



Bericht zu Demografie und Immobilien Steinenbronn 2015 - 2030

Aktuelle Entwicklungen und Vorausberechnungen

(alle Daten vom Statistischen Landesamt)

1. Bevölkerungsentwicklung

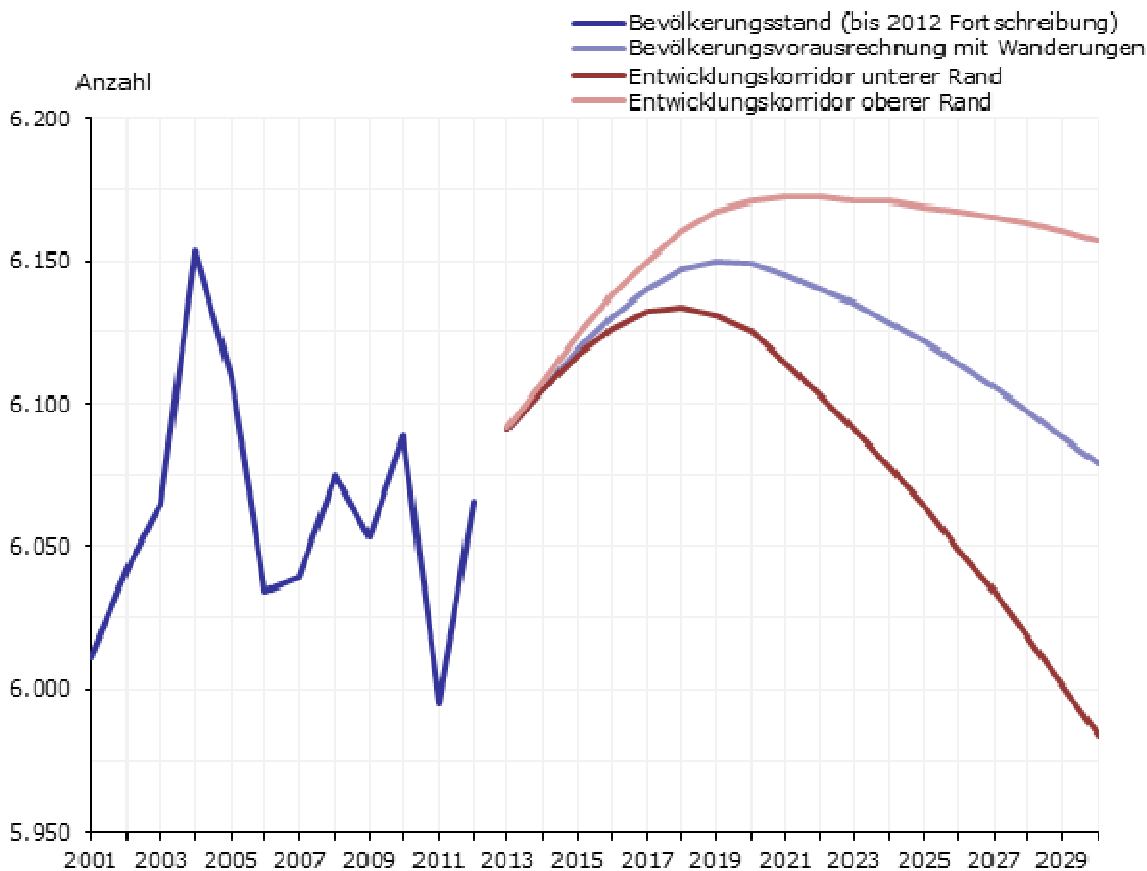
Vierteljährlicher Bevölkerungsstand seit 2011 Fortschreibung Basis Zensus 2011

Quartal	Bevölkerung		Deutsche		Ausländer	
	insgesamt	männlich	zusammen	männlich	zusammen	männlich
2/2011	6023	3006	5078	2529	945	477
3/2011	6013	2999	5062	2520	951	479
4/2011	5995	2992	5057	2522	938	470
1/2012	6038	3018	5079	2532	959	486
2/2012	6046	3040	5091	2544	955	496
3/2012	6056	3051	5078	2539	978	512
4/2012	6066	3059	5065	2534	1001	525
1/2013	6093	3066	5079	2534	1014	532
2/2013	6102	3066	5088	2536	1014	530
3/2013	6118	3073	5098	2544	1020	529
4/2013	6143	3096	5102	2554	1041	542
1/2014	6113	3083	5081	2536	1032	547
2/2014	6166	3108	5118	2554	1048	554
3/2014	6211	3120	5140	2555	1071	565
4/2014	6190	3113	5115	2546	1075	567

Die Bevölkerungszahl beträgt seit 1996 relativ stabil rund 6000 EW. Im Jahr 2004 gab es mit 6153 Einwohnern (EW) einen kurzen Peak, und im Jahr 2011 einen kleinen Abfall durch die Bereinigung des Mikrozensus. Seit dem Jahr 2013 steigt die Einwohnerzahl wieder an mit dem bisherigen Höchststand von rund 6200 EW im Jahr 2014.

2. Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung

**Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen)
Steinenbronn**



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 (6066 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 Steinenbronn bis 2030 seine Einwohnerzahl weitgehend halten wird (6079 EW im Jahr 2030).

3. Wanderungssaldo

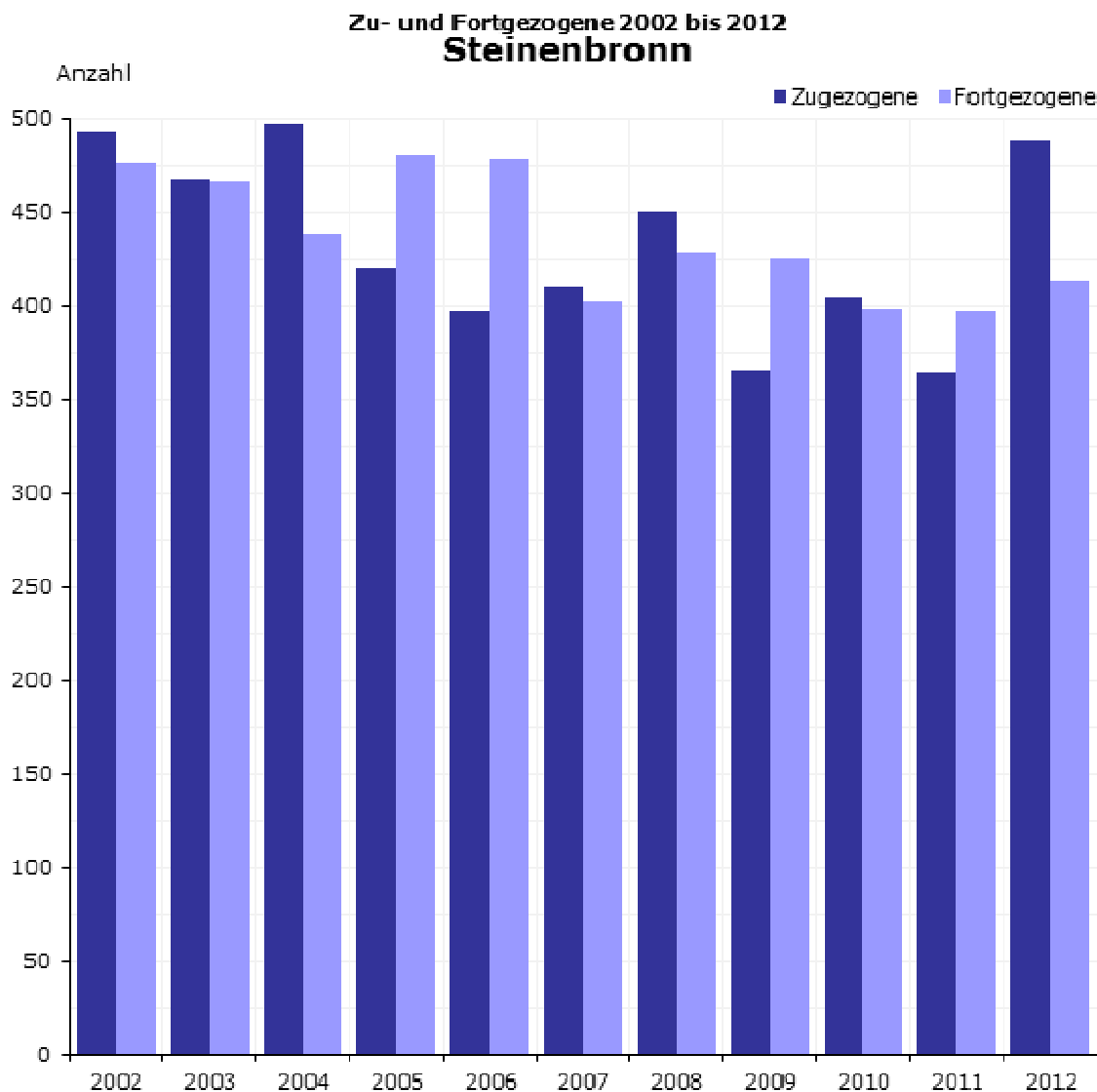


Diagramm 3.2

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

Im Jahr 2004 und im Jahr 2012 zogen deutlich mehr Menschen nach Steinenbronn zu als weg. Dieser Wanderungsgewinn wurde weitgehend kompensiert durch den Wanderungsverlust in den Jahren 2005, 2006 und 2009. Ansonsten halten sich die Zu- und Fortzüge über die Jahre weitgehend die Waage.

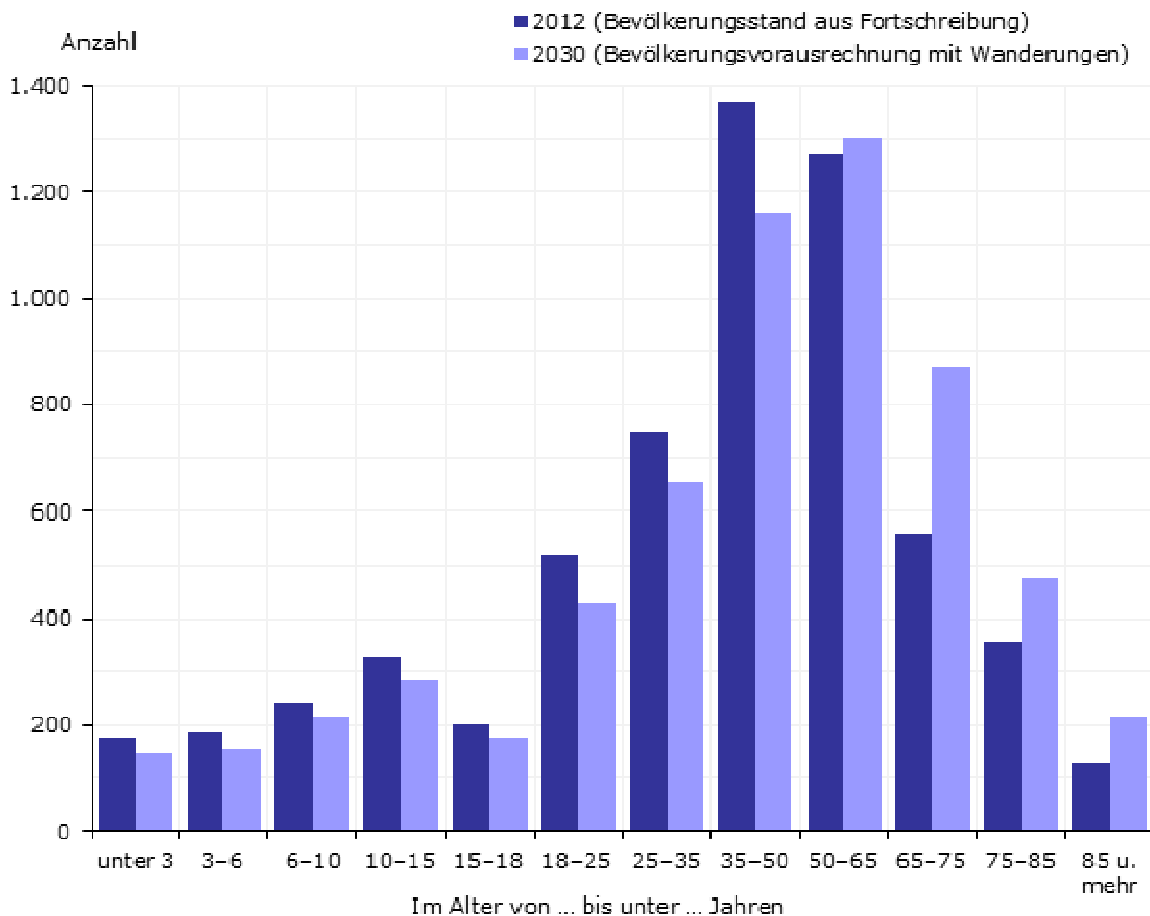
Dagegen gab es in den meisten Jahren von 2002-2012 einen starken Geburtenüberschuss, nur 2007, 2008 und 2012 ein Geburtendefizit.

Fazit:

Ob der Wanderungsgewinn der letzten zwei bis drei Jahre in Steinenbronn anhält, lässt sich kaum vorhersagen. Allerdings ist nicht damit zu rechnen, dass die Geburtenüberschüsse wieder zunehmen, eher im Gegenteil. Die Gemeinde sollte ihre Planung deshalb auf stagnierende Bevölkerungszahlen ausrichten.

4. Entwicklung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung

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



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 aktuell (2012) einen Schwerpunkt bei den 35- bis 50-Jährigen. Dieser wird sich bis 2030 (hellblau) noch weiter hin zu den älteren Jahrgängen verschieben. Vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 wird deutlich zulegen, während die Jüngeren (0-35 Jahre) weniger werden.

Fazit:

Ein unausweichlich eintretender Effekt des demografischen Wandels liegt in der Verschiebung der Altersstruktur: Die Wohnbevölkerung in Steinenbronn 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 2002

Jahr	Wohngebäude	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Räume insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Belegungsdichte
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Einw./Whg.
2002	1225	+1,8	2722	+1,5	11815	+1,8	2,2
2003	1230	+0,4	2730	+0,3	11864	+0,4	2,2
2004	1252	+1,8	2752	+0,8	11995	+1,1	2,2
2005	1258	+0,5	2757	+0,2	12030	+0,3	2,2
2006	1272	+1,1	2776	+0,7	12141	+0,9	2,2
2007	1290	+1,4	2796	+0,7	12262	+1,0	2,2
2008	1322	+2,5	2835	+1,4	12460	+1,6	2,1
2009	1331	+0,7	2849	+0,5	12534	+0,6	2,1
2010	1361	+2,3	2841	-0,3	12667	+1,1	2,1
2011	1370	+0,7	2852	+0,4	12728	+0,5	2,1
2012	1376	+0,4	2866	+0,5	12794	+0,5	2,1
2013	1389	+0,9	2889	+0,8	12909	+0,9	2,1

Während die Zahl der Wohnungen in Steinenbronn von 2003 bis 2013 um 159 WE (= +5,8 %) zugenommen hat (s. Tabelle oben), nahm die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum nur um 78 Personen zu (= +1,3 %).

Aktuell leer stehende Wohnungen

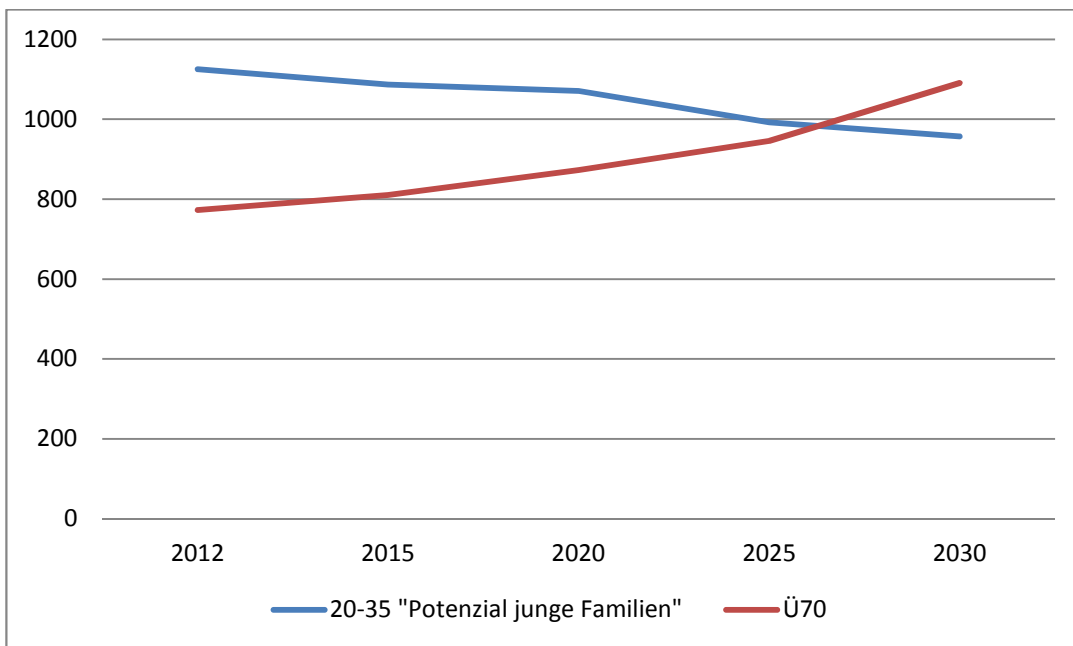
Laut Zensus standen 2011 von den 2840 Wohneinheiten (WE) in Steinenbronn 139 WE (= 4,9 %) leer. Die aktuelle Untersuchung der Gemeinde ergab, dass von 1396 Wohngebäuden (Okt. 2015) derzeit **104 leer stehen (= 7,4 %)**. Als sogenannte Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Markt werden 1,5 % der Wohnungen leer stehend benötigt.

Künftig leer stehende Wohngebäude

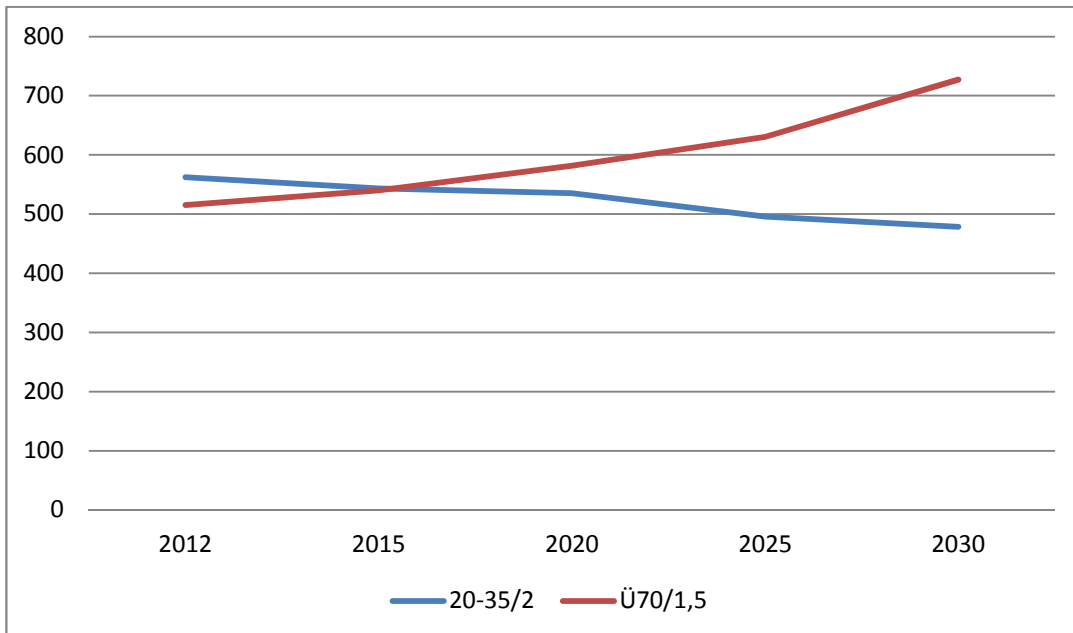
Die Gemeindeverwaltung hat darüber hinaus erhoben, wie viele Gebäude künftig leer stehen könnten. Dabei erfasste sie alle Wohngebäude, deren **jüngster Bewohner 70 bzw. 75 Jahre** und älter waren. Es ist davon auszugehen, dass die meisten dieser Gebäude bis 2030 leer stehen, falls sie nicht wiederbelegt werden.

Im Ergebnis zeigte sich, dass in **141 Wohngebäuden (= 10 %)** der jüngste Bewohner 70 Jahre und älter ist. Sogar 75 Jahre und älter ist der jüngste Bewohner in **92 Wohngebäuden (= 6,6 %)**.

Potenzielles Angebot und potenzielle Nachfrage



Die Grafik zeigt, dass die Zahl der künftigen jungen Familien (20-35 Jahre) in Steinenbronn bis zum Jahr 2030 stetig abnimmt (Daten: Vorausrechnung StaLa). Demgegenüber nimmt die Zahl der Über-70-Jährigen stetig zu und "überholt" die Jungen um das Jahr 2025.



Um potenzielle Nachfrage und Angebot an Familienwohnungen abzuschätzen, können aus der o.g. Personenzahl Haushalte gebildet werden. Die Zahl der 20-35-Jährigen ist dabei zu halbieren (1 Paar pro Haushalt), während die Senioren eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,5 Personen aufweisen. Diese Berechnung zeigt, dass die Zahl der potenziellen Familienwohnungen schon in naher Zukunft über der Zahl der potenziellen Nachfrager (junge Familien) liegt.

Fazit:

Da die Zahl der Wohnungen im letzten Jahrzehnt in Steinenbronn deutlich mehr zugenommen hat als die Einwohnerzahl, ist davon auszugehen, dass auch die Zahl der untergenutzten Wohnungen (Altersremanenz = Senioren bleiben in Familienwohnung allein zurück) und der Leerstände in den letzten Jahren in Steinenbronn zugenommen hat.

Belegt wird das durch die vorliegenden Daten: Der Zensus 2011 gibt 139 leer stehende Wohnungen an. Die Untersuchung der Gemeinde nennt aktuell 104 leer stehende Wohngebäude. Hinzu kommen noch 141 Wohngebäude mit jüngstem Bewohner 70 Jahre und älter, von denen die meisten daher voraussichtlich bis 2030 leer stehen werden. Dabei handelt es sich vermutlich vorwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser.

Legt man einen Durchschnitt von 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude zugrunde, ergibt sich daraus ein Potenzial von 156 (Familien-)Wohnungen, die heute schon wieder belegt werden könnten, wenn sie auf den Markt kämen. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2 Personen pro Wohnung gäbe es damit aktuell in Steinenbronn einen potenziellen Wohnraum für rund 300 Menschen.

Es kommen weitere 141 Wohngebäude hinzu, die bis 2030 oder spätestens 2035 frei werden. Das ist ein Potenzial von 211 (Familien-)Wohnungen für über 420 Paare (plus Kinder), die die einzigen Nachfrager nach dieser Art von Wohnraum darstellen.

Die Herausforderung für die Siedlungsplanung in Steinenbronn besteht daher vor allem in der Wiederbelegung der (künftigen) Leerstände bei den Familienwohnungen und in der Ausweitung des Angebots an seniorenrechtlichem Wohnraum, um den Senioren ein selbstständiges Leben in Würde im gewohnten Umfeld zu ermöglichen.

Ökonsult, Stefan Flaig, 3.11.2015