



## **Siedlungsentwicklung:**

### **Der demografische Wandel verändert die Siedlungspolitik – auch in Hildrizhausen**

Stefan Flaig, Ökonsult GbR, Gerberstraße 9, 70178 Stuttgart, Telefon: 0711 / 674  
474 - 77, Mail: [flaig@oekonsult-stuttgart.de](mailto:flaig@oekonsult-stuttgart.de), Homepage: [www.oekonsult-stuttgart.de](http://www.oekonsult-stuttgart.de)

**Im Gemeindeblatt wurden vor kurzem die wichtigsten Ergebnisse aus dem neuen Demografiebericht der Gemeinde Hildrizhausen vorgestellt. Doch warum ist das für die Kommunen überhaupt von Bedeutung? Wie wirkt sich der demografische Wandel auf die Siedlungspolitik der Gemeinden aus? Kann eine Gemeinde wie Hildrizhausen sich darauf einstellen? Diese und andere Fragen beantwortet der Demografie-Experte Stefan Flaig vom Büro Ökonsult:**

#### **Was ist der demografische Wandel?**

Bereits seit 1972 sterben in Deutschland mehr Menschen als geboren werden. Dieses so genannte Geburtendefizit betrifft mittlerweile auch Baden-Württemberg und fast alle Kommunen. In den ersten rund 15 Jahren nach der Wiedervereinigung suchten viele vorwiegend junge Menschen aus Ostdeutschland ein neues Zuhause im Land, vor allem in den Ballungsräumen wie der Region Stuttgart. Ohne diese Zuwanderung hätte das Geburtendefizit bereits zu einem starken Bevölkerungsrückgang geführt. Aber seit etwa 2006 hat dieser Wanderungsgewinn durch Zuzüge aus den neuen Bundesländern auch in die Region Stuttgart stark abgenommen. Gleichzeitig wird die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter: Es gibt immer weniger junge Familien mit Kindern und immer mehr Ältere. Auch dieser Effekt konnte durch die Zuwanderung bis etwa Mitte der 2000er abgemildert werden. Aber insgesamt ist der demografische Wandel nicht mehr kurz- oder mittelfristig aufzuhalten und wird unsere Gesellschaft in den nächsten Jahrzehnten prägen. Die Zeiten des Bevölkerungswachstums sind vorbei. Erstmals in unserer Geschichte müssen wir uns auf einen natürlichen Bevölkerungsrückgang und eine immer älter werdende Gesellschaft einstellen.

#### **Warum sollten die Kommunen nicht weitermachen wie bisher?**

Die Demografie führt nicht nur bei den Renten und Sozialsystemen zu Problemen, sondern auch bei der kommunalen Infrastrukturplanung, z.B. bei der Auslastung von Kindergärten und Schulen. Manche Gemeinden versuchen hier mit der Ausweisung von noch mehr Neubaugebieten als in der Vergangenheit gegenzusteuern. Sie befinden sich damit in einer harten Konkurrenz mit 1100 Kommunen in Baden-Württemberg. Darunter sind auch große Städte wie Stuttgart, Tübingen oder Freiburg, die alle ebenfalls um die unausweichlich abnehmende Zielgruppe der jungen Familien kämpfen.

Zweifelloos könnte das attraktive Hildrizhausen derzeit ein Neubaugebiet und damit die Kindergärten kurz- bis mittelfristig füllen. Doch dann steht die Kommune in

wenigen Jahren bereits wieder vor dem gleichen Problem: „Wie fülle ich meine Kindergärten?“. Denn das Wachstum, gerade bei den jungen Jahrgängen, ist unweigerlich vorbei – egal was Hildrizhausen (oder irgendeine andere Kommune) macht.

Außerdem hat diese Form der „Wachstumsplanung“ ihren Preis: Es wächst nämlich in der Regel nur die zu unterhaltende Siedlungsfläche, nicht die Einwohnerzahl, weil in den bestehenden Siedlungen immer weniger und immer ältere Menschen wohnen. Das heißt, die Einnahmen der Gemeinde bleiben bestenfalls gleich oder sinken sogar bei höheren Kosten. Höhere Steuern und Gebühren für die Bürgerschaft wären die unausweichliche Folge.

Es ist auch bei den momentanen Grundstückspreisen mehr als fraglich, ob im Neubaugebiet tatsächlich bezahlbarer Wohnraum entsteht, falls die Eigentümer der neuen Baugrundstücke nicht bereit wären, deutlich unter dem Marktpreis zu verkaufen. Um die Immobilienpreise in der Gemeinde insgesamt zu senken, wären etliche Hektar Neubauland erforderlich, wenn das überhaupt gelingt. Für weitere Neubaugebiete hätte die Kommune und ihre Bürgerschaft also einen hohen Preis zu zahlen. Und die Verantwortlichen in Gemeinde, Schule und Vereinen stünden in einigen Jahren dann doch wieder vor der gleichen Frage: „Wie gehen wir mit dem demografischen Wandel um?“

### **Was bedeutet der demografische Wandel für die Wohnraumpotenziale?**

Nach den Berechnungen im Projekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ stehen in Hildrizhausen aktuell (2013) rund 21 Wohngebäude leer. Das entspricht einem Anteil von 2,3 Prozent. Laut Zensus vom Mai 2011 standen sogar 54 Wohnungen in Hildrizhausen leer. Bei durchschnittlichen 1,5 Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht das etwa 4 Prozent der Wohngebäude. Etwa dieser Wert wurde auch in den anderen Projektkommunen im Landkreis als aktuelle Leerstandsquote ermittelt. Bis zum Jahr 2030 werden aufgrund des demografischen Wandels weitere 9,4 Prozent leer stehende Wohngebäude hinzukommen. Das ergibt für die Zukunft eine Leerstandsquote von zusammen 11,7 Prozent - wenn diese Wohngebäude nicht wieder belegt werden.

Im vorhandenen Siedlungsbestand von Hildrizhausen schlummert also eine sehr große Wohnraumreserve. Und das sind fast ausschließlich für Familien geeignete Wohnungen und Häuser! Im Gegensatz dazu fehlt es nicht nur in Hildrizhausen an genügend Wohnraum für Senioren: Sie brauchen kleinere Wohnungen, mit Aufzug oder ebenerdig, mit barrierefreiem Bad, in der Nähe zu Arzt und Einkauf und eventuell mit Unterstützung durch Hausmeister und weiterer Betreuung. Die zahlreichen Einfamilienhäuser in den Baugebieten der 60er- oder 80er-Jahre sind dafür kaum geeignet und können auch selten umgebaut werden. Um diesen künftigen Bedarf zu decken, muss das Angebot an diesen Wohnungen im Ortskern erheblich vergrößert werden.

### **Warum finden junge Familien derzeit keinen Wohnraum?**

Obwohl aber ein großes Potenzial an Familienwohnungen im Bestand vorhanden ist, kommen diese Ein- und Zweifamilienhäuser nicht auf den Markt. Die Eigentümer finden in Zeiten der Eurokrise keine besseren und sichereren Geldanlagen und verkaufen nicht, nach dem Motto „Was soll ich mit dem Geld auf der Bank?“. Da aber für die Sanierung eines Hauses oftmals das Geld fehlt, funktioniert auch der

Mietermarkt nur wenig besser als der Käufermarkt. So fehlen die geeigneten Angebote für junge Familien, obwohl gerade jetzt die besten Preise zu erzielen wären. Es wäre den Eigentümern zu empfehlen, ihre ungenutzten Immobilien zu verkaufen und das Geld in moderne, seniorengerechte Wohnungen am Ort zu investieren. Damit würden alle gewinnen: Die Familien, die Senioren, die Eigentümer und die Kommune.

- Weitere Informationen hierzu stehen unter [www.hildrizhausen.de](http://www.hildrizhausen.de) (> **Service > Bauen & Wohnen > Demografischer Wandel**) zur Verfügung.