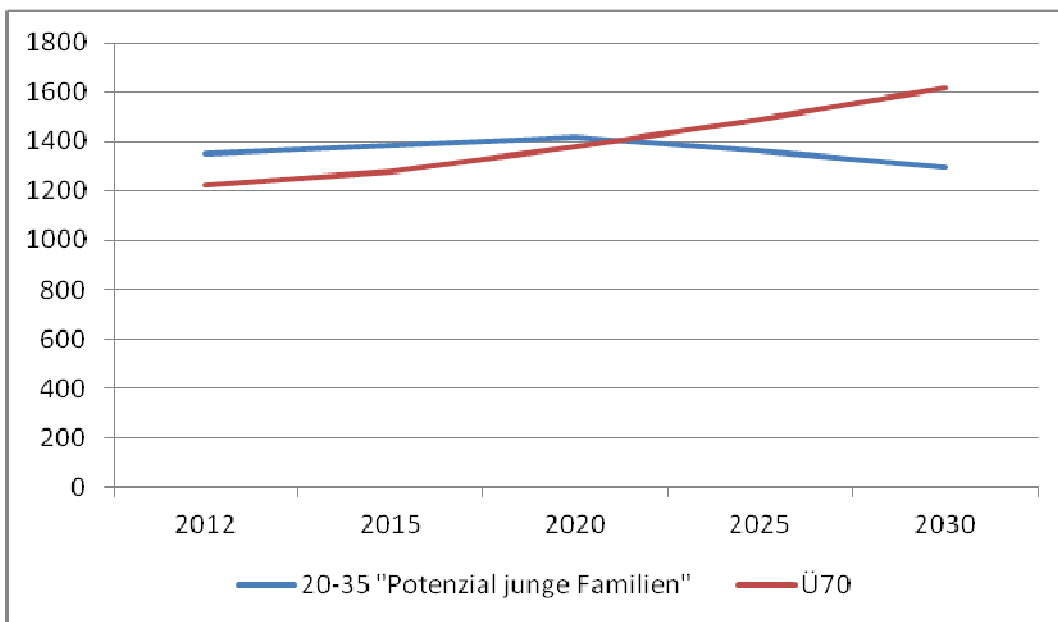
Laut Zensus 2011 stehen von den 4024 Wohneinheiten (WE) in Waldenbuch 126 WE (= 3,1 %) leer. Als sogenannte Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Markt werden 1,5 % der Wohnungen leer stehend benötigt.

Künftig leer stehende Wohngebäude

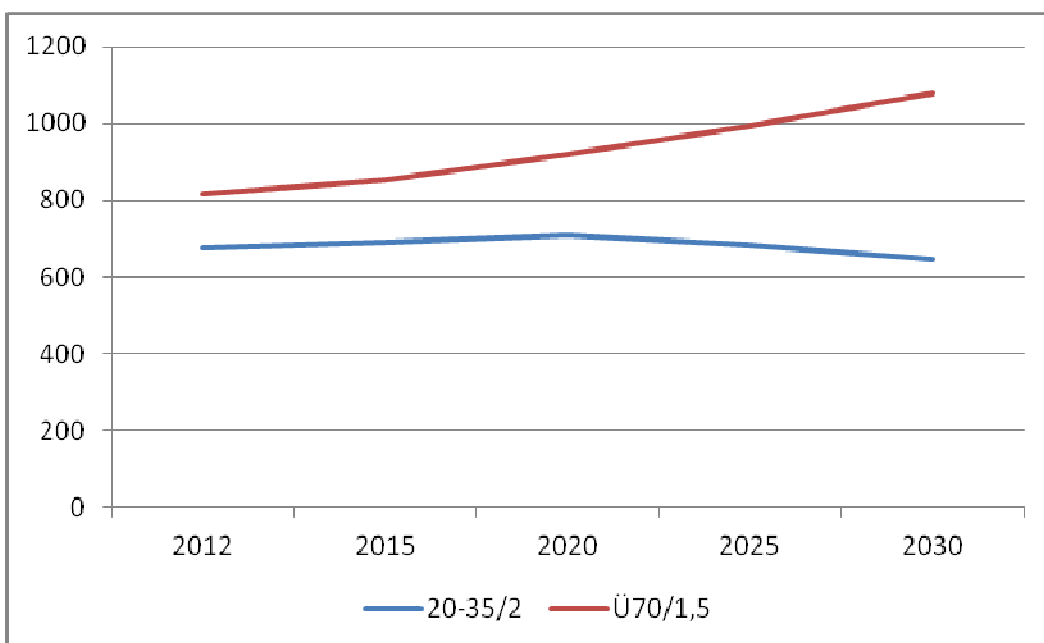
Die LBBW Immobilien KE GmbH hat vor kurzem den sogenannten entwicklungsbedingten Leerstand in Waldenbuch erhoben. Dabei erfasste sie alle Wohngebäude mit Einwohnern, die über 75 Jahre alt waren. Wenn dort keine jüngeren Menschen gemeldet waren, wurde das Gebäude als potenzieller Leerstand klassifiziert.

Im Ergebnis zeigte sich, dass in 44 Wohngebäuden der jüngste Bewohner über 85 Jahre alt ist. Es ist also damit zu rechnen, dass diese Gebäude bis 2020 leer stehen. Darüber hinaus gibt es in Waldenbuch weitere 119 Wohngebäude, in denen der jüngste Bewohner über 75 und unter 85 Jahre alt ist, bei denen demnach bis zum Jahr 2030 mit Leerstand zu rechnen ist.

Potenzielles Angebot und potenzielle Nachfrage



Die Grafik zeigt, dass die Zahl der künftigen jungen Familien (20-35 Jahre) in Waldenbuch bis zum Jahr 2030 stagniert bzw. abnimmt (Daten: StaLa). Demgegenüber nimmt die Zahl der Über-70-Jährigen stetig zu und "überholt" die Jungen bereits um das Jahr 2020.



Um potenzielle Nachfrage und Angebot an Familienwohnungen abzuschätzen, können aus der o.g. Personenzahl Haushalte gebildet werden. Die Zahl der Jungen ist dabei zu halbieren (1 Paar pro Haushalt), während die Senioren eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,5 Personen aufweisen. Die Berechnung nach Haushalten zeigt, dass die Zahl der potenziellen Familienwohnungen schon heute über der Zahl der potenziellen Nachfrager (junge Familien) liegt.

Fazit:

Da die Zahl der Wohnungen im letzten Jahrzehnt in Waldenbuch stetig zugenommen hat, obwohl die Bevölkerungszahl zurückging, ist davon auszugehen, dass die Zahl der untergenutzten Wohnungen (Altersremanenz) und der Leerstände in den letzten Jahren in Waldenbuch stetig zugenommen hat.

Belegt wird das durch die vorliegenden Daten: Der Zensus 2011 gibt 126 leer stehende Wohnungen an. Die Untersuchung der LBBW nennt 163 Wohngebäude, die voraussichtlich bis 2030 leer stehen werden. Dabei handelt es sich vermutlich vor allem um Ein- und Zweifamilienhäuser. Legt man einen Durchschnitt von 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude zugrunde, ergibt sich daraus ein Potenzial von 245 Wohnungen, die bis 2030 frei werden bzw. wieder belegt werden könnten.

Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2 Personen pro Wohnung gibt es damit aktuell in Waldenbuch Wohnraum für rund 250 Menschen, in Zukunft noch für 490 weitere Personen. Außerdem ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Wohnungen vorwiegend um Familienwohnraum (Ein- und Zweifamilienhäuser) handelt, der einzig junge Familien als potenzielle Nachfrager besitzt.

Die Herausforderung für die Siedlungsplanung in Waldenbuch besteht daher vor allem in der Wiederbelegung der (künftigen) Leerstände bei den Familienwohnungen und in der Ausweitung des Angebots an seniorenrechtlichem Wohnraum über die 38 bestehenden betreuten Seniorenwohnungen im "Sonnenhof" hinaus. Letzteres wird auch durch die Warteliste zu diesen Wohnungen belegt.

Ökonsult, Stefan Flaig, 22.5.2015