



Demografie zwingt Kommunen zum Handeln

Welche Folgen hat der demografische Wandel für die Siedlungsentwicklung? 06 /2012

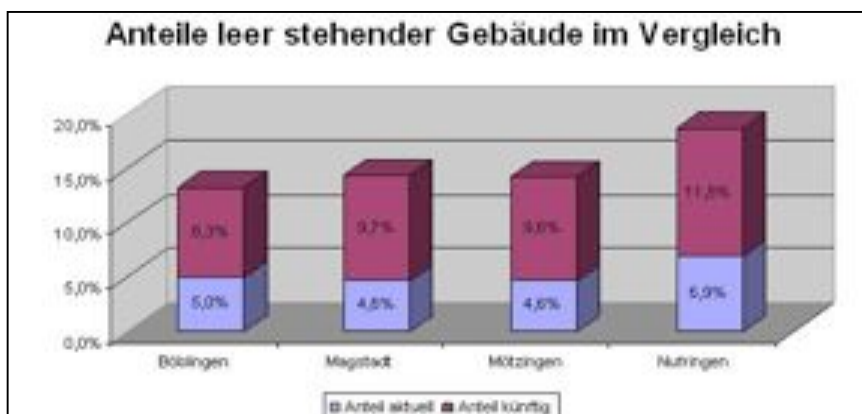
von Andreas Greiner und Stefan Flaig

Im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wurde im Landkreis Böblingen der Zusammenhang zwischen Siedlungsentwicklung und demografischem Wandel untersucht. Erste Ergebnisse liegen jetzt vor und sind nicht nur für die Projektpartner interessant. Der demografische Wandel betrifft alle Kommunen im Land. Je früher sie sich darauf einstellen, umso besser können sie diesen Herausforderungen begegnen und Fehlentwicklungen vermeiden.

In den vier Projektkommunen Böblingen, Magstadt, Mötzingen und Nufringen wurden in den vergangenen Monaten mit Unterstützung durch das baden-württembergische Umweltministerium die Folgen des demografischen Wandels für die Kommunalplanung und den Wohnungsmarkt untersucht. Ziel des Projekts ist die Förderung der Innenentwicklung, insbesondere die Wiederbelegung von Leerständen in den beteilig-

ten Kommunen und die Entwicklung übertragbarer Maßnahmen.

In einer Bestandsaufnahme wurden die heutigen Leerstände im Gebäudebestand erhoben und die aufgrund des demografischen Wandels zu erwartenden Leerstände bis zum Jahr 2030 berechnet. Dazu haben die Kommunen dem Stuttgarter Büro ÖKONSULT für die Auswertung gebäudescharfe Katasterdaten zur Verfügung gestellt, bei denen GIS- mit Einwohnermeldedaten verknüpft wurden. Denn neben der Mobilisierung von Baulücken und Brachflächen muss für die Innenentwicklung zunehmend die Wiederbelegung von leer stehenden Wohnflächen im Fokus stehen. Nur so kann verhindert werden, dass immer mehr unbelebte Häuser die Attraktivität ganzer Ortsteile mindern.



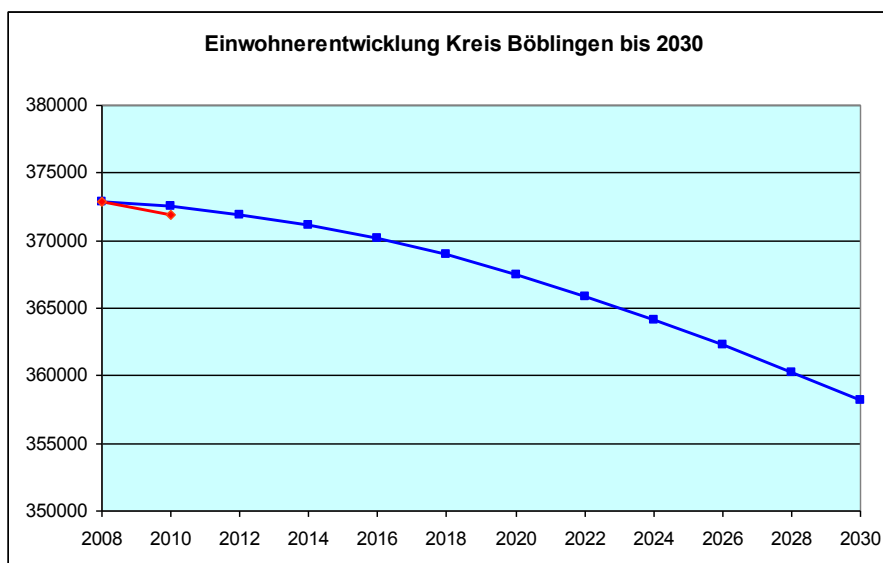
Leerstand in den Projektkommunen

Obwohl sich die beteiligten Kommunen hinsichtlich Größe, Zentralität der Lage, Verkehrsanbindung und vielen anderen Merkmalen deutlich unterscheiden, liegen die ermittelten Leerstandsquoten relativ nahe beieinander. So betragen die Anteile der aktuell leer stehenden Gebäude bei allen Projektpartnern etwa 5 Prozent, weitere rund 10 Prozent werden in den nächsten 20 Jahren durch den demografischen Wandel dazu kommen. Sollten diese Wohnungen nicht wiederbelebt werden, drohen im Jahr 2030 rund 15 Prozent der Gebäude leer zu stehen. Wenn diese Entwicklung einmal eingesetzt hat und im Straßenbild sichtbar wird, ist sie – wenn überhaupt – nur mit großem Aufwand zu stoppen bzw. umzukehren. Denn bereits Leerstandsquoten über 10 Prozent können nach Einschätzung von Experten die Attraktivität und Wohnqualität von Ortsteilen deutlich mindern.

Methodisch bedingt sind die real zu erwartenden Leerstände möglicherweise sogar noch höher: Denn in der Studie konnten nur solche Gebäude als „Leerstand“ erfasst werden, die komplett unbewohnt sind. Mehrfamilienhäuser, in denen eine oder mehrere Wohnungen leer stehen, konnten nicht mitgezählt werden. In Ortsteilen von Gemeinden mit vielen mehrstöckigen Wohngebäuden sind deshalb die Wohnraumpotenziale im Bestand wahrscheinlich noch größer als die ermittelten Werte.

So hat das erste Fazit der Untersuchung nicht wenige überrascht: Von Kommune zu Kommune gibt es zwar gewisse Unterschiede, aber die grundsätzliche Entwicklung betrifft alle Projektpartner gleichermaßen – und wahrscheinlich die allermeisten Kommunen in Land. Damit stellt der demografische Wandel alle Akteure vor eine ähnliche Herausforderung. „Wenn die Kommunen zukünftige Leerstände und damit schwindende Attraktivität ihrer Ortskerne vermeiden wollen, müssen sie heute handeln“, bekräftigt auch Landrat Roland Bernhard. Es stünde zwar durch Leerstände Wohnraum zur Verfügung, dieser sei aber nicht auf die zukünftige Nachfrage ausgerichtet, manchmal auch für die Wiederbebauung ungeeignet. Denn die Menschen werden älter und damit ändern sich auch ihre Bedürfnisse an ihren Wohnraum und das Umfeld. Nachgefragt wird in Zukunft Wohnraum für kleine Familien und Alleinerziehende, aber auch deutlich mehr seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage. Gleichzeitig gibt es immer weniger junge Familien und Interessierte, die neuen Wohnraum suchen. Die Kommunen müssen diese Veränderungen aktiv begleiten, um so eine positive Entwicklung herbei zu führen.

Einwohnerentwicklung
Landkreis Böblingen



Konsequenzen für die Kommunalplanung

Was heißt das nun konkret für die Entscheidungsträger in den Kommunen? Sie sollten alles vermeiden, was die Leerstands-Problematik verschärft und möglichst viel dafür tun, die Wiederbelegung von Wohnraum im Bestand zu fördern. So führt beispielsweise die Ausweisung neuer Baugebiete unweigerlich dazu, dass die Vermittlung leer stehender Wohnungen und Häuser im Bestand schwieriger wird. Selbst wenn die neuen Bauplätze gut verkauft werden – was in vielen Baugebieten bereits heute nicht mehr der Fall ist – verstärkt diese Politik die Probleme im Siedlungsbestand.

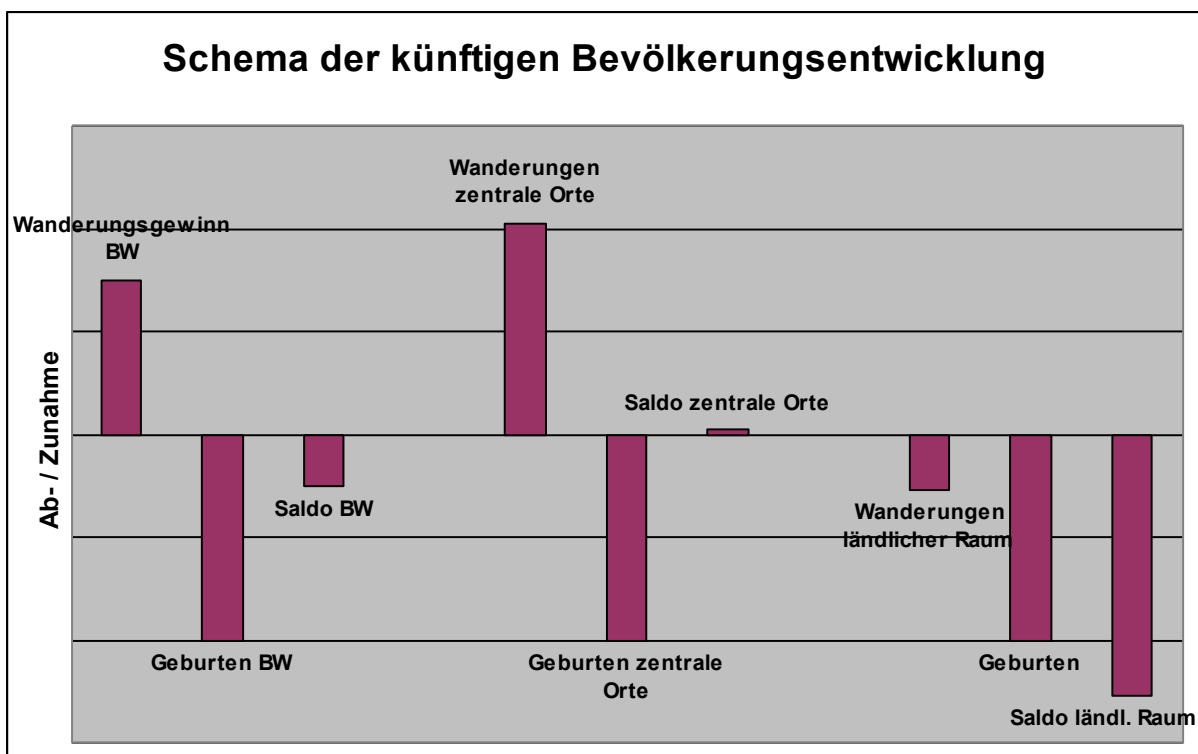
Sicher ist: Sollten die im Landkreis Böblingen 137 Hektar genehmigten Neubaugebiete bzw. wesentliche Teile davon erschlossen werden, ist mit Überkapazitäten im Wohnungsmarkt zu rechnen, die sich über kurz oder lang auch auf den Wert der Bestandsimmobilien auswirken werden.

Sicher ist auch: Die Entwicklung im Landkreis Böblingen ist kein Sonderfall. Nach den Zahlen des Statistischen Landesamts wird die Bevölkerung in ganz Baden-Württemberg von aktuell 10,75 Mio. Einwohnern auf 10,37 Mio. im Jahr 2030 abnehmen. In 20 Jahren werden also rund 380.000 Menschen weniger im Südwesten leben.

Diese Voraussrechnung basiert darauf, dass bis 2030 jährlich 10.000 Menschen mehr ins Land zuwandern als wegziehen. Doch können diese Wanderungsgewinne die niedrigen Geburtenraten in der Summe nicht mehr ausgleichen. ÖKONSULT weist in seiner Untersuchung außerdem darauf hin, dass die Menschen vor allem in die größeren Städte ziehen wollen und weit weniger in die kleinen Gemeinden im ländlichen Raum. Letztere verlieren also Einwohner durch Wegzug und die allgemein hohe Sterberate. Sie müssen sich auf sinkende Einwohnerzahlen einstellen. Die Städte können dagegen bei attraktiver Infrastruktur ihre Einwohnerzahl im besten Fall stabil halten. Hinzu kommt der Effekt, dass es aufgrund der Überalterung in allen Kommunen immer mehr leer stehende Wohnungen und Häuser geben wird.

Diese „Botschaften“ sind im Grunde nicht neu, aber dennoch fällt es Vielen schwer, die ganze Dimension der Fakten zu ermessen und daraus Konsequenzen für die Praxis abzuleiten. Dabei hat der unverblühte Blick auf die Realität durchaus seine handfesten Vorteile: Je früher sich die Entscheidungsträger in den Kommunen sachlich fundiert mit dem Thema befassen und daraus Konsequenzen für ihr Handeln ableiten, umso besser können sie diesen Wandel noch gestalten und Fehlentwicklungen vermeiden.

Schema der künftigen Bevölkerungsentwicklung



Landrat Roland Bernhard brachte es bei einem Presetermin auf dem Punkt: „Letztlich sitzen wir alle in einem Boot. Nur wenn wir gemeinsam in diese Richtung handeln, können wir die Herausforderungen auch als Chance nutzen und den Wandel aktiv gestalten.“ Eine Politik, die die Konkurrenz zwischen den Kommunen um die weniger werdenden jungen Familien verschärft, ist sicher nicht der richtige Weg.



Realisierte innerörtliche Industriebrache in Magstadt

Empfehlungen für Entscheidungsträger in Kommunen

- Die aktuellen und künftig zu erwartenden Leerstände systematisch erheben und damit eine sachlich fundierte Grundlage für die Planung schaffen.
- Ausweisung neuer Baugebiete vermeiden, weil sie mit der Wiederbelegung von Bestandsimmobilien konkurrieren.
- Die vorhandenen Potenziale in Baulücken und Brachflächen vor allem für altersgerechte bzw. barrierefreie Wohnungen nutzen, damit sie der wachsenden Innenentwicklung fördern und damit die Attraktivität der Ortskerne erhalten.
- Die für die Wiederbelegung der Bestandsimmobilien in Frage kommende Zielgruppe der jungen Familien vor allem auf die leer stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser lenken („Familienwohnraum“, häufig mit größeren Gärten als im Neubau).

senden Nachfrage-Gruppe der Senioren zur Verfügung stehen.

- Gemeinderat sowie Bürgerinnen und Bürger mit geeigneten Kommunikationsmaßnahmen informieren.

Weiterführende Links

Kurzfassung der Studie "Demografie, Innenentwicklung und Wohnraumpotenziale im Landkreis Böblingen und den vier Projektkommunen Böblingen, Magstadt, Mötzingen und Nufringen" steht im Internet unter www.lra-bb.kdrs.de (unter „Aktuelles“ und dann „Broschüren und Faltblätter“).

Kontakt

Andreas Greiner

ÖKONSULT GbR

greiner@oekonsult-stuttgart.de

www.oekonsult-stuttgart.de

Stefan Flaig

ÖKONSULT GbR und Bundesfachausschuss Siedlungsentwicklung des NABU

flaig@oekonsult-stuttgart.de

www.oekonsult-stuttgart.de

Impressum: NABU-Bundesverband, Charitéstraße 3, 10117 Berlin, www.NABU.de, Fotos: Fotolia/Increa, Fotolia/Leiftryn, Fotolia/M. Hahn, 01/2010

Fotos und Grafiken im Text: ÖKONSULT GbR