

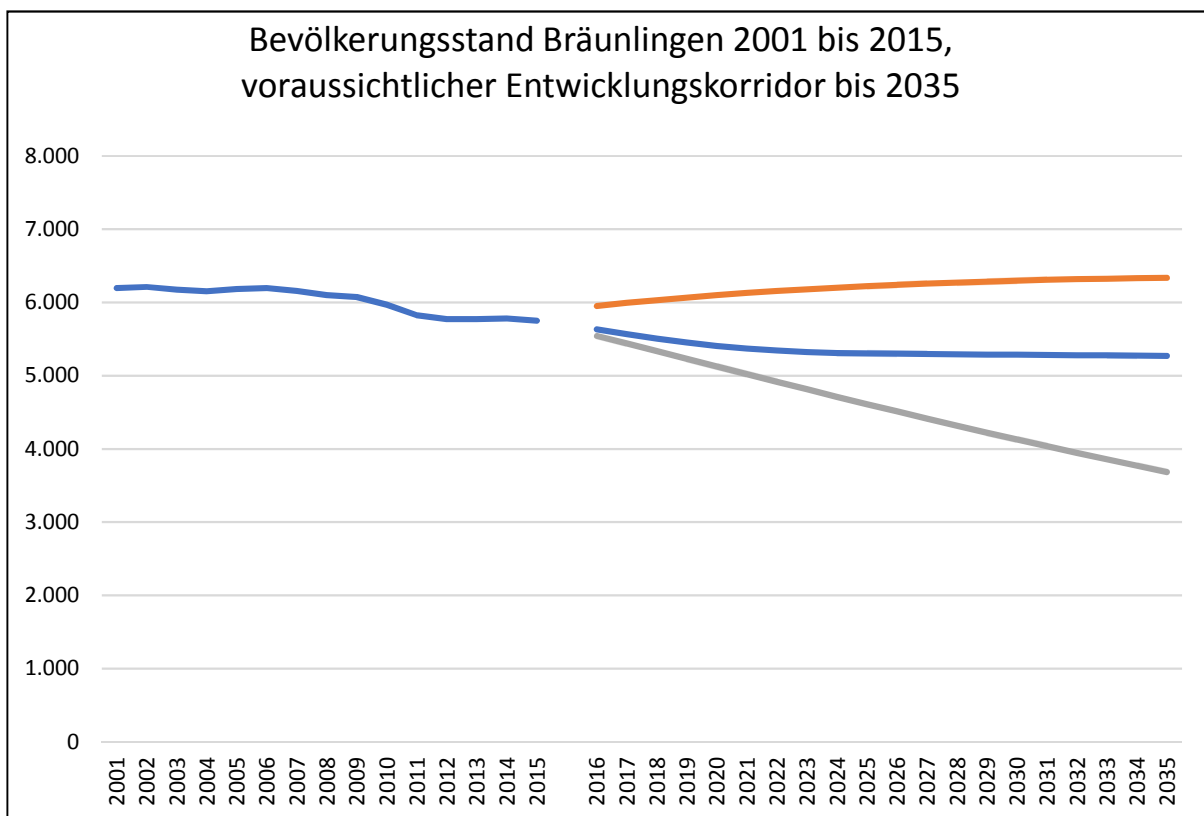
# Bericht zu Demografie und Immobilien

## Bräunlingen 2015 – 2035

### Aktuelle Entwicklungen und Vorausberechnungen

#### 1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl in Bräunlingen erreichte im Jahr 2002 mit rund 6200 Einwohnern (EW) ihren Höchststand. Seit 2012 stagniert sie bei knapp 5.800 EW.



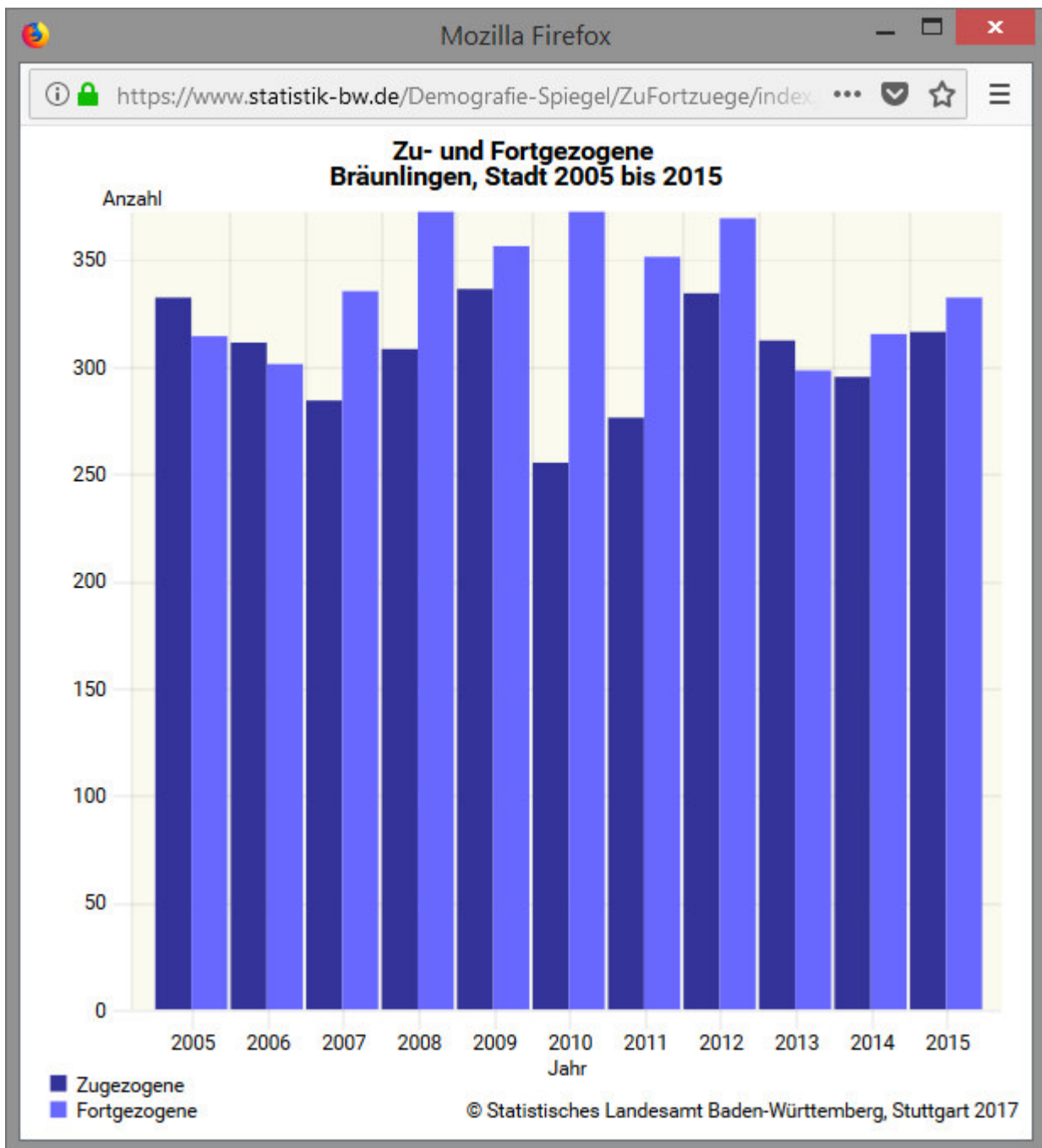
Quelle: StaLa 2018, Grafik: Ökonsult

Die blaue Linie zeigt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis einschließlich 2015; danach stellt sie die mittlere, wahrscheinlichste Variante der Bevölkerungsvorausrechnung dar. Die orangefarbene und die graue Linie zeigen die obere bzw. unter Variante der Bevölkerungsentwicklung, also mit unerwartet viel bzw. wenig Wandergewinnen.

Das Statistische Landesamt geht demnach davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Bräunlingen weitgehend stagniert bzw. leicht sinkt (5.270 EW im Jahr 2035). Selbst wenn sich die Zuwanderung nach Bräunlingen erheblich verstärken würde, könnte das die Stagnation aufgrund des demografischen Wandels – vor allem nach 2035 – nicht aufhalten (siehe obere Variante).

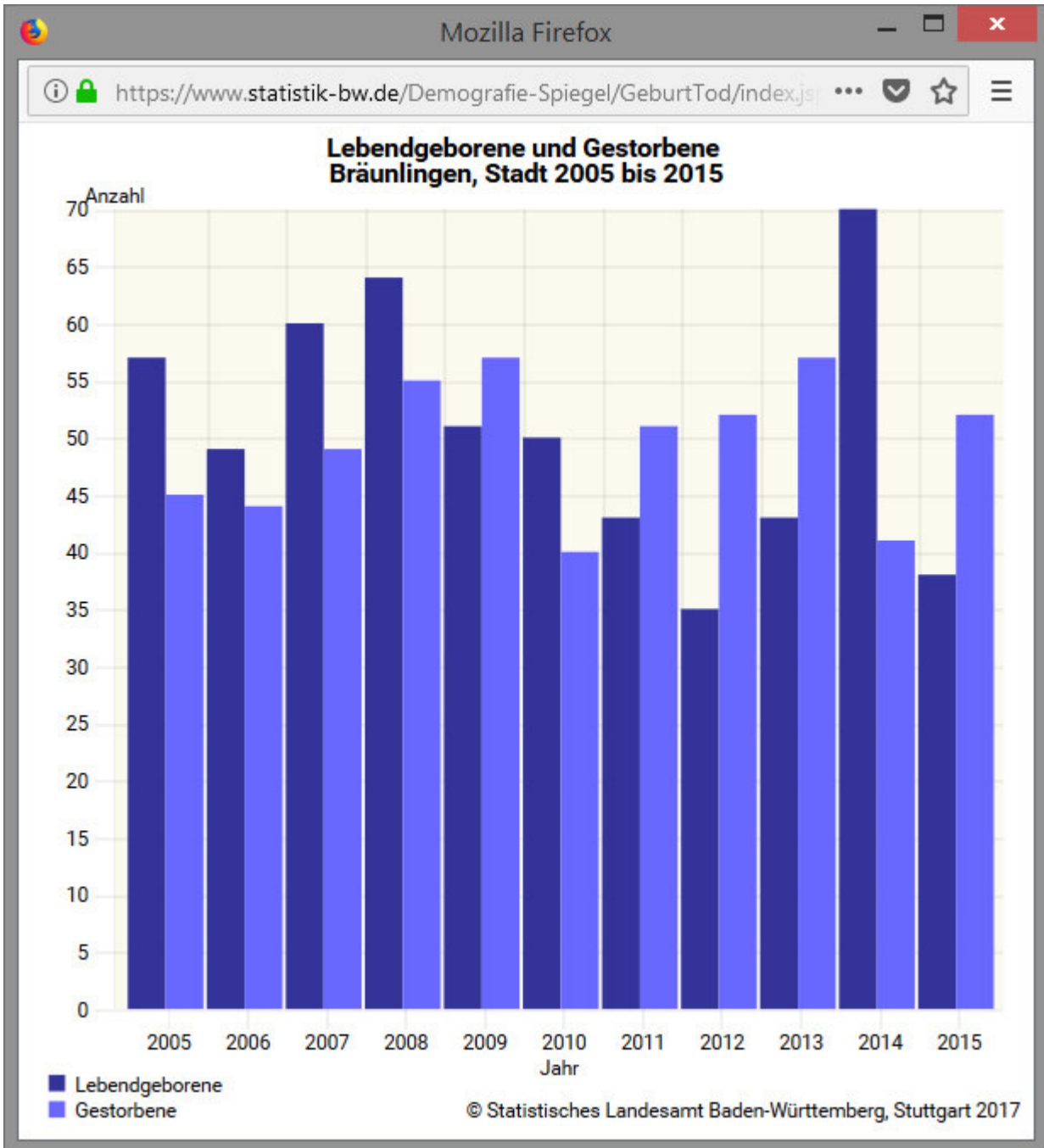
Alle Grafiken und Daten beruhen auf Vorausrechnungen des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2015, in die bereits eine größere Zuwanderung eingerechnet wurde als bei früheren Vorausrechnungen.

## 2. Wanderungssaldo



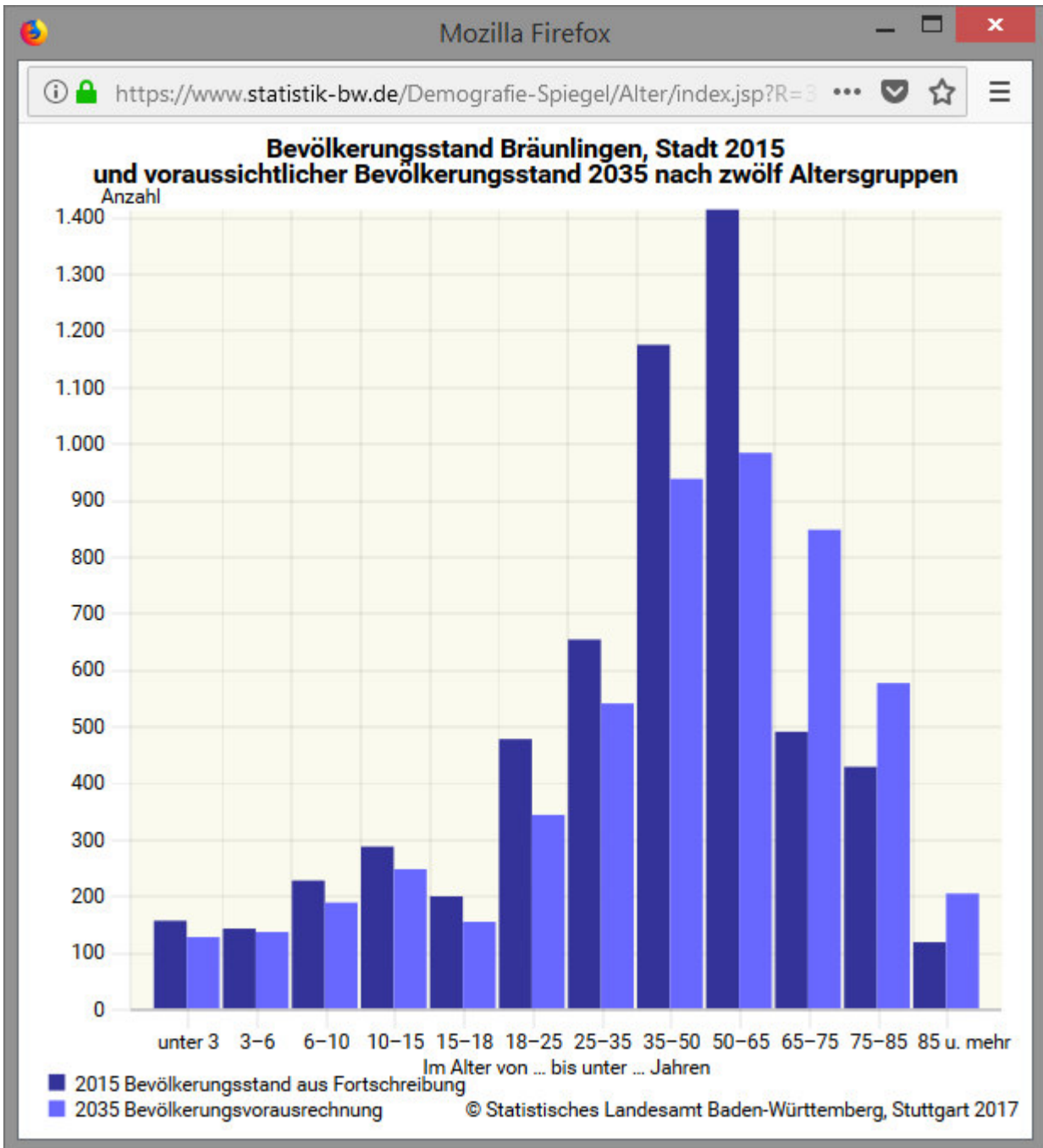
Die Grafik zeigt auf den ersten Blick den Grund für den leichten Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre: Nur in den Jahren 2005, 2006 und 2013 zogen mehr Menschen nach Bräunlingen als von dort weg. Ansonsten hatte Bräunlingen Wanderungsverluste hinzunehmen.

### 3. Geburten und Sterbefälle



Einen Geburtenüberschuss (mehr Geburten als Sterbefälle) gab es in Bräunlingen in den Jahren 2005-2008, 2010 und 2014. Damit gab es in fünf der letzten elf Jahre ein Geburtendefizit in Bräunlingen, vier davon in den letzten fünf Jahren. Es ist davon auszugehen, dass die Jahre mit Geburtendefizit aufgrund des demografischen Wandels (nicht nur in Bräunlingen) immer weiter zunehmen. Selbst wenn kurzfristig wieder Wanderungsgewinne verzeichnet werden könnten, sollte sich die Kommunalplanung für die Zukunft auf stagnierende Einwohnerzahlen und insbesondere auf ältere Einwohner ausrichten. Wenn die Menschen im Alter nicht in das nächst größere Zentrum umziehen müssen, kann der Wegzug gebremst werden.

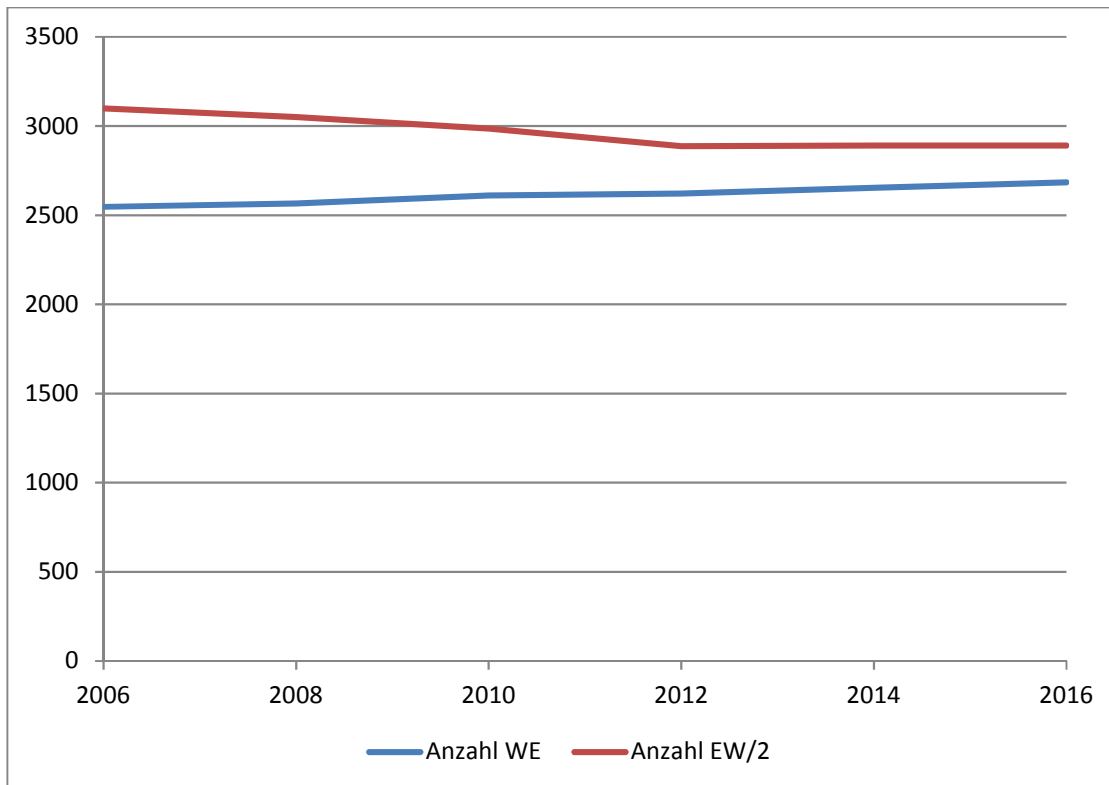
#### 4. Entwicklung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung



Die dunkelblauen Balken zeigen, dass in Bräunlingen 2015 die 35- bis 65-Jährigen die größte Altersgruppe bilden. Diese Gruppe wird sich bis 2035 (mittelblaue Balken) immer 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.

Ein unausweichlich eintretender Effekt des demografischen Wandels liegt in der Verschiebung der Altersstruktur: Die Wohnbevölkerung in Bräunlingen wird (wie auch in anderen Kommunen) demografisch 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



Quelle: StaLa 2018, Grafik: Ökconsult (Für die bessere Anschaulichkeit wurde die EW-Zahl halbiert.)

Während die Zahl der Wohnungen in Bräunlingen von 2006 bis 2016 um 137 WE (= Wohneinheiten) (= +5,4 %) zugenommen hat (s. Tabelle oben), nahm die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 419 Personen ab (= -6,8 %). Unternutzung und Leerstände sind die unausweichliche Folge.

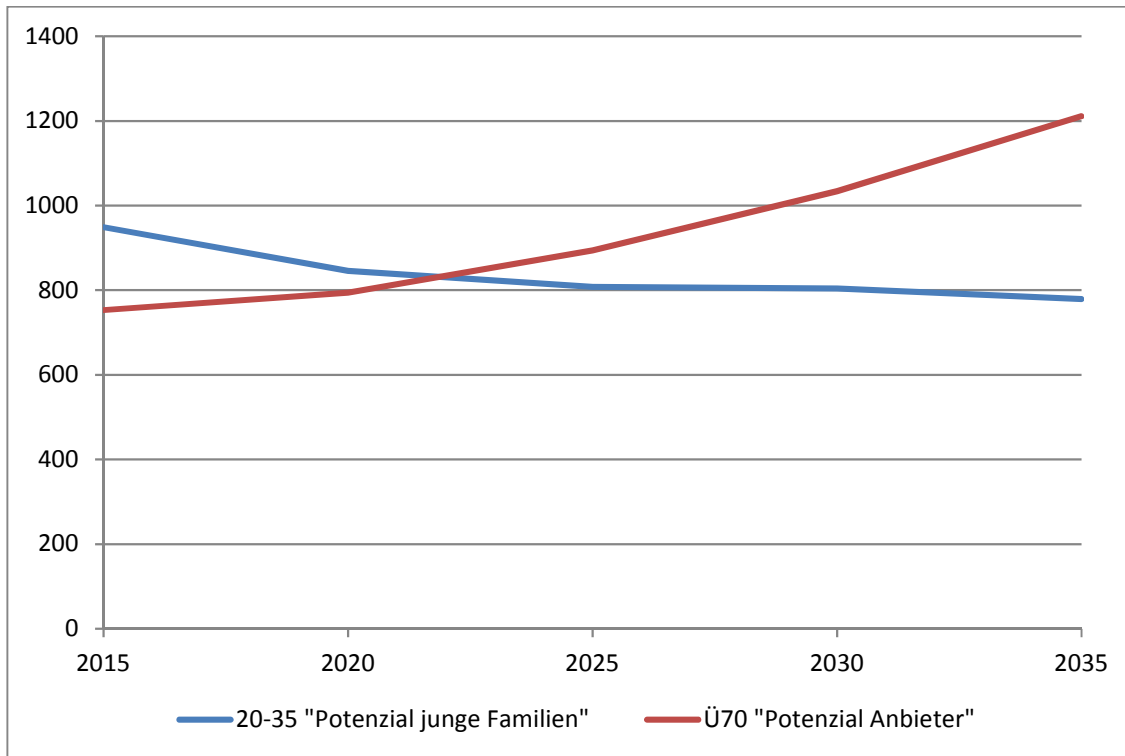
### Leer stehende Wohnungen / Leerstandspotenziale

Laut Zensus 2011 standen damals von den 2.617 Wohnungen in Bräunlingen 125 WE (= 4,8 %) leer. Als sogenannte Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Markt werden 1,5 bis 2 % der Wohnungen leer stehend benötigt.

Die Auswertung des Umweltbüros des GVV im Dezember 2017 zeigt, dass derzeit 107 von insgesamt 1.685 Wohngebäuden (= 6,4 %) in Bräunlingen leer stehen. (Aus methodischen Gründen konnten dabei nur ganze Gebäude, keine Wohnungen erhoben werden, also auch nicht die Leerstände in Mehrfamilienhäusern.)

Hinzu kommen die altershalber künftig frei werdenden Wohngebäude. Die Auswertung ergab, dass in 158 Wohngebäuden (= 9,4 %) in Bräunlingen der jüngste Bewohner über 70 Jahre alt ist. Diese Wohngebäude werden also innerhalb der nächsten 15-20 Jahre leer stehen, wenn sie nicht wieder belegt werden. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser.

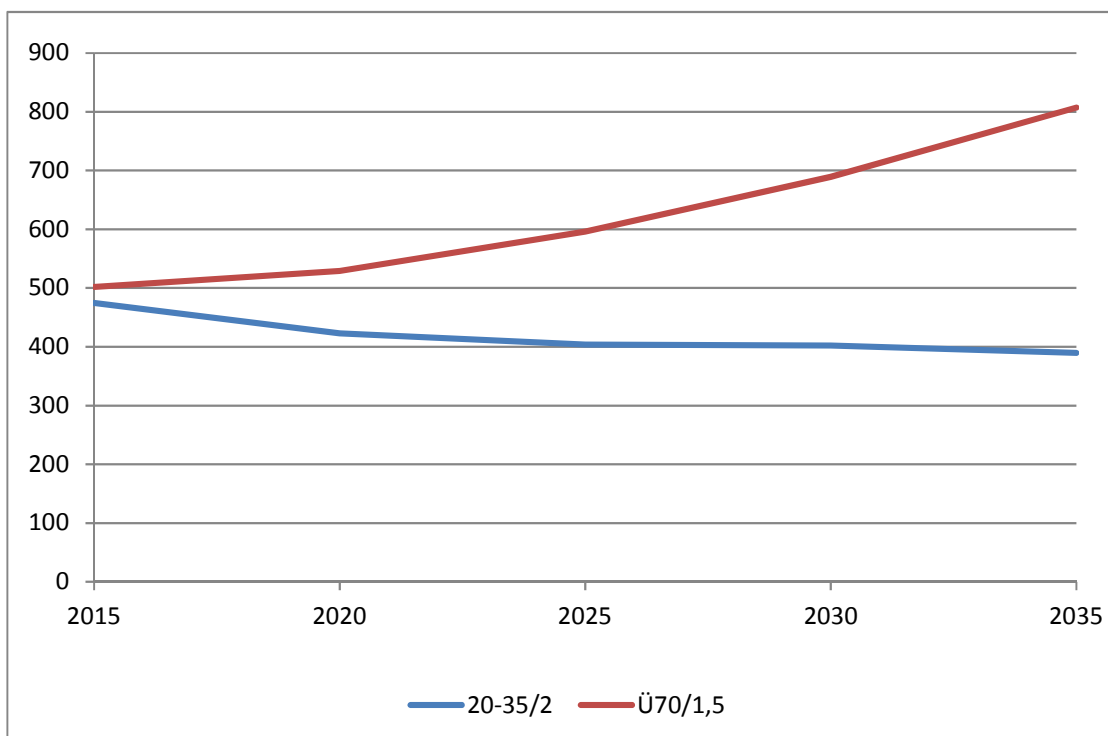
## Potenzielle Altersgruppen für Angebot und Nachfrage



Daten: StLa 2017, Grafik: Ökonsult

Die Grafik zeigt, dass die Zahl der künftigen jungen Familien (20-35 Jahre) in Bräunlingen trotz Zuwanderung stetig abnimmt, während die Über-70-Jährigen unaufhaltsam mehr werden. Um daraus die potenzielle Nachfrage nach bzw. das 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 (s.u.).

## Potenzielle Haushalte für Angebot + Nachfrage



Daten: StLa 2017, Grafik: Ökonsult

Die Berechnung nach Haushalten zeigt, dass die Zahl der potenziellen Familienwohnungen (rot) schon heute die Zahl der potenziellen Nachfrager (blau) übersteigt und die Schere immer weiter aufgeht. Sobald die heute noch von Senioren bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser frei werden, müssten sie in immer stärkerem Maße durch zuziehende junge Familien wiederbelegt werden, weil dafür die Bräunlinger jungen Familien nicht mehr ausreichen.

## **6. Fazit und Empfehlungen**

Es erscheint unwahrscheinlich, dass Bräunlingen in der Zukunft so große Wanderungsgewinne erzielen kann, dass das zunehmende Geburtendefizit auf Dauer ausgeglichen werden kann. Die unaufhaltsame Überalterung führt (nicht nur) in Bräunlingen dazu, dass in naher Zukunft deutlich mehr (freie) Familienwohnungen im Bestand vorhanden sind, als es überhaupt junge Familien in Bräunlingen gibt. Weitere Neubauten (z.B. um die Zuwanderung zu intensivieren) führen daher unweigerlich zur weiteren „Ausdünnung“ des Bestands.

Die 158 Häuser mit jüngstem Bewohner über 70 Jahre ergeben ein Potenzial von knapp 240 Familienwohnungen (1,5 WE pro Gebäude), die in den nächsten 15-20 Jahren frei werden. Wenn man die heutigen Leerstände von rund 160 Wohnungen (107 Gebäude mal 1,5 WE) dazu rechnet, dann ergibt sich ein theoretisches Potenzial von 400 Familienwohnungen (ohne Mehrfamilienhäuser) bis 2035, also Platz für über 800 junge Menschen (ohne Kinder). Mehr als genug für alle derzeit absehbaren Ansprüche von jungen Familien in der Zukunft.

Problem dabei ist: Immobilienbestand ist nicht gleich Markt! Die freien Wohngebäude werden oft nicht zum Verkauf oder zur Miete angeboten. Die Herausforderung für die Siedlungsplanung in Bräunlingen besteht also darin, durch geeignete Instrumente dafür zu sorgen, dass die (künftigen) Leerstände wieder belegt werden. Dazu gehört die Ausweitung des Angebots an seniorengerechtem Wohnraum genauso wie Hilfen beim Umzug oder die Überzeugungsarbeit bei Senioren und Erben.

Ökonsult, Stefan Flaig, 22. März 2018