

Bericht zu Demografie und Immobilien

Hüfingen 2015 – 2035

Aktuelle Entwicklungen und Vorausberechnungen

1. Bevölkerungsentwicklung

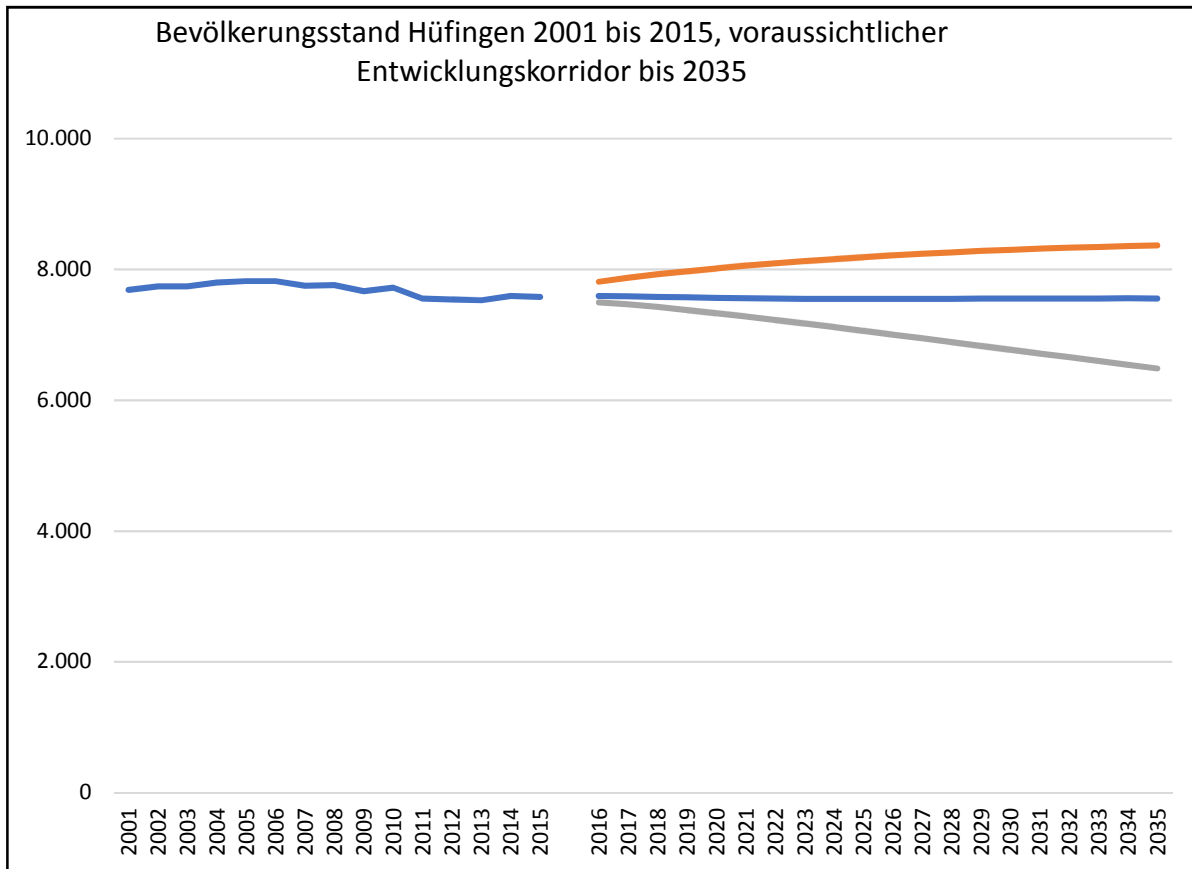
Bevölkerung nach Nationalität seit 2011 - vierteljährlich Hüfingen (Schwarzwald-Baar-Kreis)

Quartal	Bevölkerung		Deutsche		Ausländer	
	insgesamt	männlich	zusammen	männlich	zusammen	männlich
2/2011	7.589	3.781	6.895	3.400	694	381
3/2011	7.544	3.757	6.853	3.377	691	380
4/2011	7.558	3.765	6.875	3.388	683	377
1/2012	7.528	3.748	6.857	3.381	671	367
2/2012	7.533	3.742	6.852	3.373	681	369
3/2012	7.546	3.733	6.851	3.358	695	375
4/2012	7.544	3.729	6.842	3.350	702	379
1/2013	7.565	3.743	6.857	3.362	708	381
2/2013	7.538	3.724	6.831	3.345	707	379
3/2013	7.521	3.726	6.809	3.344	712	382
4/2013	7.530	3.736	6.828	3.355	702	381
1/2014	7.562	3.766	6.834	3.369	728	397
2/2014	7.582	3.775	6.860	3.383	722	392
3/2014	7.586	3.782	6.836	3.370	750	412
4/2014	7.595	3.802	6.826	3.376	769	426
1/2015	7.581	3.794	6.815	3.370	766	424
2/2015	7.603	3.797	6.823	3.373	780	424
3/2015	7.607	3.790	6.829	3.365	778	425
4/2015	7.583	3.778	6.804	3.352	779	426
1/2016	7.572	3.765	6.758	3.316	814	449
2/2016	7.617	3.787	6.769	3.312	848	475
3/2016	7.654	3.806	6.770	3.315	884	491
4/2016	7.635	3.802	6.770	3.323	865	479

Quelle: StaLa 2018

Die Bevölkerungszahl in Hüfingen erreichte im Jahr 2005 mit über 7.800 Einwohnern (EW) ihren Höchststand. Danach sank sie leicht auf über 7.500, um seit 2014 bei rund 7.600 EW zu verharren.

2. Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung



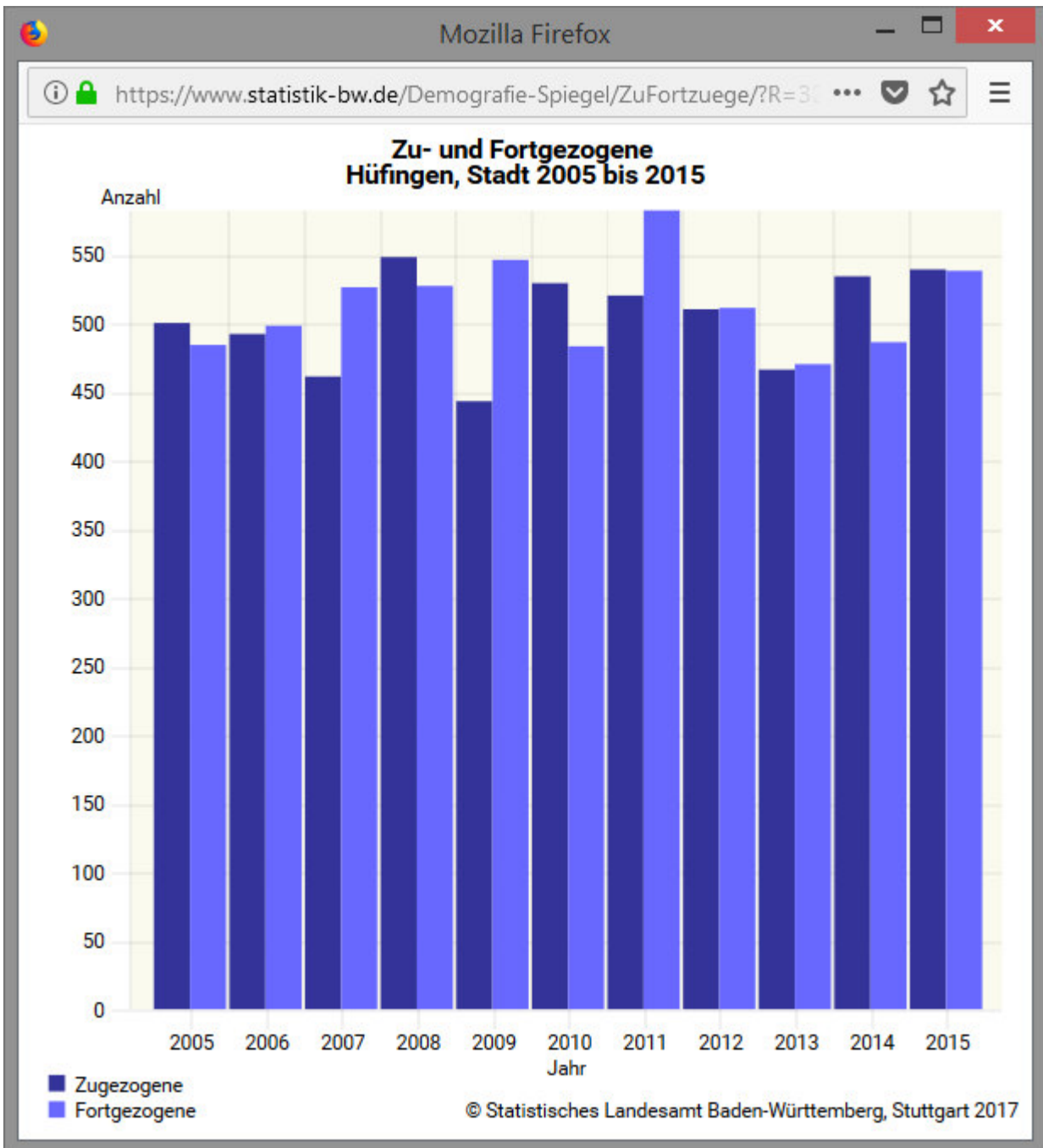
Quelle: StaLa 2018, Grafik: Ökonsult

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. untere Variante der Bevölkerungsentwicklung, also mit unerwartet viel bzw. wenig Wanderungsgewinnen.

Das Statistische Landesamt geht demnach davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Hüfingen weitgehend stagniert (7.559 EW im Jahr 2035). Selbst wenn sich die Zuwanderung nach Hüfingen erheblich verstärken würde, könnte das die Stagnation aufgrund des demografischen Wandels – vor allem nach 2035 – nicht aufhalten (siehe obere Variante).

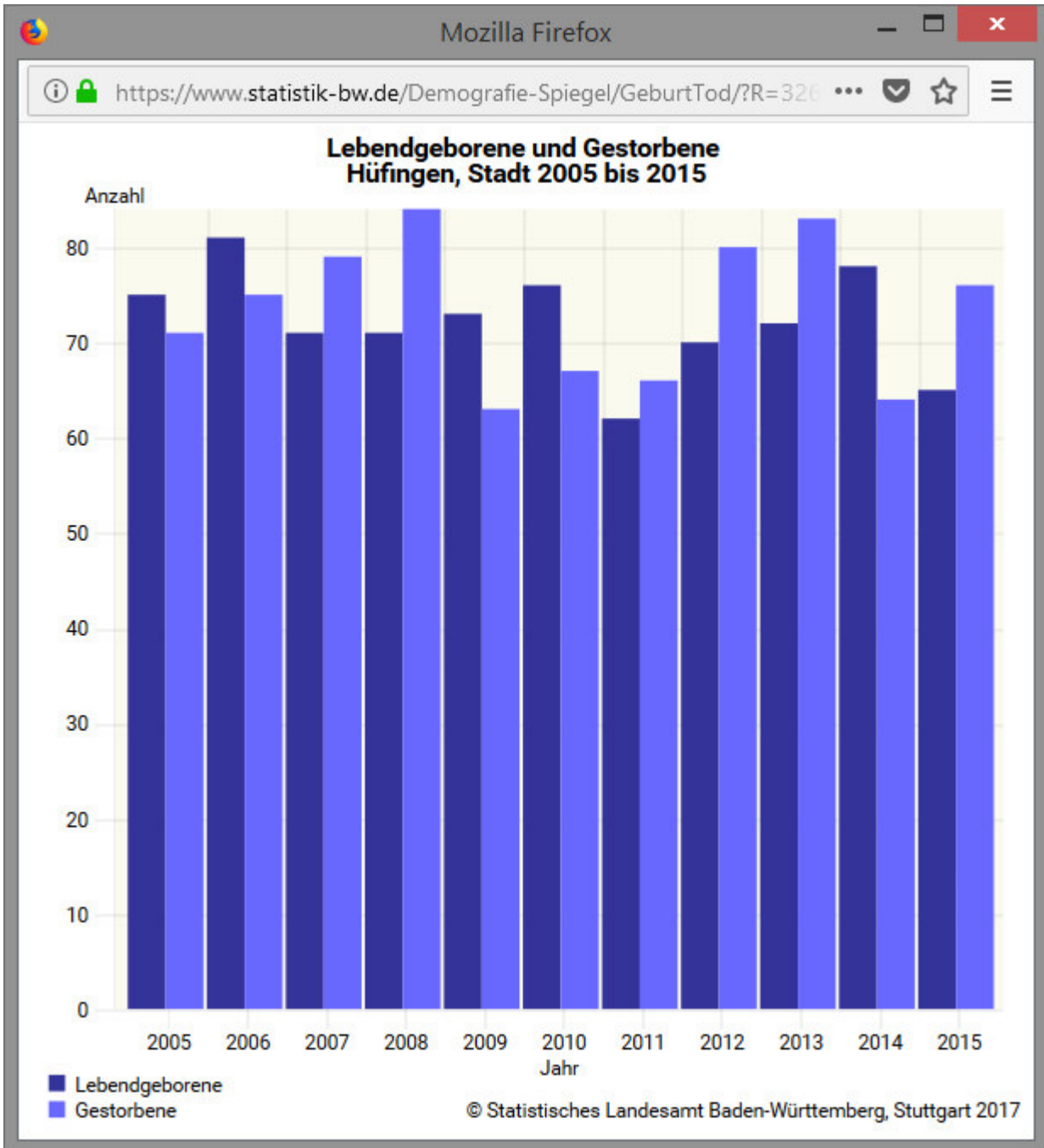
Alle Grafiken und Daten beruhen auf Vorausrechnungen des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2015, in die bereits eine größere Zuwanderung eingerechnet wurde als bei früheren Vorausrechnungen.

3. Wanderungssaldo



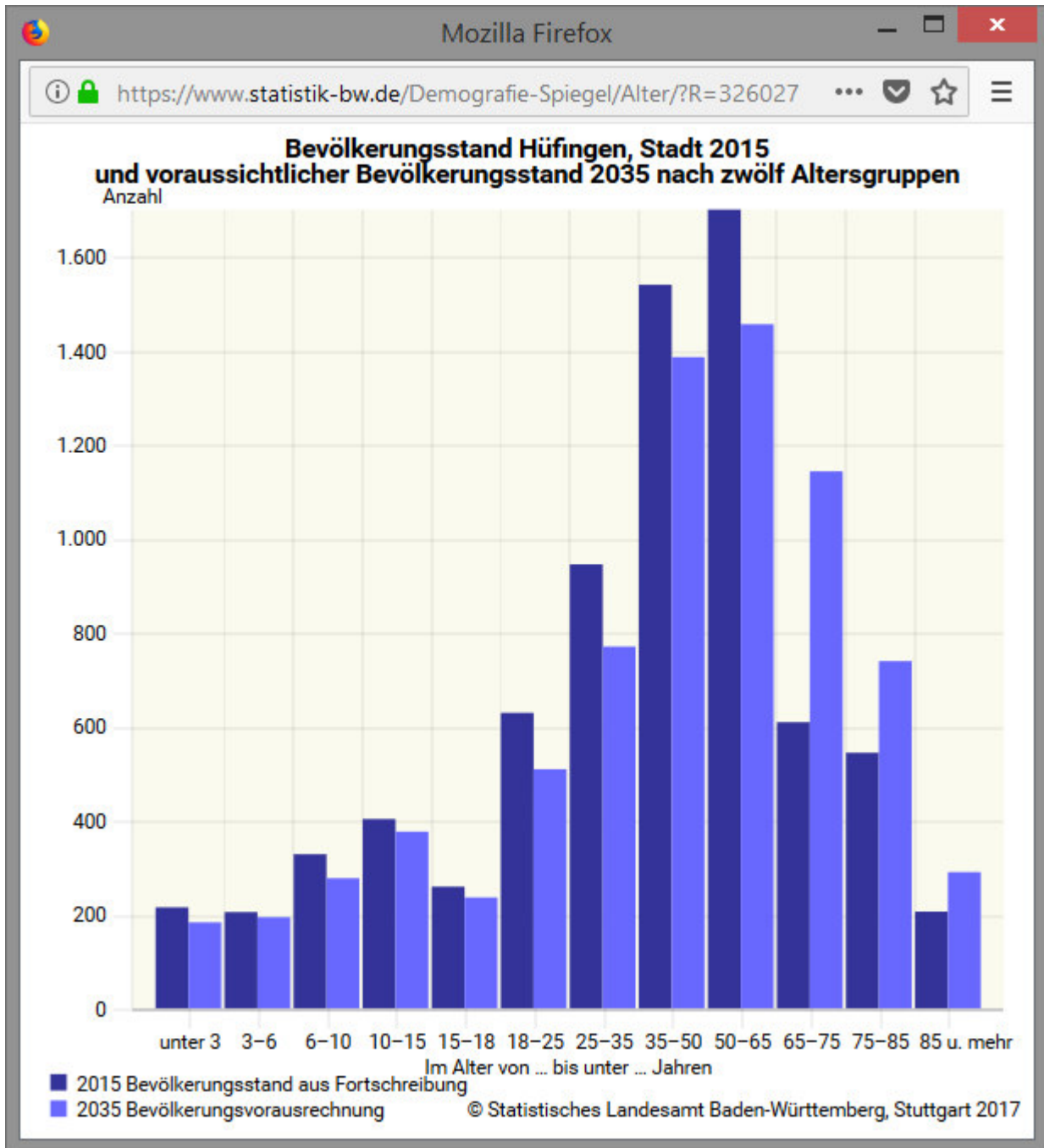
Die Grafik zeigt den Grund für den leichten Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre: Nur in vier von elf Jahren zogen mehr Menschen nach Hüfingen als von dort weg. In weiteren vier Jahren war die Wanderungsbilanz ausgeglichen. In drei Jahren hatte Hüfingen Wanderungsverluste hinzunehmen.

4. Geburten und Sterbefälle



Einen Geburtenüberschuss (mehr Geburten als Sterbefälle) gab es in Hüfingen in den Jahren 2005, 2006, 2009, 2010 und 2014. Damit gab es umgekehrt in sechs von elf Jahren zwischen 2005 und 2015 ein Geburtendefizit in Hüfingen, vier davon ab 2011. Es ist davon auszugehen, dass die Jahre mit Geburtendefizit aufgrund des demografischen Wandels (nicht nur in Hüfingen) immer weiter zunehmen. Selbst wenn kurzfristig wieder deutliche 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.

5. Entwicklung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung



Die dunkelblauen Balken zeigen, dass in Hüfingen 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 Hüfingen 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.

6. Entwicklung der Wohnraumpotenziale

Wohngebäude, Wohnungen, Räume und Belegungsdichte seit 2004 Hüfingen (Schwarzwald-Baar-Kreis)

Jahr	Wohnge- bäude	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Räume ins- gesamt	Veränderung zum Vorjahr	Belegungs- dichte
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	EW/Whg.
2004	1.684	+0,7	3.241	+0,7	15.865	+0,8	2,4
2005	1.700	+1,0	3.270	+0,9	16.022	+1,0	2,4
2006	1.720	+1,2	3.305	+1,1	16.213	+1,2	2,4
2007	1.734	+0,8	3.317	+0,4	16.305	+0,6	2,3
2008	1.746	+0,7	3.331	+0,4	16.406	+0,6	2,3
2009	1.755	+0,5	3.340	+0,3	16.469	+0,4	2,3
2010	1.799	+2,5	3.291	-1,5	16.162	-1,9	2,3
2011	1.807	+0,4	3.304	+0,4	16.237	+0,5	2,3
2012	1.820	+0,7	3.320	+0,5	16.329	+0,6	2,3
2013	1.829	+0,5	3.331	+0,3	16.400	+0,4	2,3
2014	1.857	+1,5	3.398	+2,0	16.661	+1,6	2,2
2015	1.869	+0,6	3.415	+0,5	16.762	+0,6	2,2
2016	1.887	+1,0	3.465	+1,5	16.981	+1,3	...

Quelle: StaLa 2018

Während die Zahl der Wohnungen in Hüfingen von 2006 bis 2016 um 160 WE (= Wohneinheiten) (= +4,8 %) zugenommen hat (s. Tabelle oben), nahm die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 188 Personen **ab** (= -2,4 %). Unternutzung und Leerstände sind die unausweichliche Folge.

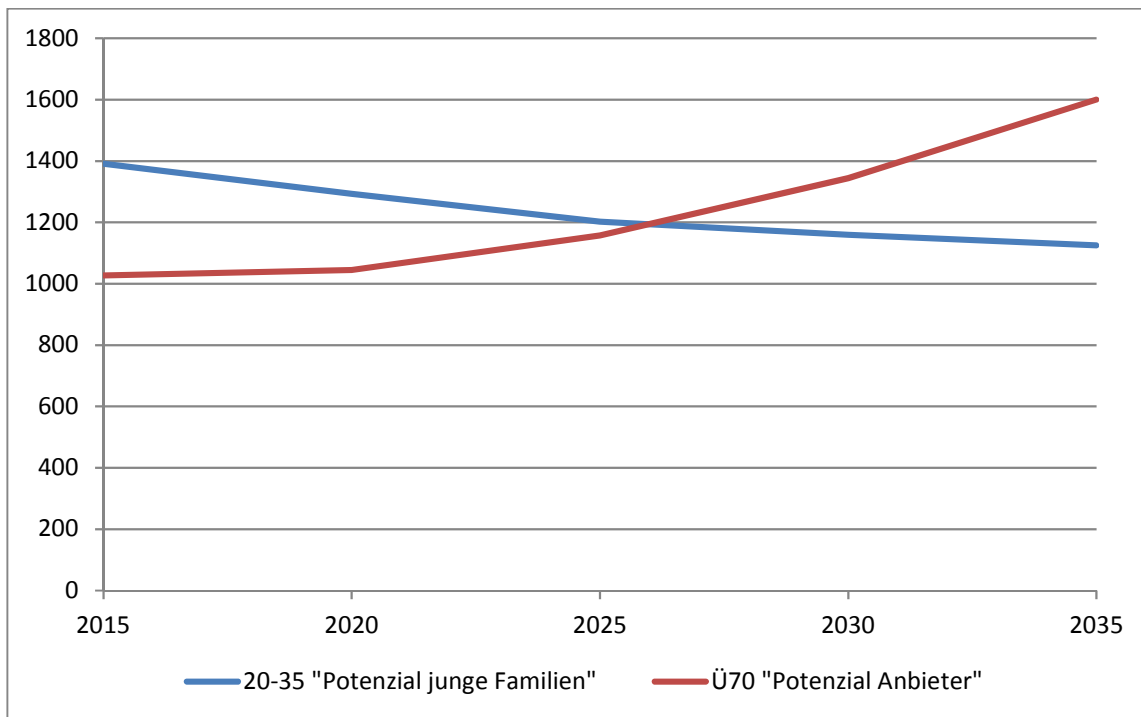
Leer stehende Wohnungen / Leerstandspotenziale

Laut Zensus 2011 standen damals von den 3297 Wohnungen in Hüfingen 146 WE (= 4,4 %) 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 74 von insgesamt 1.940 Wohngebäuden (= 3,8 %) in Hüfingen 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 171 Wohngebäuden (= 8,8 %) in Hüfingen 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.

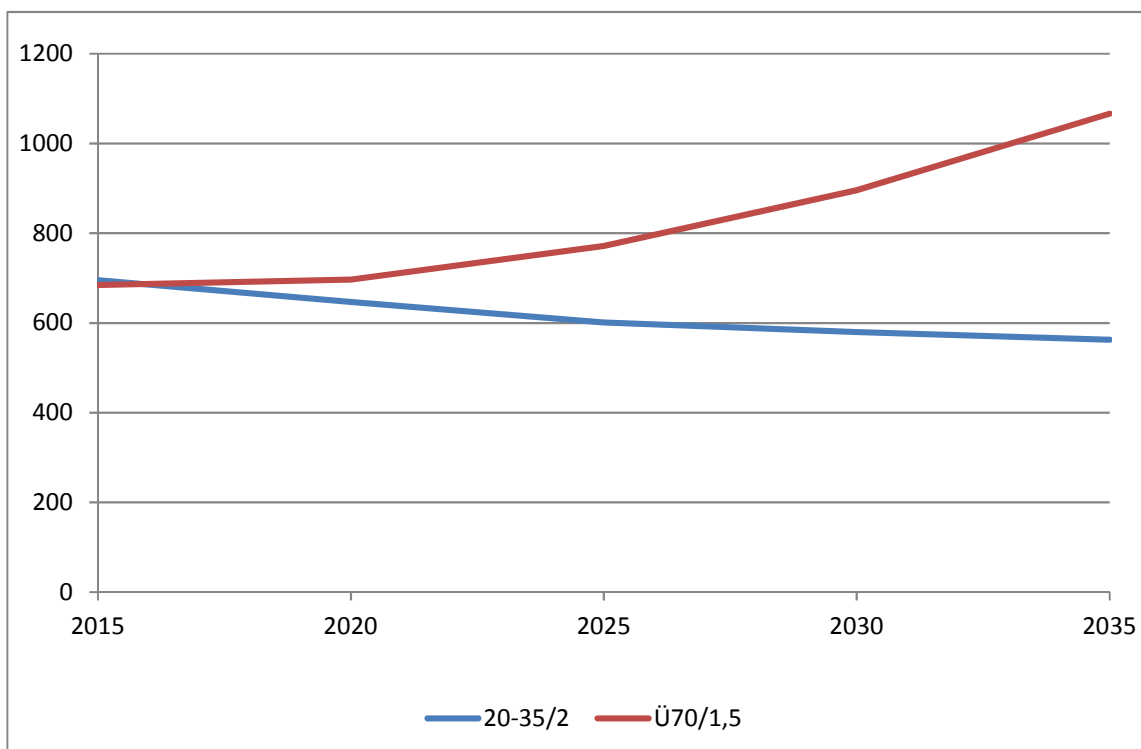
Potenzielle Altersgruppen für Angebot und Nachfrage



Daten: StLa 2017, Grafik: Ökonsult

Die Grafik zeigt, dass die Zahl der künftigen jungen Familien (20-35 Jahre) in Hüfingen 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 bald 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 Hüfingern jungen Familien nicht mehr ausreichen.

7. Fazit und Empfehlungen

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

Die 171 Häuser mit jüngstem Bewohner über 70 Jahre ergeben ein Potenzial von knapp 260 Familienwohnungen (1,5 WE pro Gebäude), die in den nächsten 15-20 Jahren frei werden. Wenn man die heutigen Leerstände von ca. 110 Wohnungen (74 Gebäude mal 1,5 WE) dazu rechnet, dann ergibt sich ein theoretisches Potenzial von 370 Familienwohnungen (ohne Mehrfamilienhäuser) bis 2035, also Platz für rund 740 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 Hüfingen besteht also darin, durch geeignete Instrumente dafür zu sorgen, dass die (künftigen) Leerstände wieder belegt werden. Dazu gehört die Ausweitung des Angebots an seniorenrechtlichem Wohnraum genauso wie Hilfen beim Umzug oder die Überzeugungsarbeit bei Senioren und Erben.

Ökonsult, Stefan Flaig, 24. Januar 2018