

Kleine Regionalplanertagung in Heilbronn „Siedlungsflächen – wohin?“

Demographie und Siedlungsflächen

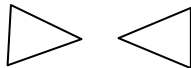
- Demographie und Wohnungsbedarf -

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kolleginnen, liebe Kollegen,

das Thema hat politische Konjunktur,
sogar unser Ministerpräsident Oettinger spricht mittel- und langfristig von der Netto-Null.

Ansprüche der mod. Gesellschaft

- Wohnen – Mobilität – Freizeit



30 ha Ziel des Bundes

Ich will versuchen, analytisch-pragmatisch

- die Ausgangslage zu beschreiben,
- anschließend die demographischen Bestimmungsfaktoren zu skizzieren, um schließlich
- die verschiedenen Altersgruppen durchzugehen.

Σ: Potenzieller Wohnflächenbedarf (der Versuch einer Näherung!)

1. Ausgangslage

1.1 Bevölkerungsdichte: Indikator für Bevölkerung und Fläche

- ø 300 Einwohner/km² (relativ dicht besiedelt)
- Spannweite: maxi. 2 858 E/km² Stuttgart
mini. 18 E/km² Emeringen
- seit 19. Jahrh.: Verdichtungsräume
(= Metropolregionen?)

} 1 : 60

1.2 Siedlungsflächenanteil: hohe Korrelation mit Bevölkerungsdichte

- ø 13,6 % Siedlungsfläche in Baden-Württemberg (2004)

-	Regionen:	Region Stuttgart	21,7 %	} 1 : 2
		Bodensee-Oberschwaben	10,5 %	
-	Gemeinden:	Kornwestheim	60,9 %	} 1 : 30
		Simonswald	2,5 %	

Was ist denn nun positiv? Ein dichter besiedelter Raum oder eine nur dünn besiedelte Landschaft?

Da wird die Ambivalenz der Einschätzungen und Bewertungen schnell deutlich:

Verdichtungsraum

Vorteile	Nachteile
- wirtschaftlich besonders erfolgreich	- hohe Verkehrsbelastung
- raumstrukturell optimiert	- hohe Luft- und Emissionsbelastung
- infrastrukturell optimiert, z.B. ÖPNV	- Überlastungen/Attraktivitätsverluste
- Metropolen (?)	

Dünnbesiedelte Räume (= Ländlicher Raum)

Vorteile	Nachteile
- heute: besonders dynamisch (Wachstumspole?)	- 70er/80er Jahre: strukturschwach und peripher
- gute Luft	- hohe Infrastrukturkosten
- viel Freiraum (Garten, Sportplatz, Golfplatz)	- weite Wege

Es sollte uns jeweils bewusst sein, dass historisch-genetisch die Verdichtungsräume durch sukzessive bauliche Entwicklung in überschaubaren Zeiträumen entstanden sind. Bei erwarteter zukünftiger Zuwanderung in die Verdichtungsräume sind dafür erforderliche Wohnungen unabdingbar.

Tendenziell besteht Konsens, die Freiflächeninanspruchnahme zu reduzieren. Begründet wird dies einerseits mit dem Erhalt der Funktionsfähigkeit unserer Innenstädte und der städtischen Infrastruktur (gegen Suburbanisation) und andererseits mit dem ökologischen Erfordernis, die Freiräume als Regenerationsräume zu erhalten. Untermauert wird dies mit dem Hinweis auf die stagnierende oder schrumpfende Bevölkerungsentwicklung.

Oder – so könnte man weniger ernsthaft fragen – halten wir es einfach mit Manfred Rommel – „Die Natur braucht Schonung, ich habe meine Wohnung.“?

Welche Faktoren waren in der bisherigen Entwicklung bestimmend?

Welche Tendenzen sind erkennbar?

2. Demographische Bestimmungsfaktoren: Analyse

2.1 Migration nach Baden-Württemberg

1979 – 2005: - + 1,37 Mio Zuwanderer (= 1/7 der Bevölkerung von 1979)

- ca. 0,5 Mio Wohnungen

oder 2 – 3 ha p.d.

- insbesondere 1989 – 93: ca. 700 000 (140 000 p.a.)

- WBS (je 1 500 – 3 000 Einw.): ca. 30 – 60 ha

Die Öffnung der Grenzen nach Osteuropa und die Deutsche Wiedervereinigung waren eine historische Singularität.

Ansonsten korreliert die Zuwanderung hoch mit der wirtschaftlichen Dynamik eines Raumes oder schlicht: „Wohnplatz folgt Arbeitsplatz“.

Boomphase ⇒ Zuwanderung

Rezession ⇒ sinkende Zuwanderung oder Abwanderung

2.2 Eigenbedarf

Die Haushalte werden immer kleiner

1-Personen-Haushalte = 36,2 %

Belegungsdichte

1982	2,6 Einwohner pro Wohnung	} Auflockerung!
<u>2005</u>	<u>2,2 Einwohner pro Wohnung</u>	

1982 – 2005 ca. – 0,6 – 0,8 % p.a. zusätzliche Wohnungen

Wohnflächenwachstum (nur eine Richtung!)

1968 24 m²/E

Mitte der 80er Jahre 35 m²/E

2005 41,2 m²/E (Durchschnitt 2005)

42,3 m²/E (2002 bei bewohnten WE)

46,7 m²/E (2002 Eigentumswohnungen)

Seit Mitte der 80er Jahre bedeutet dies + 6 m²/E, d. h. + ca. 0,9 % p.a. zusätzliche Wohnfläche.

Z. B. Schweiz	44 m ² (1998)
Dänemark	50 m ²
Norwegen	47 m ²

Berechnung des Eigenbedarfs

Die beiden Indikatoren Belegungsdichte und Wohnflächenzunahme weisen auf wachsende Ansprüche hin.

Versuchen wir einmal hilfswise die Zuwanderer auszublenden, so erhalten wir einen weiteren groben Schätzwert für den zusätzlichen Eigenbedarf in Baden-Württemberg.

Eigenbedarf in Baden-Württemberg	1979 – 2005
Zunahme der Baufertigstellungen	1 460 000 Wohnungen
<u>abzüglich der Wohnungen für 1,37 Mio Zuwanderer</u>	<u>460 000 Wohnungen</u>
zusätzliche Wohnungen	ca. 1 000 000 Wohnungen
d. h. 27,6 % = 1 % p.a. vom Wohnungsbestand	
zum Vergleich:	1979 - 1995 1,1 % p.a.
	1995 – 2005 0,8 % p.a.
	<u>1979 – 2005 1,0 % p.a.</u>
	nur 2005 0,5 % p.a.

Σ (Bilanz): Im letzten Jahrzehnt relativ konstant 0,6 – 1 % p.a.

Ursachen:

- Wohlstandsentwicklung (Wohnflächenzunahme)
- sozialer Wandel (Single, kleine Haushalte, Ehescheidungen)
- Wohneigentum/Eigenheim (mehr Wohnfläche, Suburbanisierung dank Vollmotorisierung, Eigenheimwunsch 80 %)
- Immobilienpreise, Zinsen
- Flächenverfügbarkeit

Demographische Faktoren:

- natürlicher Bevölkerungsüberschuss (1979 – 2005: + 263 180,

d.h. ca. 0,1 % p.a.)

- Babyboomerjahrgänge stellen Bauherrengeneration
- Nachrücken von Friedensjahrgängen in die ältere Generation
(weniger Witwenhaushalte)

Welche Trends/Tendenzen lassen sich aus der zu erwartenden demographischen Entwicklung ableiten?

3. Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt: Prognose

3.1 Zuwanderung

Stala: bisher + 40 000 p.a. (nach 10. koord. Bevölkerungsprognose)

neu A+ 17 000 p.a.	}	Halbierung!
B+ 24 000 p.a.		

Regionale Verteilung: Referenzperiode 1997 – 2005

max. Region Stuttgart	ca. 4 500	} Raum Stuttgart + Rhein-Schiene
Mittl. Oberrhein	ca. 3 380	
Südl. Oberrhein	ca. 2 600	
Rhein Neckar	ca. 2 200	
Hochrhein-Bodensee	ca. 1 800	
Heilbronn-Franken	ca. 1 450	
Bodensee-Oberschwaben	ca. 860	
Nordschwarzwald	ca. 800	
Schwarzw.-Baar-Heuberg	ca. 700	
Donau-Iller	ca. 600	
Neckar-Alb	ca. 400	
Ostwürttemberg	ca. 100	

Hier sind jeweils die direkten Zuwanderungsüberschüsse und die indirekten Wirkungen, z. B. Kinder der Zuwanderer, zusammengerechnet.

3.2 Sensitivität der Altersgruppen (vgl. PESTEL 2001)

3.2.1 Kinder und Jugendliche (0 – 15 Jahre)

Die Zahl der Kinder entscheidet nicht besonders stark die Wohnungswahl. Eine Dreizimmerwohnung kann von einem Paar ohne Kinder, mit 1 Kind oder mit 2 Kindern bewohnt werden.

Der erwartete Rückgang bei den 0- bis 15-Jährigen liegt bei ca. 20 %, tendenziell wirkt er – so sehr der weitere Rückgang an sich eine gesellschaftliche Katastrophe ist – entlastend auf den Wohnungsmarkt.

0 - 15 Jahre 2006 – 2020/2025		2020	2025
Region Heilbronn-Franken	o.W.	- 20,1 %	- 21,1 %
	m.W.	- 13,4 %	- 13,9 %
Land Baden-Württemberg	o.W.	- 18,5 %	- 21,4 %
	m.W.	- 16,2 %	- 17,2 %

3.2.2 Jugendliche (15 – 20 Jahre)

Etwas zeitverzögert zeigt sich dieselbe Entwicklung bei den 15- bis 20-Jährigen. Da ca. 2/3 der Jugendlichen eine Ausbildung beginnen, kann der größere Teil von ihnen zunächst noch zu Hause wohnen („Hotel Mama“).

Das Drittel, das die Oberstufe des Gymnasiums besucht, gründet i.d.R. ebenfalls noch keinen eigenen Haushalt.

3.2.3 Studentengeneration (18 – 25 Jahre)

Die Zahl der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen nimmt erst langsam, dann schneller werdend ab.

18 – 25 Jahre		2015	2020	2025
Region Heilbronn-Franken	o.W.	- 0,8 %	- 9,1 %	- 20,9 %
	m.W.	+ 5,8 %	+ 0,2 %	- 10,5 %
Land Baden-Württemberg	o.W.	- 5,8 %	- 12,5 %	- 22,9 %
	m.W.	- 0,7 %	- 7,0 %	- 15,7 %

Obwohl nur ca. 1/3 eines Jahrganges studieren, profitieren in erheblichem Maße die Hochschulstandorte von der Studentenzuwanderung, während die ländlich geprägten Regionen umgekehrt mit der Bildungsabwanderung zu kämpfen haben.

Ab 2012 (achtklassiges Gymnasium) verlassen dann vermehrt 18- bis 20-Jährige ihren Wohnort und ziehen in Hochschulstädte, sodass dort ab 2012 ein Studentenansturm zu erwarten ist, weil ein kompletter Jahrgang zusätzlich bewältigt werden muss.

3.2.4 Haushaltsbildende Jahrgänge (20 – 30 Jahre): zunächst relativ stabil!

Zwischen 20 und 30 Jahren erfolgt in der Regel die Haushaltsgründung, sodass in diesem Alter zunächst eine eigene Wohnung bezogen wird.

20 – 30 Jahre		2015	2020	2025
Region Heilbronn-Franken	o.W.	+ 6,2 %	+ 0,7 %	- 9,6 %
	m.W.	+ 11,3 %	+ 8,8 %	+ 0,7 %
Land Baden-Württemberg	o.W.	- 4,0 %	- 9,1 %	- 17,0 %
	m.W.	+ 3,6 %	- 0,3 %	- 7,8%

In Baden-Württemberg würde ohne Zuwanderung die Zahl der 20- bis 30-Jährigen allmählich abnehmen. Nur aufgrund der Migration bleibt die Zahl dieser Altersgruppe zunächst noch stabil.

In den Zuwanderungsregionen bleiben daher noch bis ca. 2015 – 20 Wachstumsraten bei der Wohnungsnachfrage erhalten, um erst danach sukzessive weniger zu werden.

3.2.5 Bauherrengeneration: ⇒ besondere Dynamik!

Nach der Wohnungsgründung beginnt im Alter 30 – 45 Jahre die Suche nach dem Eigenheim oder der Eigentumswohnung. Hier greift der Rückgang der Bauherrengeneration von ca. 20 % (m.W.) im nächsten Jahrzehnt wohl am gravierendsten, das sind derzeit gleichmäßig – 2 % p.a. Der Grund ist ganz einfach: jetzt rücken die Pilenknickjahrgänge in diese Gruppe vor.

Bauherren 30 – 45 Jahre		2015	2020	2025
Region Heilbronn-Franken	o.W.	- 24,8 %	- 25,8 %	- 23,9 %
	m.W.	- 20,6 %	- 21,1 %	- 18,1 %
Land Baden-Württemberg	o.W.	- 20,7 %	- 22,7 %	- 24,7 %
	m.W.	- 19,1 %	- 18,4 %	- 19,1 %

Das bedeutet, dass jährlich ca. 50 000 potenzielle Bauherren fehlen, d.h. in 10 Jahren ca. 510 000 Menschen (o.W.). Dieses wird direkt beim Einfamilienhausbau für Turbulenzen sorgen; dabei sind zwei Szenarien denkbar

(A) sukzessiver Anpassungsprozess von ca. – 2 % p.a. oder

(B) „Crash“, wenn das Angebot weiter aufrecht erhalten wird, aber die Bauherren-
generation wegbricht.

Manche mögen über die Rückgänge jubeln, weil deshalb möglicherweise weniger Einfamilienhäuser gebaut werden und die Freiflächeninanspruchnahme zurückgeht aber die Ursache ist dramatisch, denn diese „Bauherrengeneration“ stellt jetzt auch die Elterngeneration.

3.2.6 Die reifere Generation (45 – 65 Jahre): Babyboomer-Jahrgänge rücken vor!
Im allgemeinen gehört diese Gruppe der über 45-Jährigen zu den weniger aktiven Personen im Wohnungsmarkt, soweit sie beruflich und privat in konsolidierten Verhältnissen lebt.

Häufig ist das Eigenheim oder die Eigentumswohnung gebaut, die Kinder wachsen heran. Selbst wenn ein beruflicher Wechsel ansteht, bleibt die Familie gerne am Wohnort, um die sozialen Kontakte zu pflegen. Der Partner pendelt häufig weite Strecken.

Aufgrund der aufrückenden „Babyboomerjahrgänge“ nimmt diese Gruppe noch um **ca. 10 % bis ca. 2015** zu, das sind noch einmal ca. 260 000 Menschen.

Damit wird rein rechnerisch das Minus der Bauherrengeneration in der Bilanz zur Hälfte aufgezehrt.

45 – 65 Jahre		2015	2020	2025
Region Heilbronn-Franken	o.W.	+ 8,8 %	+ 5,3 %	+ 0,5 %
	m.W.	+ 12,1 %	+ 10,1 %	+ 6,4 %
Land Baden-Württemberg	o.W.	+ 6,8 %	+ 5,0 %	+ 0,8 %
	m.W.	+ 6,6 %	+ 4,4 %	+ 6,4 %

3.2.7 Senioren (über 65 Jahre): wachsende Zahl – wachsender Einfluss!

Die wohl gängigste Diskussion zur Demographie zielt auf die Überalterung („Vergreisung“), die dann sogleich mit dem Patentrezept in Verbindung gebracht wird: „Die Kindergärten wandeln wir dann in Altenheime um.“









Senioren über 65 Jahre		2015	2020	2025
Region Heilbronn-Franken	o.W.	+ 8,6 %	+ 16,9 %	+ 28,3 %
	m.W.	+ 10,9 %	+ 20,0 %	+ 32,4 %
Land Baden-Württemberg	o.W.	+ 9,2 %	+ 16,6 %	+ 25,4 %
	m.W.	+ 8,6 %	+ 15,6 %	+ 26,6 %

Die Zahl der Senioren wächst ungebrochen, sie nimmt im ersten Jahrzehnt um ca. 170 000 Menschen (m.W.) (9,2 %) zu, um im folgenden Jahrzehnt dramatisch um 360 000 (m.W.) anzusteigen.

Die Gruppe der Senioren bleibt zumeist in ihrem bisherigen Lebens- und Wohnumfeld und besetzt somit die vorhandenen Wohnungen (Remanenz). Langfristig ist die Zahl der zusätzlichen Senioren fast so stark wie die Lücke, die durch die fehlenden jüngeren Bauherren (30 – 45 Jahre) entsteht.

3.2.8 Gesamtbilanz

Um den Blick auf das Ganze wieder frei zu bekommen, müssen wir bilanzieren (o.W.):

Altersgruppen	2006 – 2015	2015 – 2025
20 – 30 Jahre	- 52.000 	- 166.000 
30 – 45 Jahre	- 508.000 	- 99.000 
45 – 65 Jahre	+ 243.000 	- 273.000 
ü. 65 Jahre	+ 185.000 	+ 375.000 
Σ	- 132.000 (- 1,2%)	- 162.000 (- 1,5%)

⇒ $\underbrace{- 0,12 \% \text{ p.a.} \quad - 0,15 \% \text{ p.a.}}_{- 294.000 (= - 0,135 \%)}$

Σ = Die Zahl der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung sinkt in 10 Jahren um ca. 1,2% oder 0,1% p.a.

Die wohnungsrelevanten Nachfragegruppen **schrumpfen sukzessive**:

- im nächsten Jahrzehnt:
- Wohnungsgründergeneration und
 - Bauherrengeneration
- im übernächsten Jahrzehnt:
- Wohnungsgründergeneration,
 - Bauherrengeneration und
 - zusätzlich die Wohnungsbesitzergeneration.

Dagegen **nehmen** andere Altersgruppen **deutlich zu**:

- im nächsten Jahrzehnt:
- zunächst die Senioren und
 - auch noch die Wohnungsbesitzer (45 – 65)
- im übernächsten Jahrzehnt:
- nur noch die Senioren
(die Babyboomer werden Rentner).

Γ Damit wird klar, der gesamte Wohnungsmarkt wird sich zunehmend auf die älter werdende Generation einrichten:

- Die nachfragenden Wohnungsgründerjahrgänge stoßen tendenziell auf einen von Älteren - zumeist finanziell aber besser gestellten – **besetzten** Markt (Remanenz).
- Jüngere Jahrgänge bewegen sich zugleich in einen Wohnungsmarkt, dessen dynamische Impulse durch den Eigenheimbau zurückgehen.
- Die Sondereffekte sind vor allem bei der Studentengeneration zu erwarten. Verstärkte Bildungsabwanderung in den ländlichen Räumen (soziale Erosion) und stabile Zuwanderung bei den Hochschulstädten.
- Die Bauherrengeneration sinkt dramatisch und wird sich ihren Bauplatz im konkurrierenden Angebot aussuchen können, d. h. Angebotsüberhang. Viele Kommunen machen schon heute familien- und kinderfreundliche Angebote, z.B. Gemmingen – 5,-- €/m² für jedes Kind. ⇔ Dämpfende Wirkungen bei Suburbanisation!
- Die reifere Generation und die Senioren bleiben überwiegend in ihren Wohnungen. Ein Wechsel in moderne Stadtwohnungen (Senioren als „Trendsetter“ der Urbanisation) könnte in der Erwartung vieler eine gute Option sein, funktioniert aber nur, soweit ein entsprechender Verkaufspreis bei gebrauchten Immobilien erzielt werden kann.

L

3.3 Zusammengefasster Flächenbedarf

Conclusio: Wie geht es weiter? Quo vadis?

Ab diesem Jahr (2007) kippt auch in Baden-Württemberg bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Geburtenüberschuss in einen Sterbeüberschuss, sodass Bevölkerungswachstum nur aus der Zuwanderung zu gewinnen ist.

3.3.1 Zuwanderung

Bei durchschnittlich nur noch halbierten Zuwanderungsüberschüssen in Baden-Württemberg halbiert sich auch die entsprechende Nachfrage nach Wohnungen.

Tendenzen:

- Die großräumige Wanderung bleibt von der ökonomischen Prosperität und dem Arbeitsplatzangebot abhängig, d.h. die Wanderung folgt leicht zeitlich versetzt den Konjunkturzyklen. ⇒ „Halbierung“ (allerdings 2011: EU-Osterweiterung offen)
(allerdings : Konjunkturbelebung)
 - Das großräumige räumliche Verteilungsmuster innerhalb des Landes zeigt begünstigte Räume entlang des Autobahnnetzes, im Dunstkreis der Verdichtungsräume und in landschaftlich attraktiven Räumen, wie dem Bodensee.
 - Kleinräumig bilden die regionalen Zielvorstellungen und deren Ausgestaltung in der Bauleitplanung einen guten Maßstab. Regionale **Orientierungswerte** für die Kommunen oder Verwaltungsräume sind ein gutes Steuerungsinstrument. Die
- ! Werte des Statistischen Landesamtes spiegeln nur die Vergangenheit 1997 – 2005 als Referenzperiode.
- Noch kein belegter Trend, aber seit ca. 2000 beobachtbar, sind Hinweise auf eine Reurbanisation. Ursächlich dafür sind gegebenenfalls zwei verschiedene Aspekte:
 - einmal Hochschulstandorte und
 - zum anderen der Wunsch älterer Mitbürger, deren Kinder aus dem Haus sind, „zurück in die Stadt“, wenn der Verkaufserlös der eigenen Immobilie diesen Wunsch verwirklichen lässt.

- Schließlich fokussiert sich eine aktive kommunale Wohnungsmarkt- bzw. Baulandpolitik auf junge Familien, die durch gute Infrastruktur (Schule, Sport, Ganztagsbetreuung) und/oder ermäßigte Baulandpreise und Prämien angelockt werden.

Σ: Für die Zuwandernden ist pro Region ein direkter Flächenansatz möglich.

3.3.2 Eigenbedarf

Lag der bisherige zusätzliche jährliche Eigenbedarf zwischen 0,6 % und 1,0 %, so kann in den nächsten beiden Jahrzehnten bis 2025 pauschaliert ein etwas niedrigerer Wert angesetzt werden, weil auch bei den wohnungsrelevanten Altersgruppen insgesamt eine leichte Entspannung **von ca. 0,1 % - 0,15 % p.a.** erkennbar ist.

Zur Erinnerung: Belegungsdichte	+ 0,6 – 0,8 % p.a.
Wohnungsfläche	+ 0,9 % p.a.
Zunahme der Wohnungen 1979 – 2005	+ 0,6 - 1,0 % p.a.

Damit läge für die nächste Generation von Regional- und Flächennutzungsplänen die künftige Bandbreite der Eigenentwicklung realistischere – könnte man die übrigen Faktoren konstant halten – zwischen **0,45 – 0,9 % p.a.**

Die immer noch sinkenden Kinderzahlen wirken eher entlastend, weil das subjektive Interesse an einer größeren Wohnung oder an einem Eigenheim weniger stimuliert wird.

Konstatiert man allerdings zusätzliche zu erwartende indirekte Wirkungen der demographischen Entwicklung, wie sinkende Renten, steigende Sozial-, Kranken- und Pflegeversicherungen, dann schrumpft das finanzielle Potenzial für den Wohnflächenzuwachs.

Unterstellen wir außerdem, dass sich u.a. aufgrund der knapper werdenden finanziellen Ressourcen auch der Individualisierungsprozess, z. B. Singlehaushalte, weniger stark fortsetzt, so würde sich auch im Bereich der sozialen Verhaltensweisen der Trend zu immer kleineren Haushalten verlangsamen.

Diese drei Faktoren lassen sich allerdings derzeit kaum quantifizieren.

Unter der Annahme auch dieser direkten und indirekten demographischen Wirkungen erscheint ein leicht reduzierter pauschalierter Eigenbedarfswert **zwischen 0,4 % und 0,7 % p.a.** plausibel

Niedrigere Werte dürften aufgrund der hohen Remanenzeffekte der wachsenden reiferen Jahrgänge (45 – 65 Jahre) und der zunehmenden Seniorenzahl kaum umsetzbar sein; sie erscheinen unter Status-quo-Bedingungen weder bedarfsgerecht noch marktkonform.

Γ

Regionale Differenzierungen sind notwendig, um erkennbare Unterschiede berücksichtigen zu können, beispielsweise indirekte Auswirkungen der Zuwanderung oder Sonderfälle, wie Hochschulstandorte, Kasernen, Altenheime.

a) **Indirekte** Auswirkungen der Migration

Zuwandernde sind in der Regel jünger und haben mehr Kinder, sodass die Zuwandernden zusätzlich Eigenbedarf induzieren. Daher dürfte in den Zuwanderungskommunen zumeist ein etwas **höherer Eigenbedarfswert** erforderlich sein. (Allerdings Vorsicht bei der Zuwanderungsstatistik bei Altenheimen und Hochschulen!)

b) Eigenbedarfswerte sind sicher auch nach dem Anteil von Eigentümerwohnungen/Eigenheimen zu differenzieren. Je **höher der Eigenheimanteil** ist, um so stärker wirken Remanenzeffekte. (Immobilien machen immobil.)

Umgekehrt können bei **höherem Mietwohnungsanteil** die Umverteilungen dynamischer von statten gehen und im Wohnungsmarkt umgesetzt werden, z. B. der Umzug aus einer zu großen Mietwohnung in eine kleinere Wohnung.

L

3.3.3 Siedlungsdichten

Aus regionaler Sicht können Siedlungsdichten auch als Ziele der Raumordnung ausgewiesen werden, z. B. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, wenn dafür politische Mehrheiten in der Verbandsversammlung bestehen oder organisiert werden können. Höhere Dichten erscheinen städtebaulich i.d.R. erwünscht, dafür sprechen z. B.

- geringere Flächeninanspruchnahme,
- geringere Erschließungskosten,

- kürzere Wege und ÖPNV-Angebot und
- besser erreichbare und dann auch besser ausgelastete Infrastruktureinrichtungen.

(Nahezu alle Regionalplaner, Stadtplaner, Baudezernenten oder Architekten präferieren verdichtete Bauformen. Nicht immer genießen sie auch privat die Vorzüge dieser städtisch geprägten Wohnweise, sondern erleiden stattdessen die Nachteile eines komfortablen Eigenheimes.)

Zu hohe städtebauliche Dichten leiden unter Akzeptanzproblemen, dagegen sprechen z. B.

- höhere soziale Dichte/Enge,
- kein direkter Gartenbezug,
- höhere Nebenkosten, wie Hausmeister und Fahrstuhl.

Daher empfehlen sich Differenzierungen, z. B. nach Zentralitätsgrad, Raumkategorie oder Stadtgröße.

Durchmischte Siedlungsformen in den Städten und größeren Gemeinden mit verdichtet bebauten Eigenheimarealen und Mietwohnungsbau – allerdings mit großzügiger Wohnfläche, gutem Grundriss, qualitätsvoller Ausstattung (Sanitär, Balkon, Küche, Fahrstuhl, Energie) - dürften der jeweiligen kommunalen Entwicklung am ehesten gerecht werden, während in den dörflich geprägten Bereichen neben den Ein- und Zweifamilienhäusern allenfalls noch Doppelhäuser und kleinere Mietobjekte angemessen und marktgerecht sind.

Insgesamt erscheinen im ländlichen und suburbanen Raum um 10 – 20 % höhere Dichten umsetzbar.

4. Zusammengefasster Flächenbedarf

Nehmen wir die drei „Stellschrauben“ Zuwanderung, Eigenbedarf und Siedlungsdichte zusammen, so lassen sich die für die Wohnentwicklung optimalen neuen Siedlungsflächen mit den neuen demographisch bedingten Veränderungen erheblich reduzieren. Bei grober Betrachtung wäre **sukzessive eine Halbierung** denkbar.

nommenen Flächen ausmacht, zwar sehr ehrgeizig, aber mittel- und langfristig nicht völlig unrealistisch.

Ein wenig kann uns auch eine altchinesische Weisheit weiterhelfen.

Schon Laotse (3. o. 4. Jh. v. Chr.) formulierte:

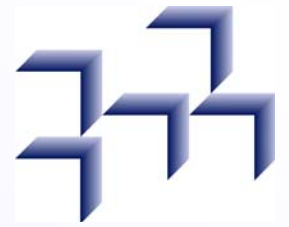
„Plant das Schwierige da, wo es noch leicht ist.

Tut das Große da, wo es noch klein ist.

Alles Schwere auf Erden beginnt stets als Leichtes.

Alles Große auf Erden beginnt stets als Kleines.“

Ich danke Ihnen!



Siedlungsflächen – wohin?



Demographie und Flächenentwicklung



Dr. Ekkehard Hein
Verbandsdirektor

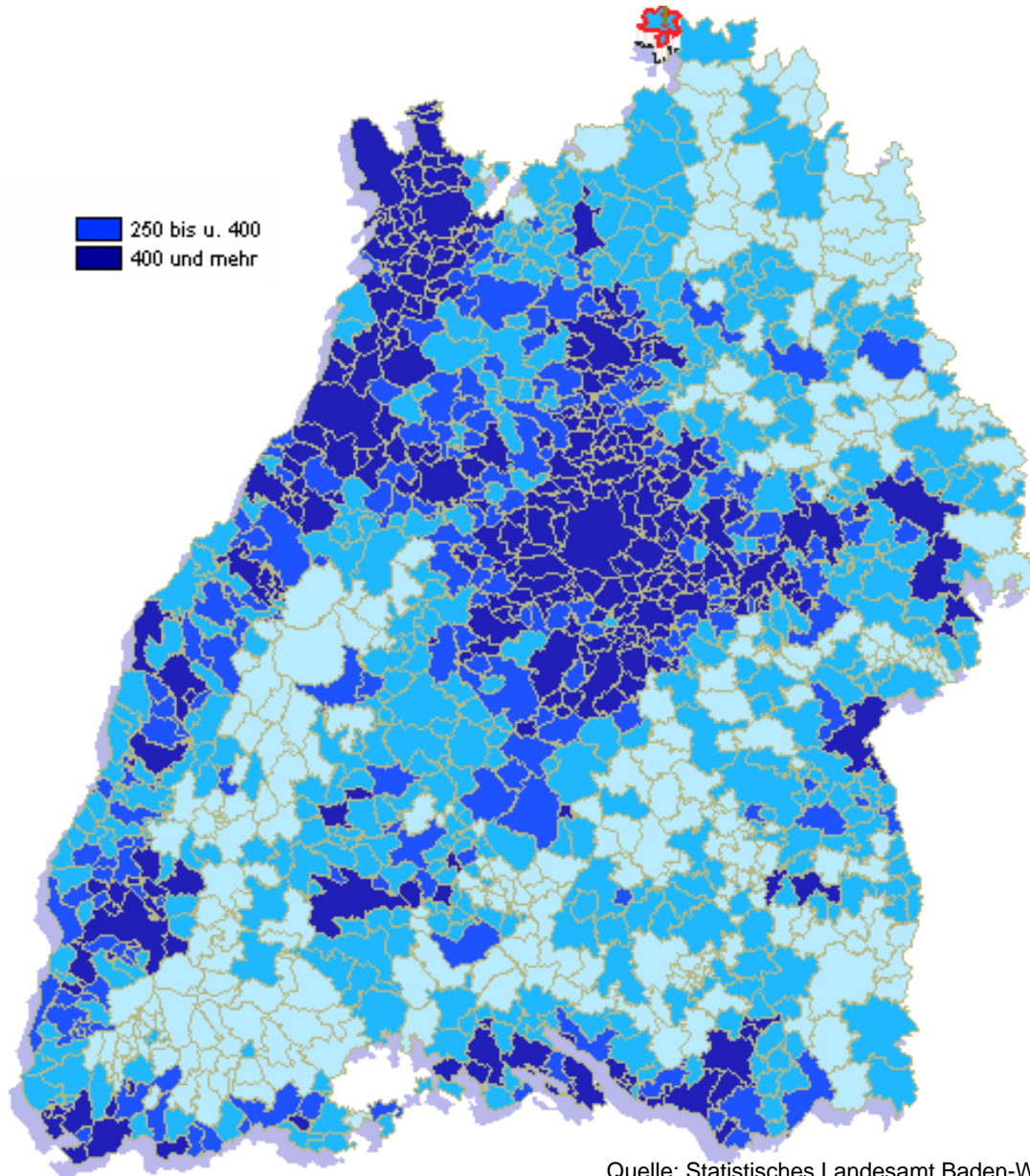
2. Kleine Regionalplanertagung in Heilbronn, 28. März 2007

Bevölkerungsdichte in Baden-Württemberg 2005

Einw./km²

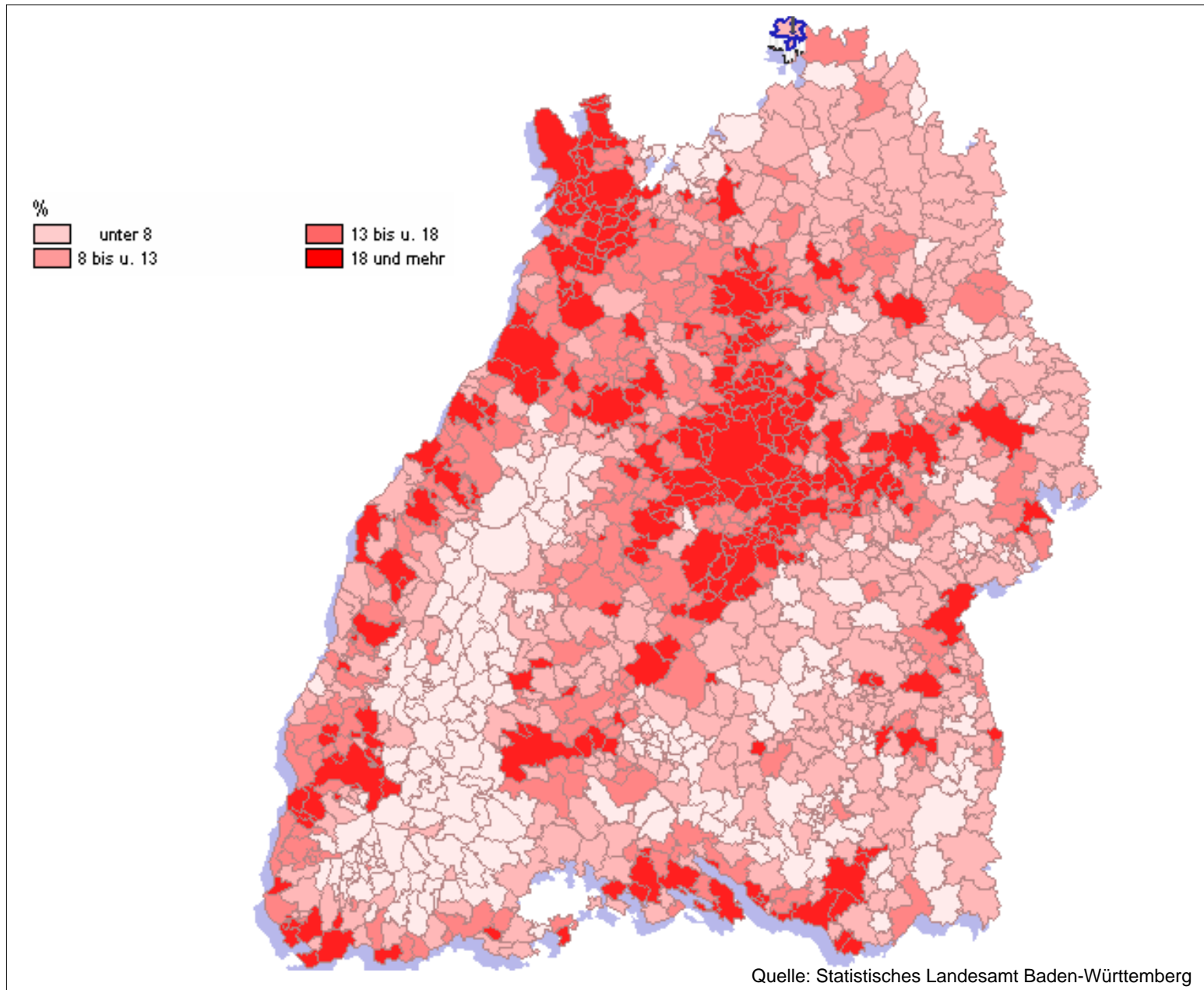
 unter 100
 100 bis u. 250

 250 bis u. 400
 400 und mehr

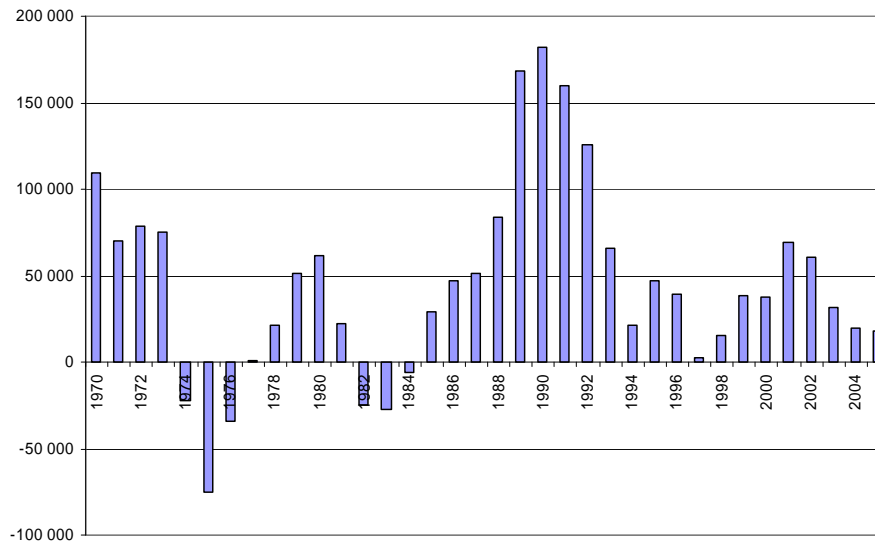


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

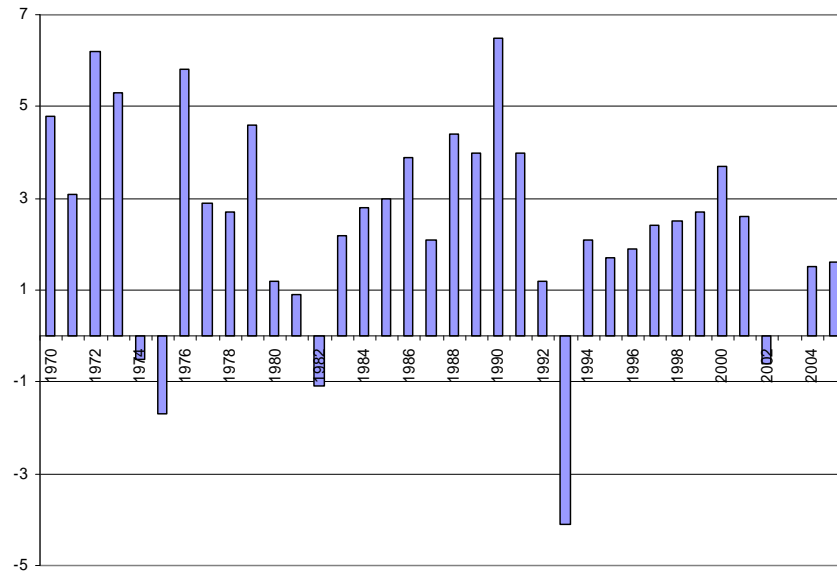
Siedlungsflächenanteil in Baden-Württemberg 2004



Wanderungssaldo in Baden-Württemberg 1970-2005



BIP in Baden-Württemberg 1970-2005 in %

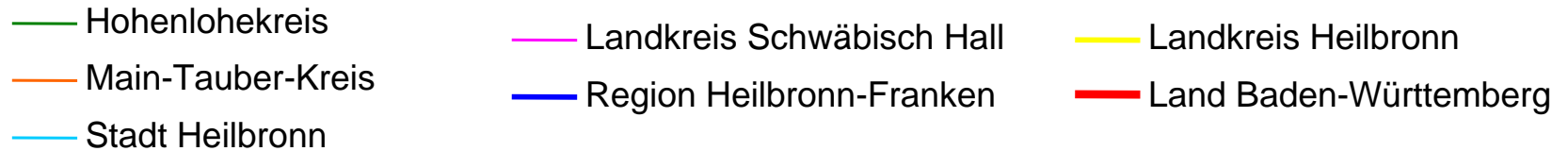
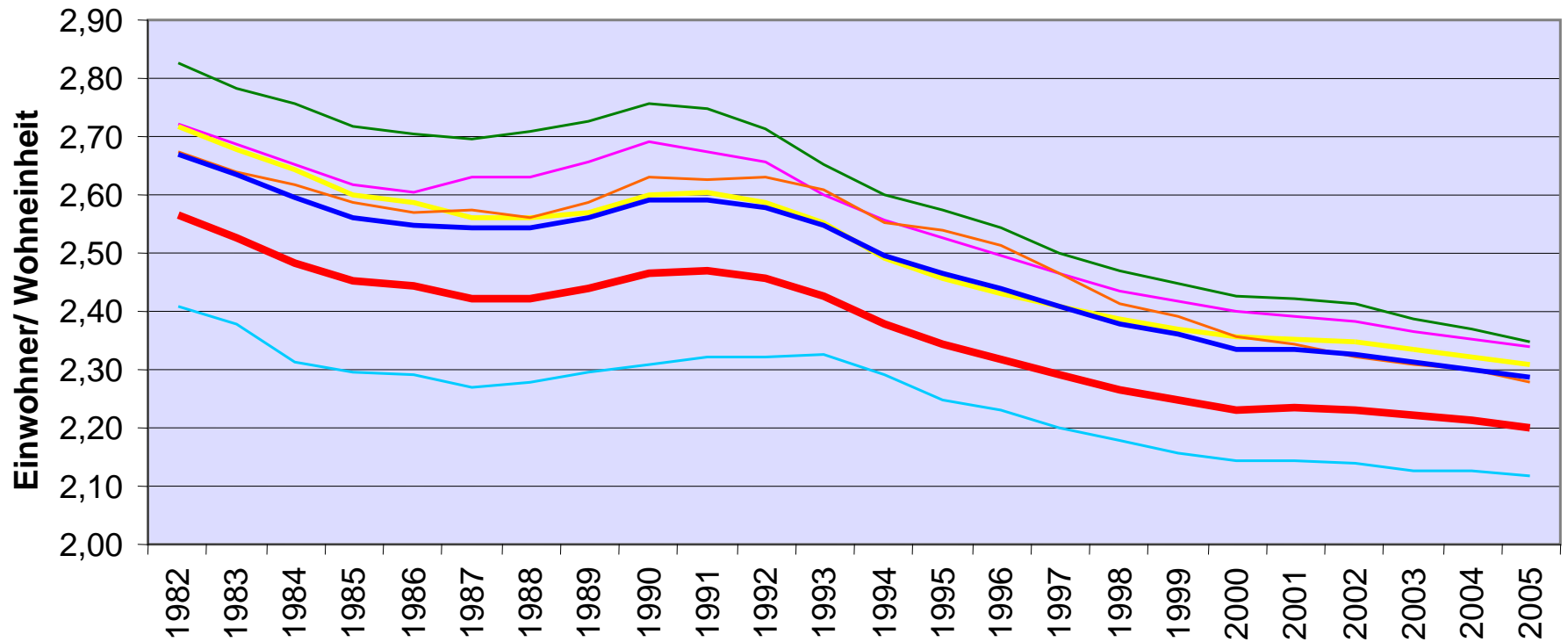


Haushaltsgrößen 2004 in Baden-Württemberg

1 – Personenhaushalte	36,2%
2 – Personenhaushalte	32,1%
3 – Personenhaushalte	13,7%
4 – Personenhaushalte	12,7%
5 – Personenhaushalte	5,3%

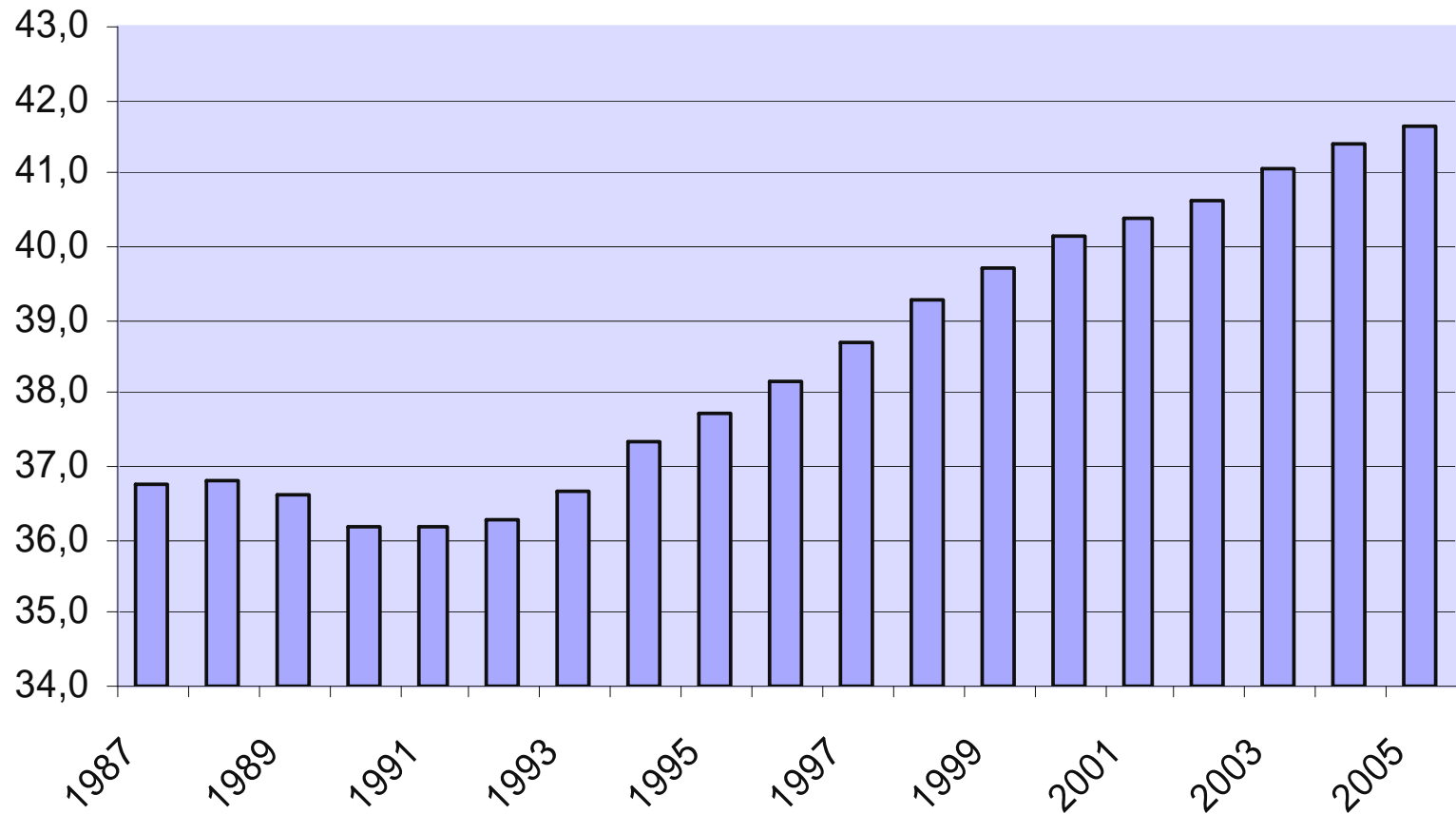
nach Mikrozensus 2004

Entwicklung Belegungsdichte 1982-2005



Wohnfläche/Einwohner Region Heilbronn-Franken 1987-2005

qm/EW



Eigenbedarf 1979 – 2005

Baufertigstellung 1.460.000

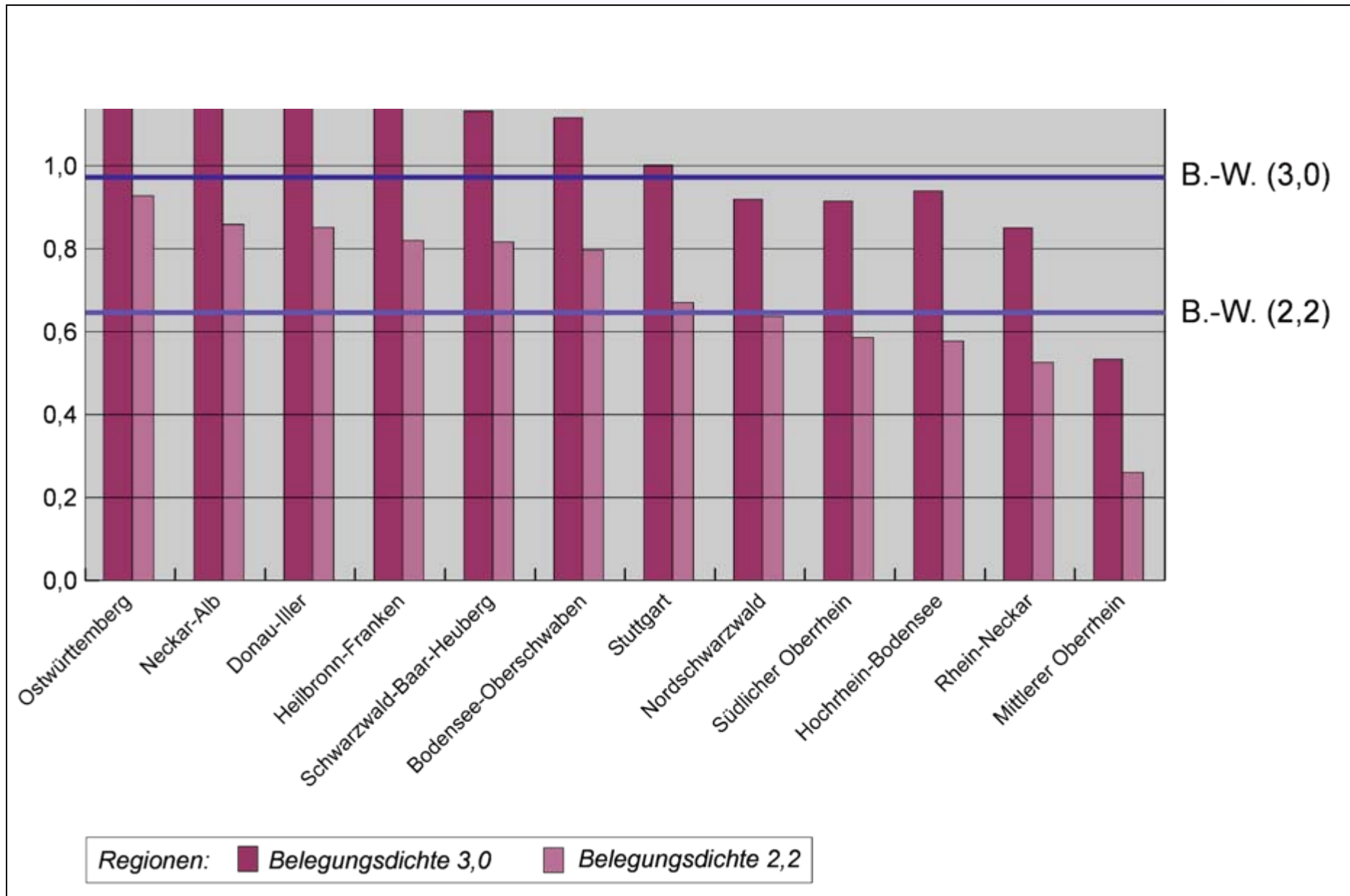
Wohnungen für - 460.000

1,37 Mio Zuwanderer
(bei 3 Einw./WE)

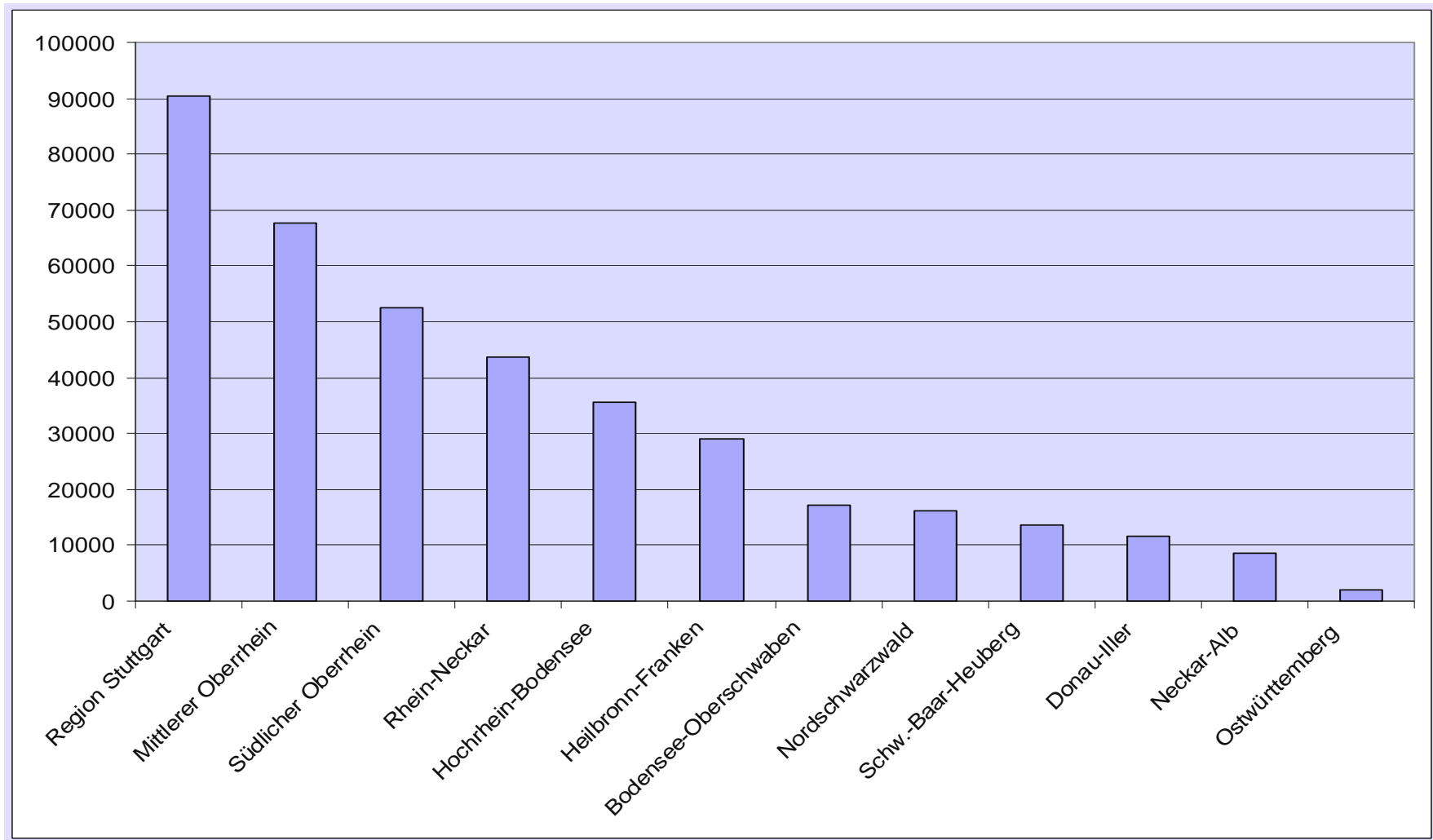
ca. 1.000.000

d.h. 1% p.a.

Eigenentwicklungsquoten 1996 – 2005 p.a. (Belegungsdichte 3,0/2,2)

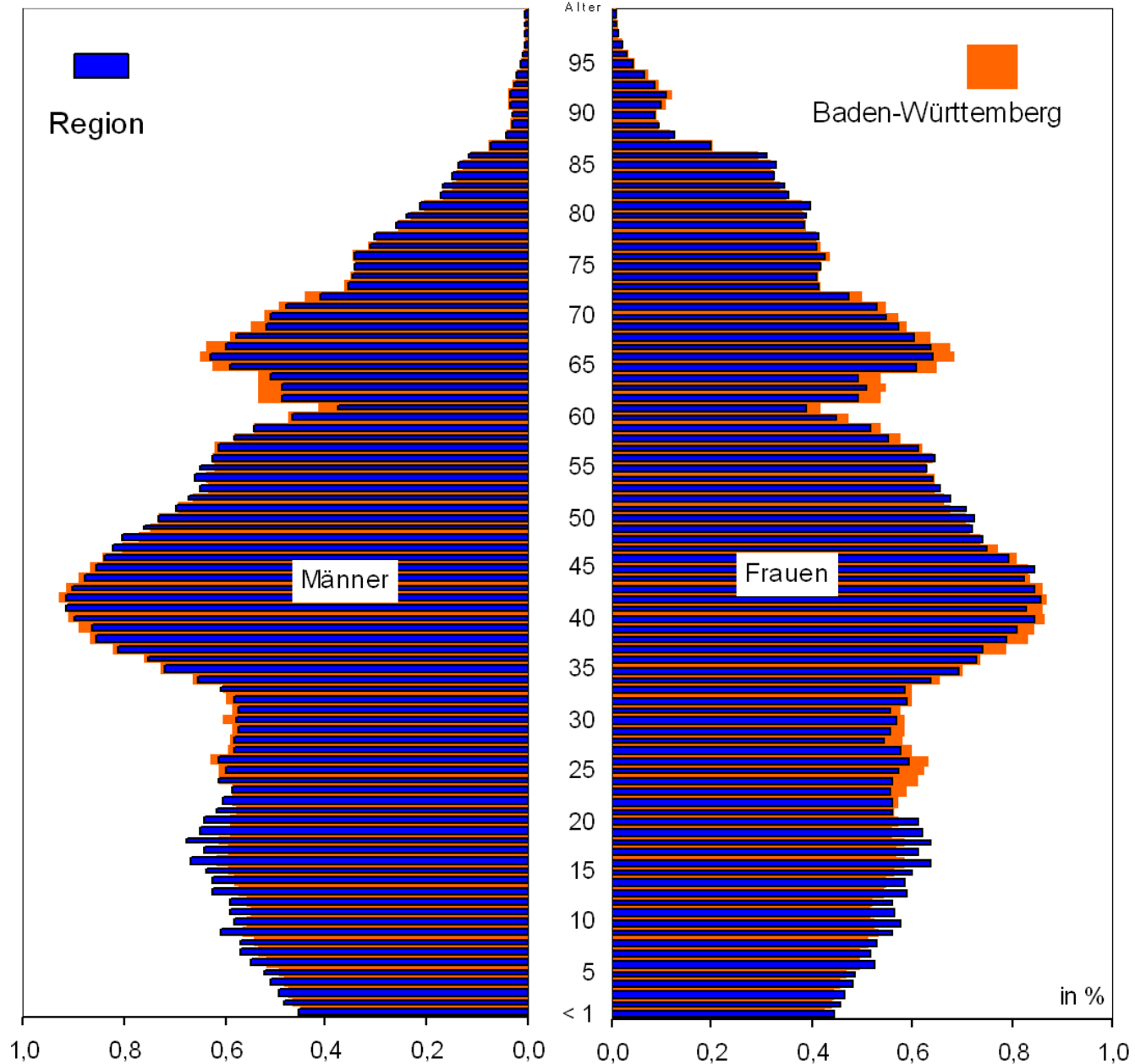


Zuwanderungsbedingter Einwohnerzuwachs 2005 - 2020



Altersgruppenspezifische Veränderungen: Prognose 2005-2025

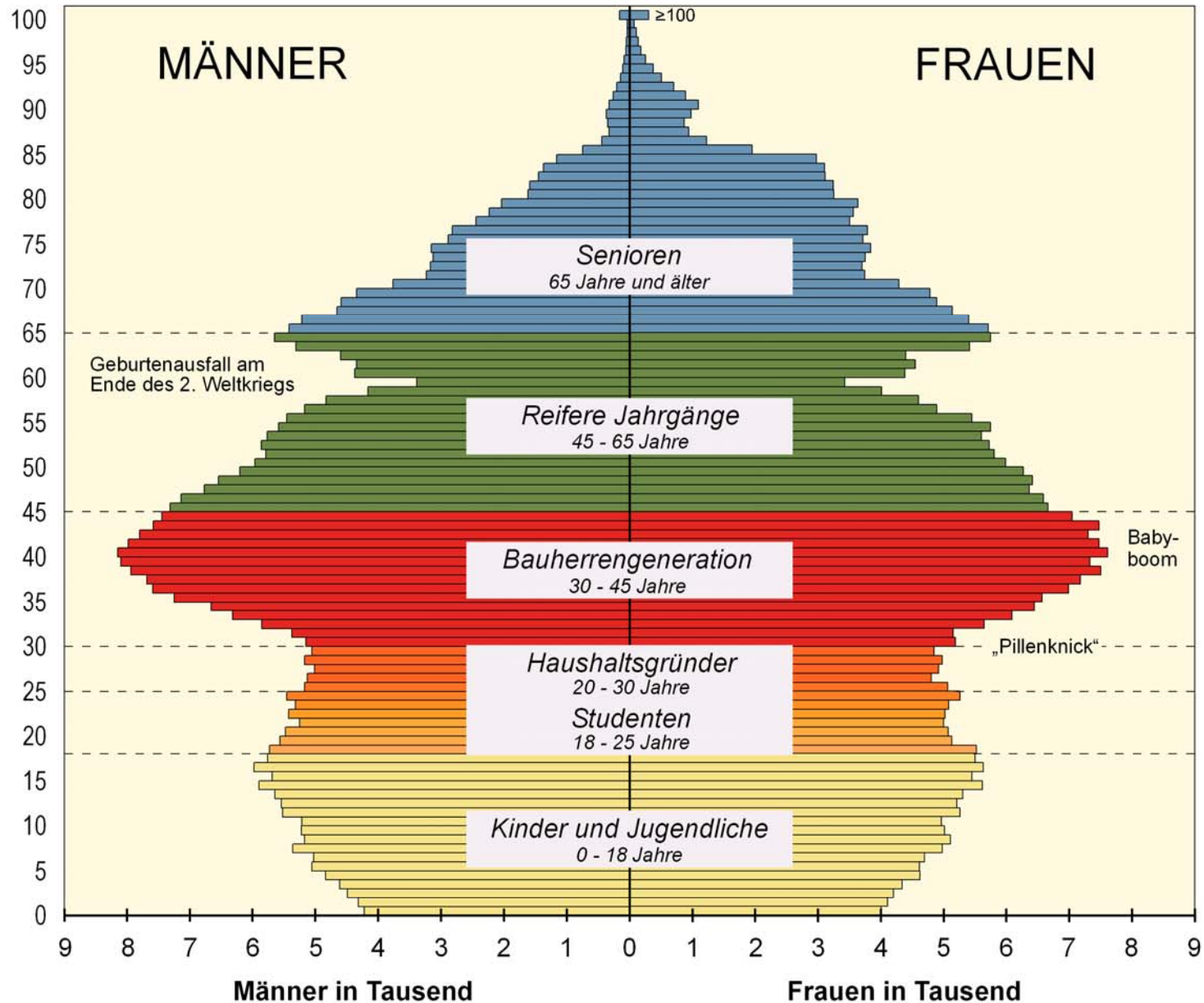
Altersstruktur am 1.1.2006











Nachfrage nach Wohnungen

- Altersstruktur 2005 in der Region Heilbronn-Franken -

Alter in Jahre

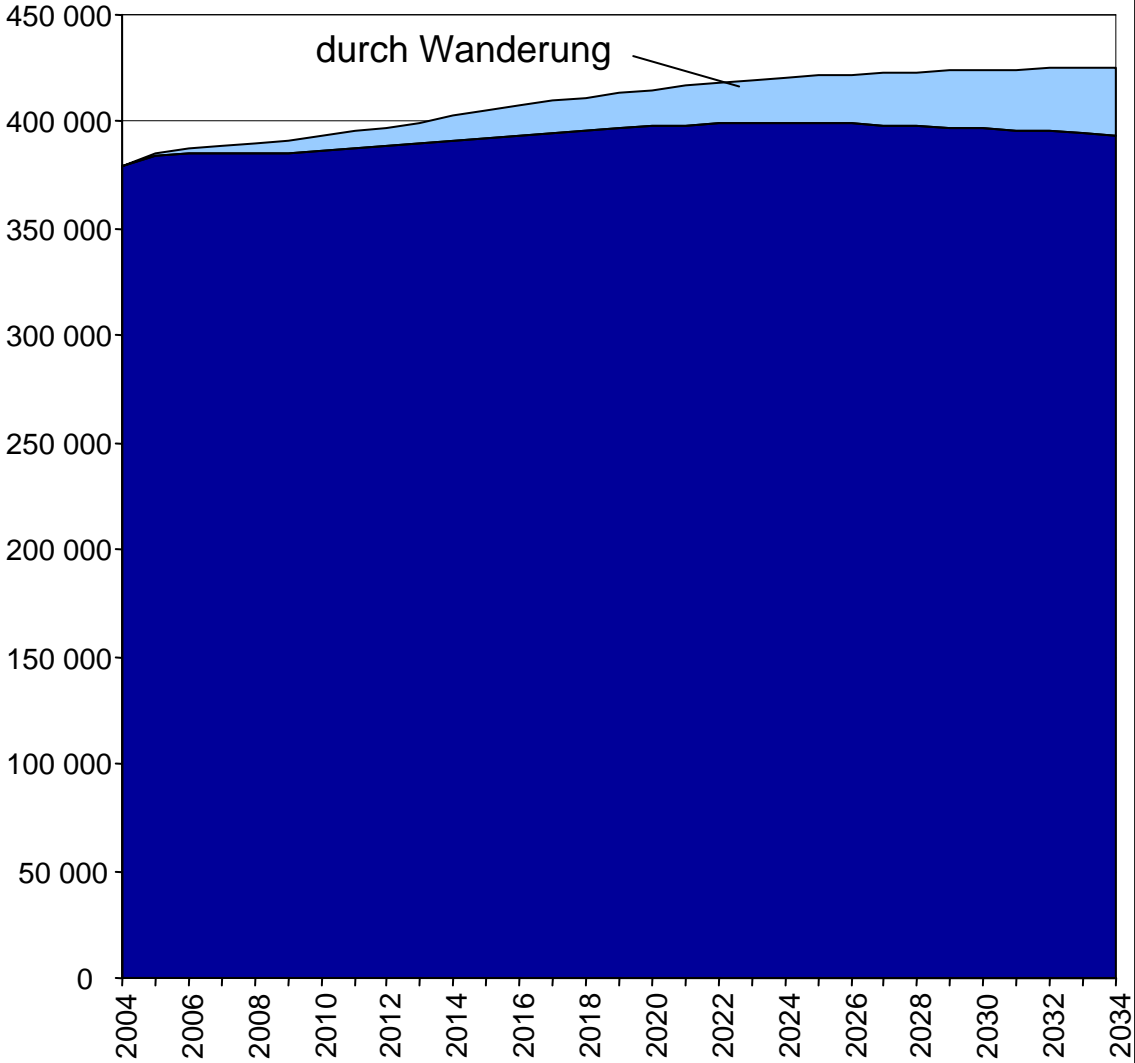


Altersgruppenspezifische Bilanzierung 2006 - 2025

Altersgruppen	2006 – 2015	2015 – 2025
20 – 30 Jahre	- 52.000 	- 166.000 
30 – 45 Jahre	- 508.000 	- 99.000 
45 – 65 Jahre	+ 243 000 	- 273.000 
ü. 65 Jahre	+ 185.000 	+ 375.000 
	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="text-align: center;">- 560.000</div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="text-align: center;">- 537.000</div> </div>
	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="text-align: center;">+ 428.000</div> </div>	
Σ	- 132.000 (- 1,2%)	- 163.000 (- 1,5%)

Region Heilbronn-Franken

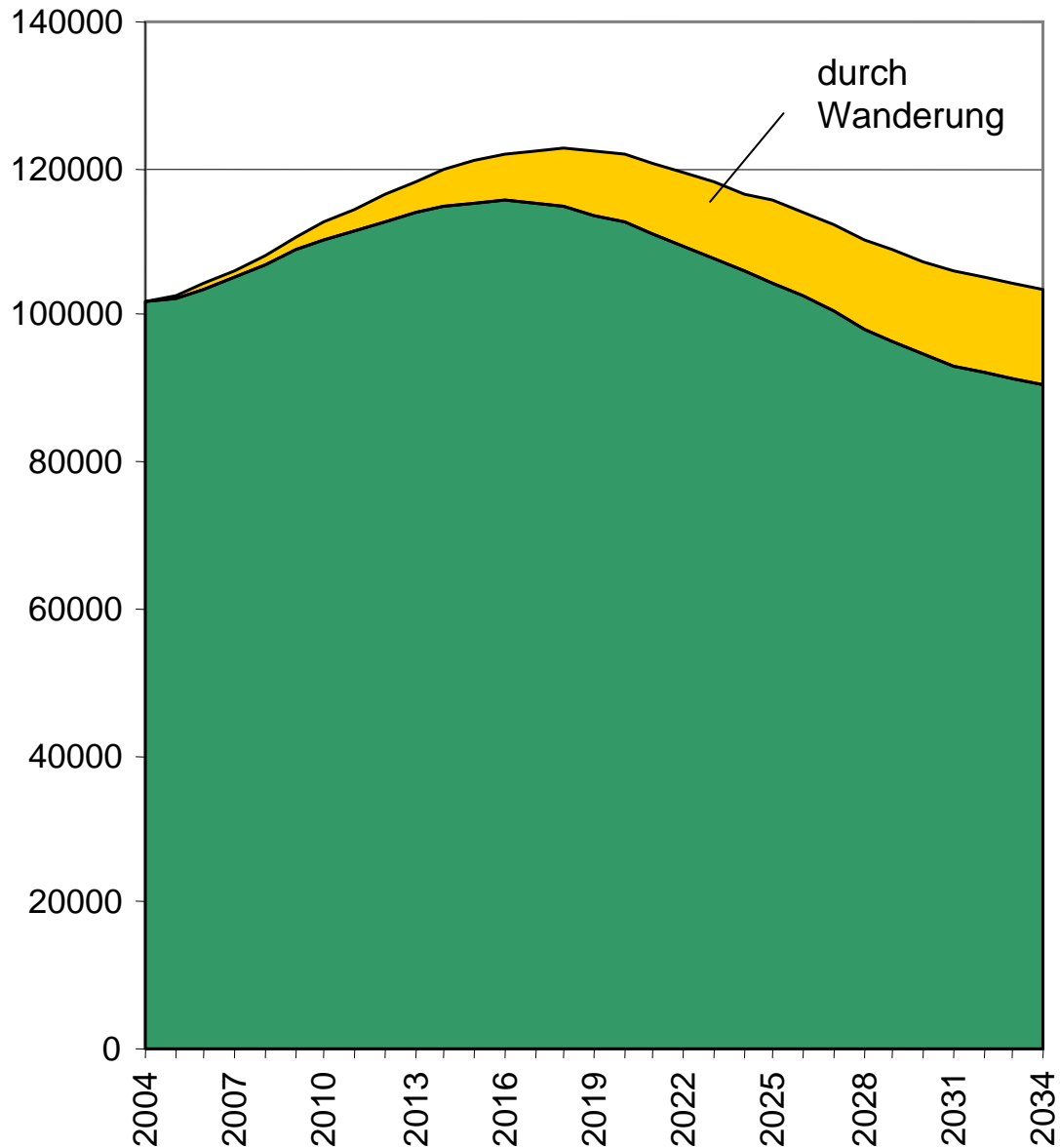
Privathaushalte 2004 - 2034



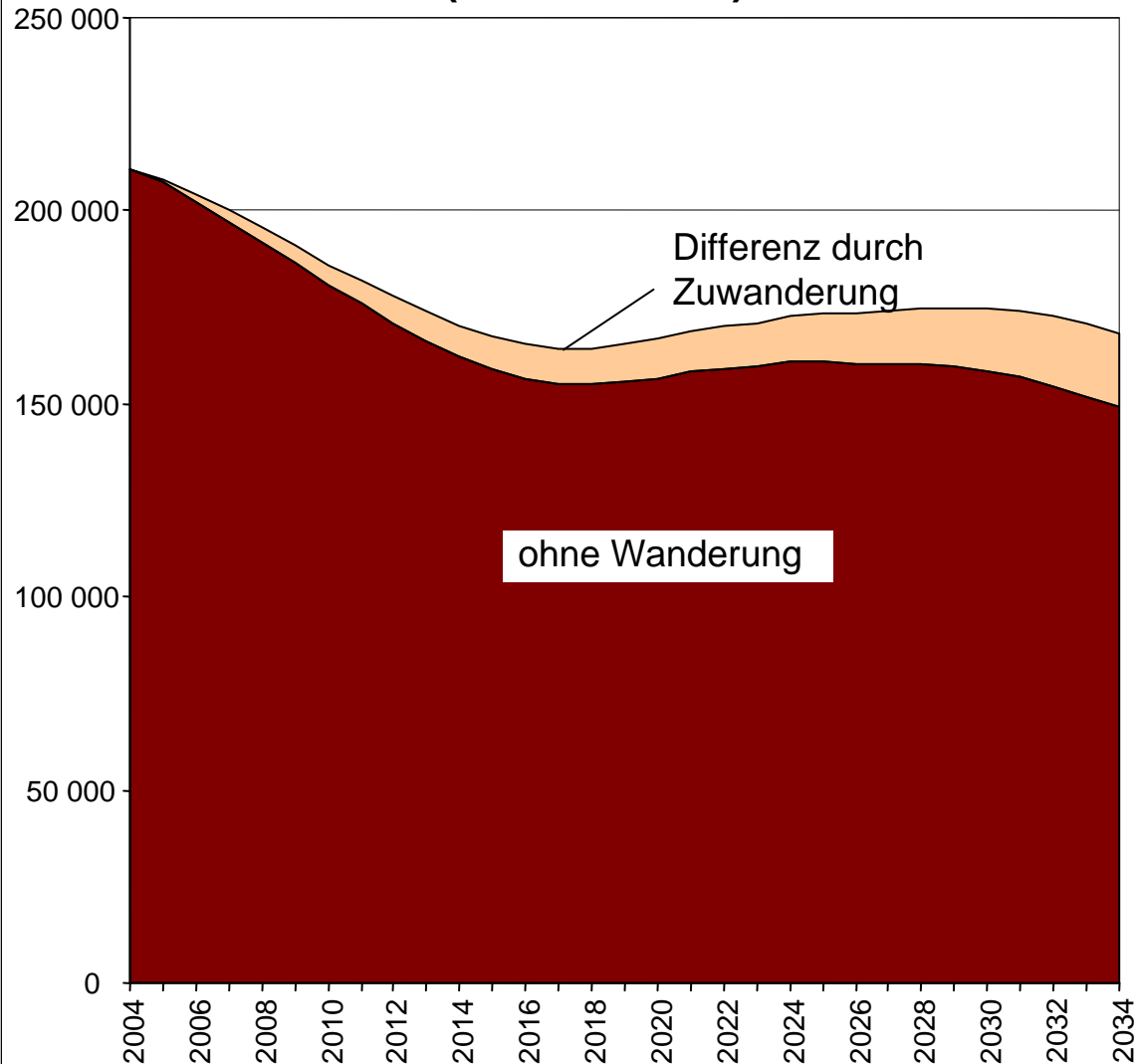
Grafik und Berechnung: Regionalverband Heilbronn-Franken - Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, LIS

Region Heilbronn-Franken

Haushaltsgründer 20 - 30 Jahre

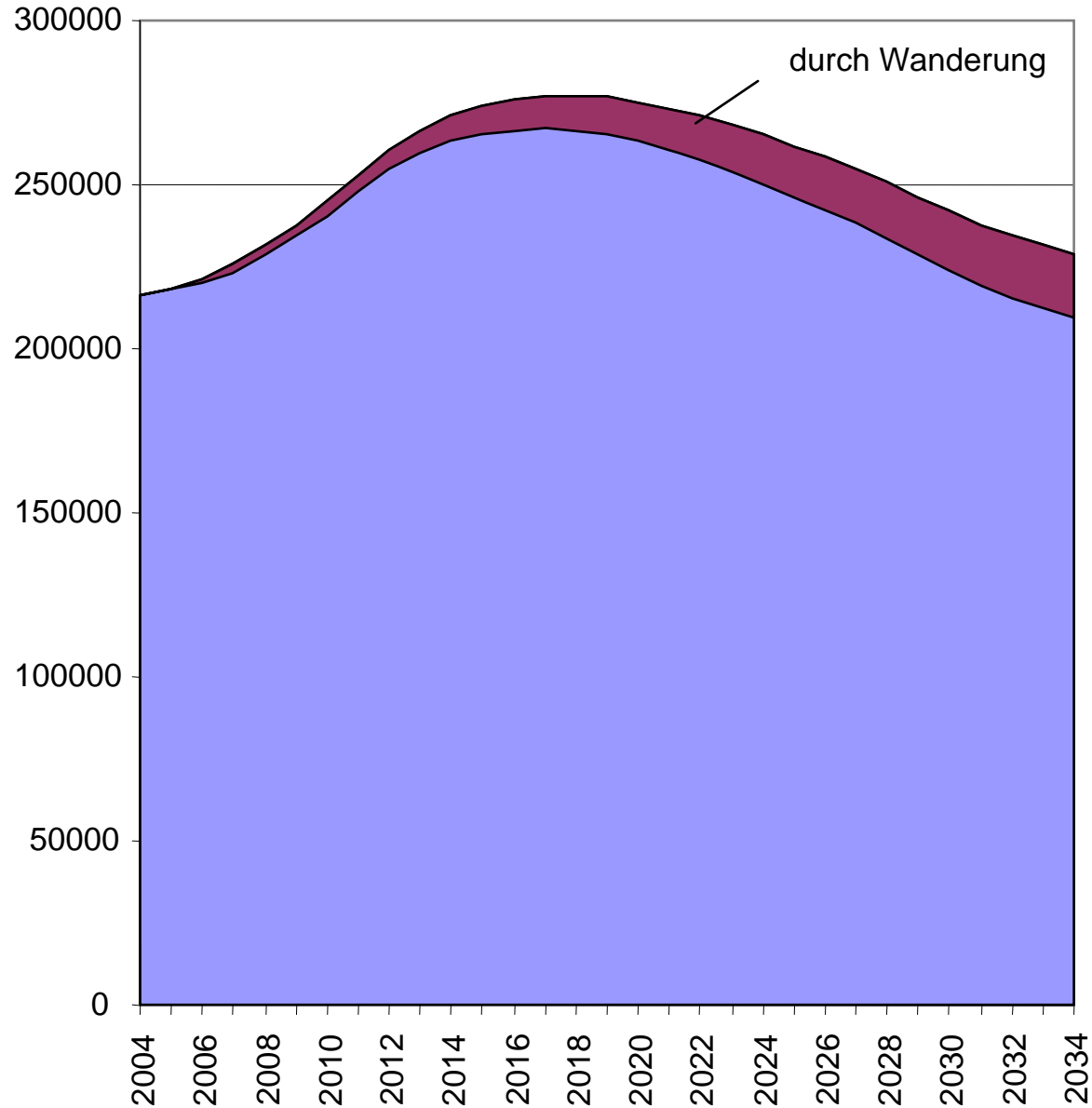


Region Heilbronn-Franken "Bauherren" 2004-2034 (30 - 45 Jahre)



Region Heilbronn-Franken

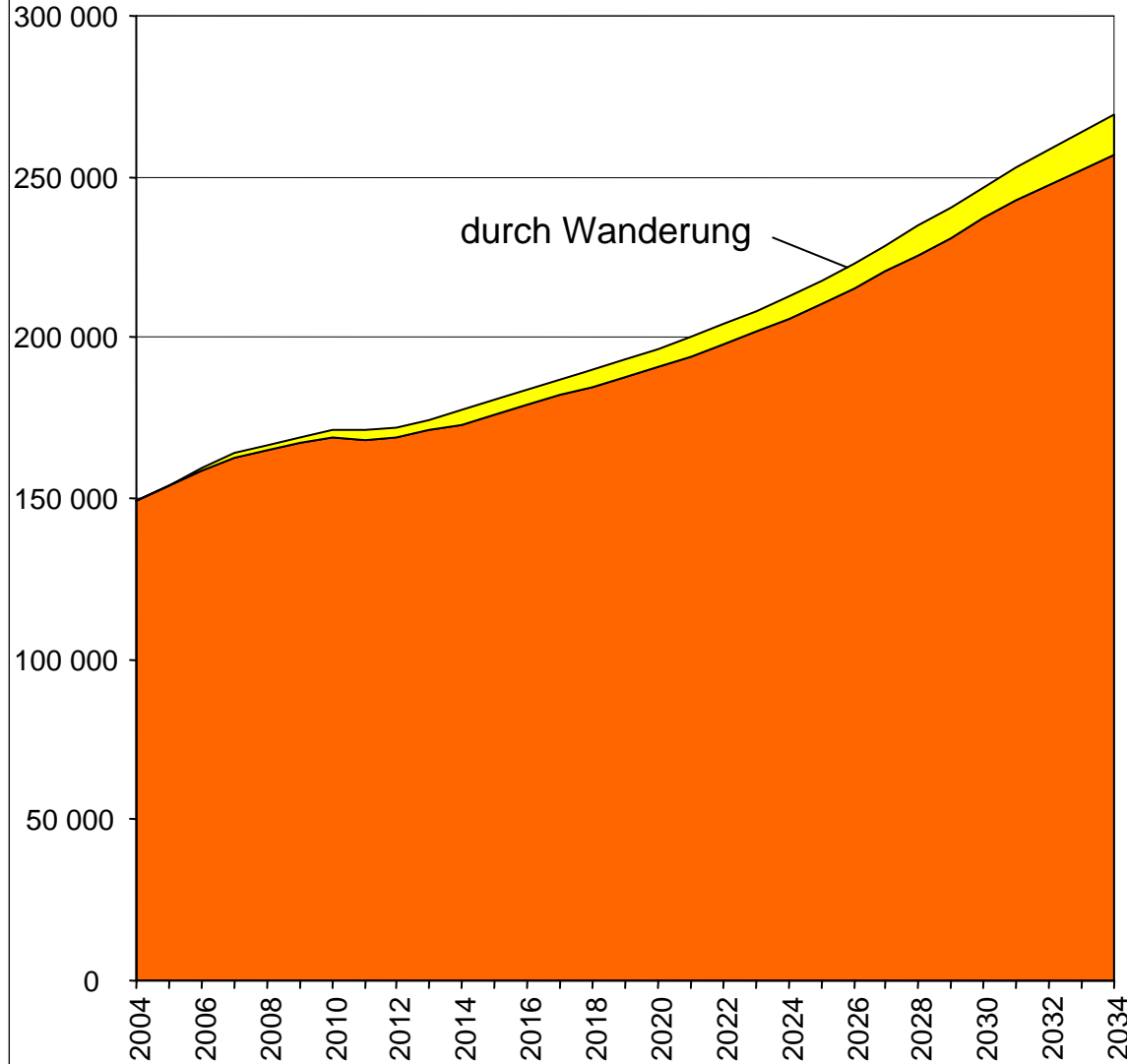
Reifere Jahrgänge 45 - 65 Jahre



Region Heilbronn-Franken

Senioren 2004 - 2034

(65 und älter)



Potenzielle Flächeneinsparnis bis 2020 – 2025

1. Halbierung des Wohnungsbaues für Zuwanderer
 2. Altersgruppenbilanz -0,1 bis -0,15 % p.a.
 3. Höhere Siedlungsdichte -10 bis -20 %
- ➔ Sukzessive Halbierung des Flächenbedarfes
realistisch!

Entwicklung der Wohnbevölkerung im Hohenlohekreis 1986 – 2006



lebendiger Verein alle Kaliber
Schützengilde St. Agidius hat für 75 000 Euro ihr ins Haus saniert. Vor mehr 10 Jahren gegründet.
DUM KUNZELSAU | 34,35

Wohntauschen und Geln: eine neue Welt
Njeri Wamiti aus Kenia und arbeitete als Au-PAIR in Schwabbach.
DUM ÖHRINGEN | 36,37

„Wir werden weniger Bauplätze brauchen“

INTERVIEW Diese Konsequenz aus der Bevölkerungsentwicklung zieht Ekkehard Hein, Direktor des Regionalverbands

Das Bevölkerungswachstum im Hohenlohekreis ist annähernd zum Stillstand gekommen. Bis zum Jahr 2020 rechnet der Regionalverband zwar noch mit einer Zunahme um 8600 auf rund 110 000 Menschen, doch die tatsächliche Zuwanderung ist derzeit weniger. Hagen Stegmüller, Vorsitzender des Regionalverbands, mit Verbandsdirektor Ekkehard Hein (62) über die Folgen.

kippt. Wir sollten das Augenmerk verstärkt auf die Belegung der Ortskerne richten.

Muss dabei nicht auch die Zuwanderung berücksichtigt werden?
Hein: Wir rechnen noch mit Zuwanderung, aber es werden weniger.



Ekkehard Hein (62), Direktor des Regionalverbands. Foto: Dittmar Dirks

Wo la...
neuen...
Hein...
beitst...
hat d...
sich...
von r...
Vollb...
den i...
sum...
der s...
hen ja...
Beob...
Wohn...
ländl...
Hein...
ginn...
Belie...
Hoch...
ziehe...
weil...
s...
gung

BEVÖLKERUNG / Statistiken zwingen Kommunalpolitiker zum Umdenken

Baugebiete für Ungeborene?

Zeit des Wachstums in der Region vorbei – Auch Zuwanderung bremst Schwund nicht

Der Region Heilbronn-Franken fehlen ungefähr ein Drittel der Geburten, um die Zahl der Bevölkerung konstant zu halten, hat das Statistische Landesamt festgestellt. Die Bevölkerungsentwicklung beunruhigt auch die Mitglieder des Planungsausschusses im Regionalverband.

KARSTEN DYBA

REGION ■ „Wir sind seit Jahrzehnten gewohnt, in Wachstumskategorien zu denken“, konstatierte der SPD-Fraktionsvorsitzende Harald Friese in der jüngsten Sitzung des Ausschusses. Die Region Heilbronn-Franken (zu ihr gehören die Landkreise Schwäbisch Hall, Hohenlohe, Main-Tauber sowie Stadt und Kreis Heilbronn) müsse sich nun davon verabschieden, und „das wird schwer werden“. Die neuesten Zahlen des Statistischen Landesamtes zeigen deutlich, dass die Region – mit Ausnahme des Landkreises Heilbronn – künftig immer weniger und vor allem ältere Ein-



Über ein großes Baugebiet, in dem seit Jahren kaum Häuser, dafür um so mehr Gras in die Höhe wächst, verfügt die Stadt Vellberg mit den „Kreuzäckern“. Anderen Kommunen droht das selbe Schicksal, warnen die Fachleute. FOTO: ARSLAN

...edeutet das für die Ausweisung von Baugebieten?
Wir werden weniger benötigte Gemeinde braucht ein Baugebiet, das man sofort einrichten kann, wenn der Markt

gute Handlungsanweisung. Man... ren Regionen im Land den drittletz-... genburg, Braunsbach, Untermünk-