

# Bericht zu Demografie und Immobilien

## Schönaich 2015 - 2030

### Aktuelle Entwicklungen und Vorausberechnungen

(Daten vom Statistischen Landesamt BW)

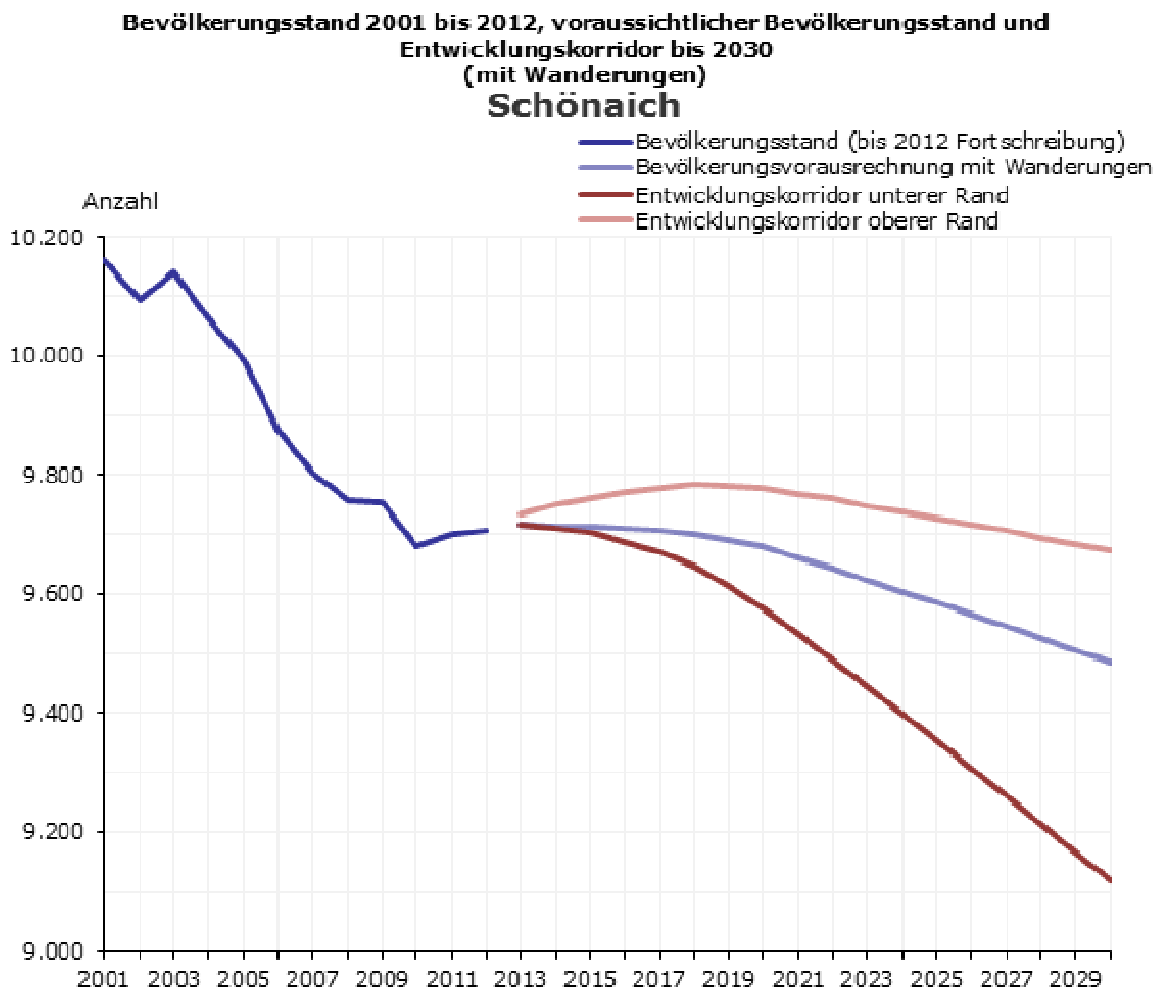
## 1. Bevölkerungsentwicklung

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

Quartal	Bevölkerung		Deutsche		Ausländer	
	insgesamt	männlich	zusammen	männlich	zusammen	männlich
<b>2/2011</b>	9628	4776	8311	4096	1317	680
<b>3/2011</b>	9637	4789	8315	4102	1322	687
<b>4/2011</b>	9700	4817	8374	4126	1326	691
<b>1/2012</b>	9707	4834	8347	4123	1360	711
<b>2/2012</b>	9701	4814	8336	4105	1365	709
<b>3/2012</b>	9701	4805	8329	4091	1372	714
<b>4/2012</b>	9708	4807	8325	4090	1383	717
<b>1/2013</b>	9669	4791	8285	4074	1384	717
<b>2/2013</b>	9643	4775	8263	4062	1380	713
<b>3/2013</b>	9703	4820	8276	4073	1427	747
<b>4/2013</b>	9705	4830	8289	4091	1416	739
<b>1/2014</b>	9790	4884	8329	4114	1461	770
<b>2/2014</b>	9826	4899	8371	4140	1455	759
<b>3/2014</b>	9880	4929	8431	4184	1449	745
<b>4/2014</b>	...	...	...	...	...	...

Die Bevölkerungszahl nahm bis zur Jahrtausendwende stärker zu (Höchststand 2001 bei 10.160 EW), seitdem leichter Rückgang bis 2010 (9.679 EW), seit 2013 wieder leichte Zunahme auf 9.880 EW.

## 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 (9.708 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 im mittleren Szenario davon aus, dass Schönaich bis 2030 leicht an Einwohnern verliert (9.486 EW).

### 3. Wanderungssaldo

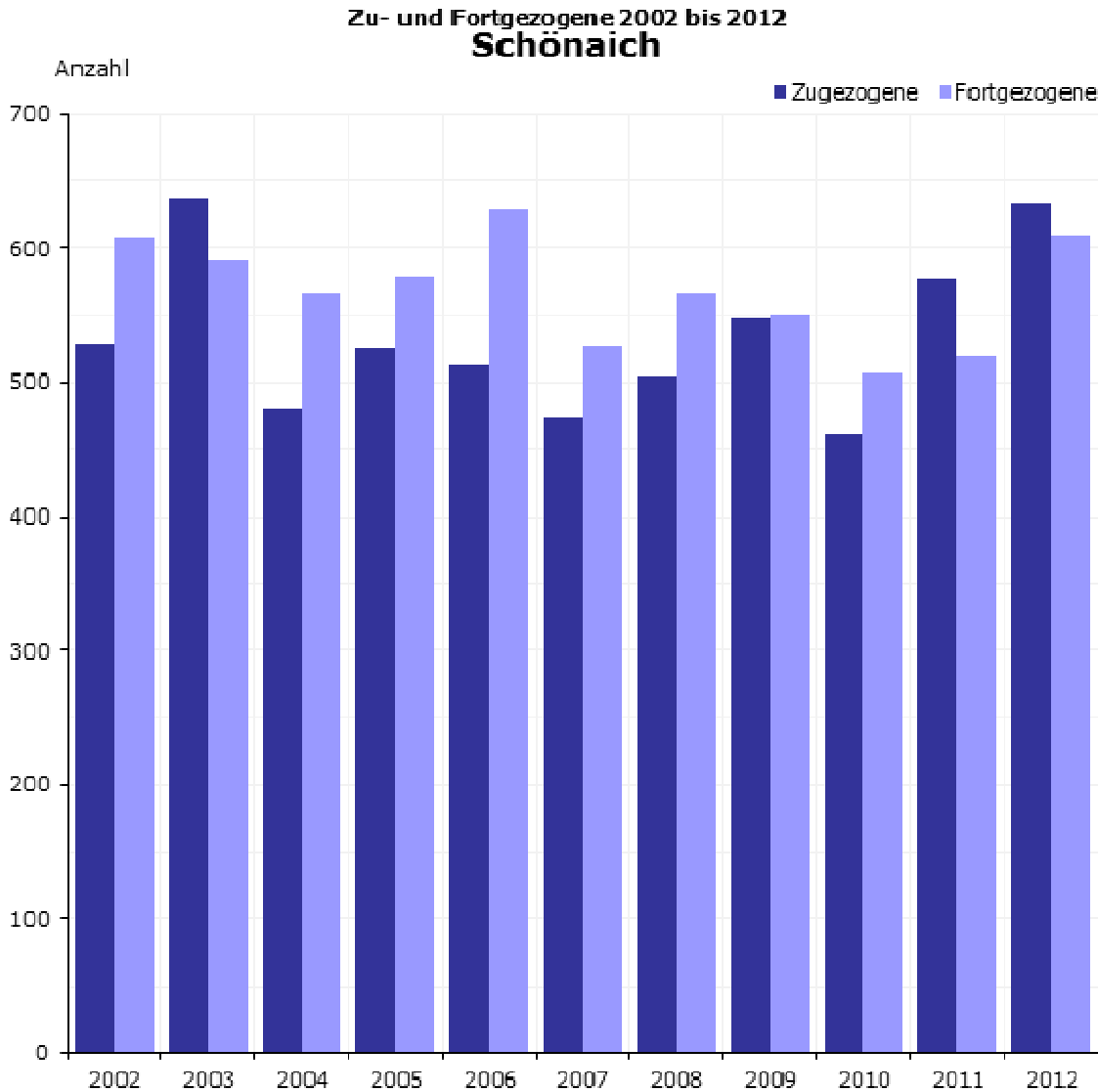


Diagramm 3.2

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

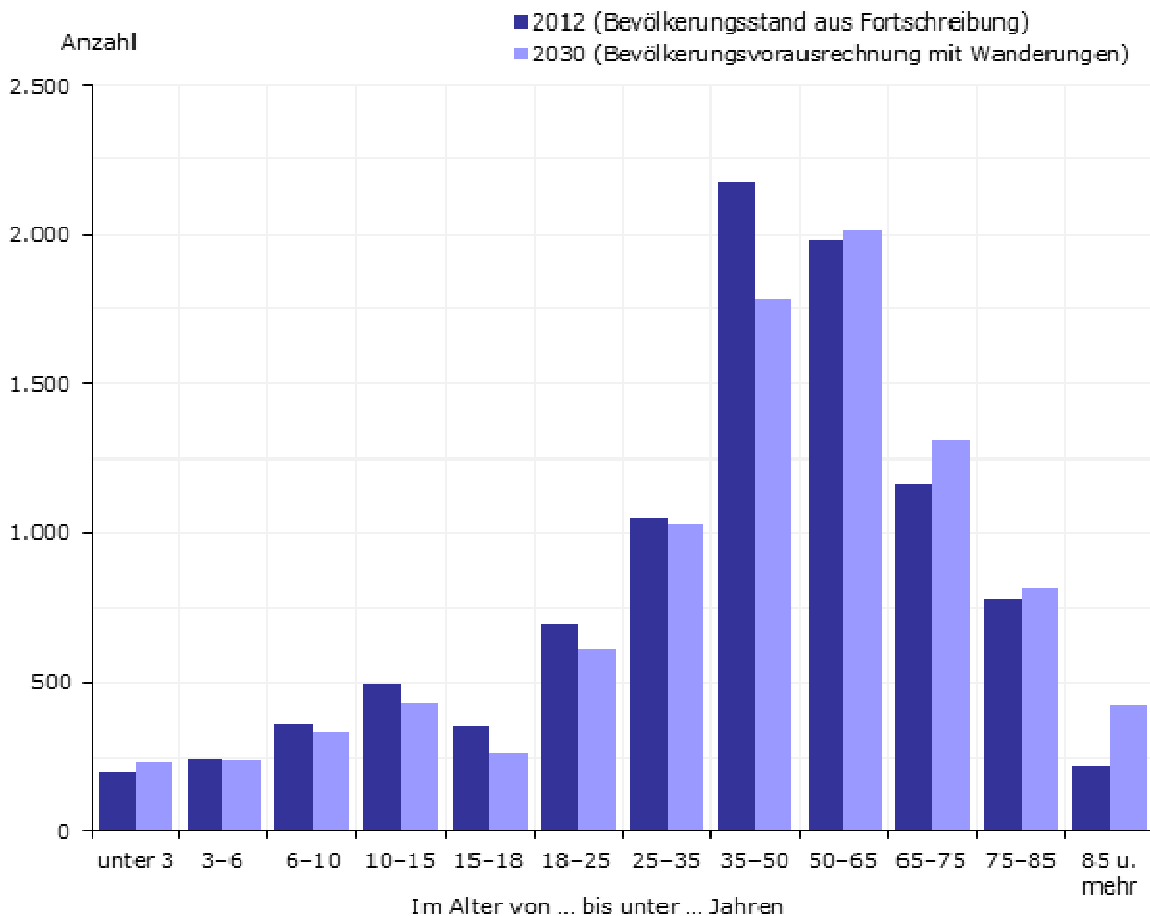
Im Jahr 2003 gab es den einzigen positiven Wanderungssaldo im letzten Jahrzehnt, danach war das erst 2011 und 2012 wieder der Fall. Die o.g. Einwohnerentwicklung (der Nicht-Amerikaner) beruht daher im Wesentlichen auf den Fort- und Zuzügen, die durch das anhaltende Geburtendefizit noch verstärkt werden.

#### Fazit :

Die Bevölkerungsentwicklung in Schönaich hing in den letzten Jahren stark vom Wanderungssaldo ab. Dieser ist erst seit den letzten Jahren wieder positiv. Trotzdem stagnierte die Einwohnerzahl 2012 und 2013 und stieg nur 2014 wieder leicht an. Ob die Zuwanderung nach Baden-Württemberg aus den osteuropäischen EU-Staaten so anhält, ist außerdem fraglich. Die Gemeinde sollte ihre Planung deshalb realistisch auf stagnierende bis leicht abnehmende Bevölkerungszahlen ausrichten.

## 4. Entwicklung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung

Bevölkerungsstand 2012 und voraussichtlicher Bevölkerungsstand 2030  
(mit Wanderungen) nach 12 Altersgruppen  
**Schönaich**



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 (10-50 Jahre) weniger werden.

### Fazit:

Ein unausweichlich eintretender Effekt des demografischen Wandels liegt in der Verschiebung der Altersstruktur: Die Wohnbevölkerung in Schönaich 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	Wohngebäude	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Räume insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Belegungsdichte
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Einw./Whg.
2002	2166	+0,3	4494	0,0	20692	+0,1	2,2
2003	2190	+1,1	<b>4530</b>	+0,8	20892	+1,0	2,2
2004	2201	+0,5	4563	+0,7	21058	+0,8	2,2
2005	2211	+0,5	4576	+0,3	21134	+0,4	2,2
2006	2216	+0,2	4613	+0,8	21293	+0,8	2,1
2007	2220	+0,2	4620	+0,2	21333	+0,2	2,1
2008	2231	+0,5	4635	+0,3	21427	+0,4	2,1
2009	2238	+0,3	4642	+0,2	21475	+0,2	2,1
2010	2194	-2,0	4670	+0,6	21383	-0,4	2,1
2011	2210	+0,7	4707	+0,8	21558	+0,8	2,0
2012	2221	+0,5	4726	+0,4	21675	+0,5	2,1
2013	2256	+1,6	<b>4772</b>	+1,0	21929	+1,2	2,0

Während die Zahl der Wohnungen in Schönaich von 2003 bis 2013 um 242 WE (= +5,3 %) zugenommen hat (s. Tabelle oben), nahm die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 436 Personen ab (= -4,3 %).

#### Aktuell leer stehende Wohnungen

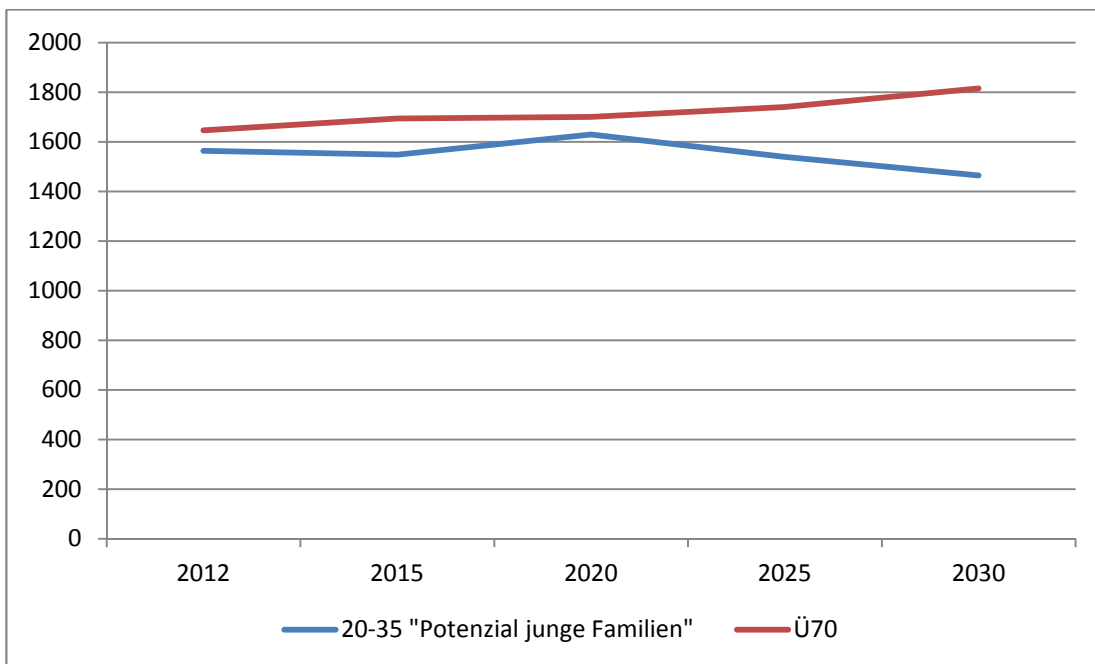
Laut Zensus standen im Jahr 2011 von den 4.686 Wohneinheiten (WE) in Schönaich 174 WE (= 3,7 %) leer. Als sogenannte Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Markt werden 1,5 % der Wohnungen leer stehend benötigt.

Die Gemeindeverwaltung hat vor kurzem die Anzahl der aktuell leer stehenden Wohngebäude eruiert. Demnach stehen derzeit in Schönaich 77 Wohngebäude (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) leer (= 3,5 %).

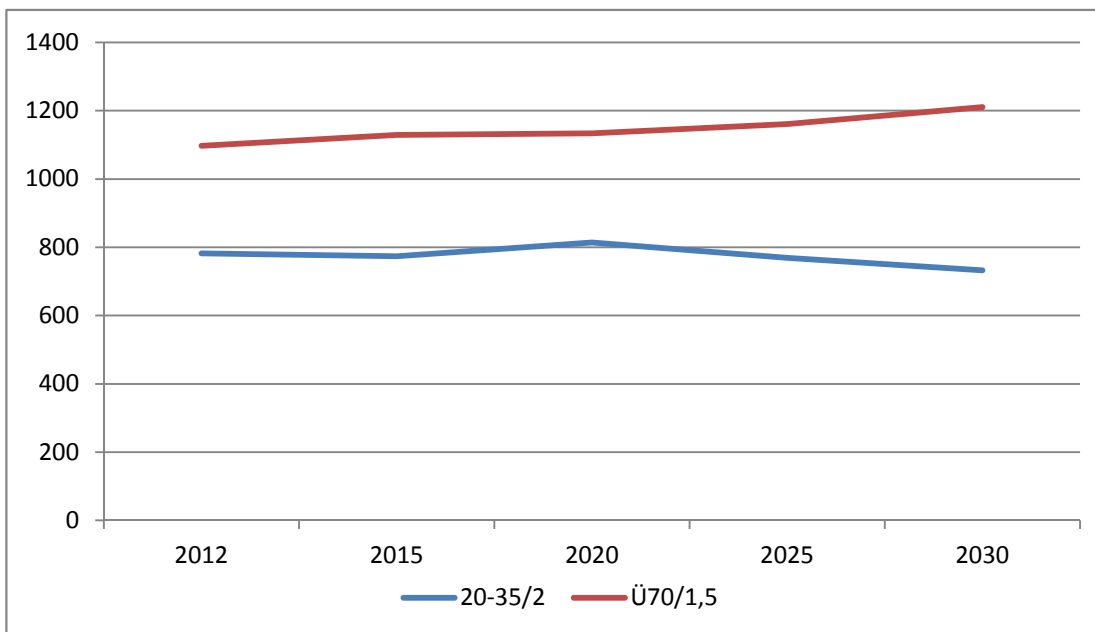
#### Künftig leer stehende Wohngebäude

Darüber hinaus hat die Verwaltung alle Wohngebäude erfasst, in denen der jüngste Bewohner über 70 Jahre alt ist. Es ist damit zu rechnen, dass diese 330 Wohngebäude (= 15 %) bis 2030 leer stehen werden, falls sie nicht wiederbelegt werden können. In 103 Gebäuden (= 4,7 %) ist der jüngste Bewohner sogar über 80 Jahre alt, der Zeitraum bis zum mutmaßlichen Leerstand verringert sich dadurch auf fünf bis zehn Jahre.

## Potenzielles Angebot und potenzielle Nachfrage



Die Grafik zeigt, dass die Zahl der künftigen jungen Familien (20-35 Jahre) in Schönaich bis zum Jahr 2030 stagniert bzw. abnimmt. Demgegenüber liegt die Zahl der Über-70-Jährigen schon heute über der der künftigen jungen Familien und nimmt noch weiter zu.



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 es schon heute über 300 potenzielle Familienwohnungen mehr gibt als potenzielle Nachfrager-Haushalte.

## **Fazit zu 5:**

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

Belegt wird das durch die vorliegenden Daten: Der Zensus 2011 gibt 174 leer stehende Wohnungen an. Die Untersuchung der Gemeinde nennt 77 Wohngebäude, die heute schon leer stehen, plus 330 Wohngebäude, die voraussichtlich bis 2030 leer stehen werden (= 407 WG). Dabei handelt es sich vor allem um Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern können mit dieser Methode nicht erfasst werden, bieten aber ein weiteres Potenzial. Legt man einen Durchschnitt von 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude zugrunde, ergibt sich daraus ein Potenzial von 610 Wohnungen, die heute schon leer stehen bzw. bis 2030 frei werden und wieder belegt werden könnten.

Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2 Personen pro Wohnung gibt es damit aktuell in Schönaich Wohnraum für über 230 Menschen, in Zukunft zusätzlich noch für weitere knapp 1.000 Personen. Außerdem ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Wohnungen vorwiegend um Familienwohnraum handelt, der einzig junge Familien als potenzielle Nachfrager besitzt.

Die Herausforderung für die Siedlungsplanung in Schönaich besteht daher vor allem in der Wiederbelegung der (künftigen) Leerstände bei den Familienwohnungen und in der Ausweitung des Angebots an seniorenrechtlichem Wohnraum. Das laufende Projekt ist als erster Schritt zu dieser neuen Form der Innenentwicklung anzusehen. Nicht mehr die Schaffung von neuem Familienwohnraum steht im Vordergrund, sondern die Sanierung und Wiederbelegung des Bestands.

Ökonsult, Stefan Flaig, 26.6.2015