



# Bericht zu Demografie und Immobilien

## Aidlingen 2015 - 2030

### Aktuelle Entwicklungen und Vorausberechnungen

## 1. Bevölkerungsentwicklung

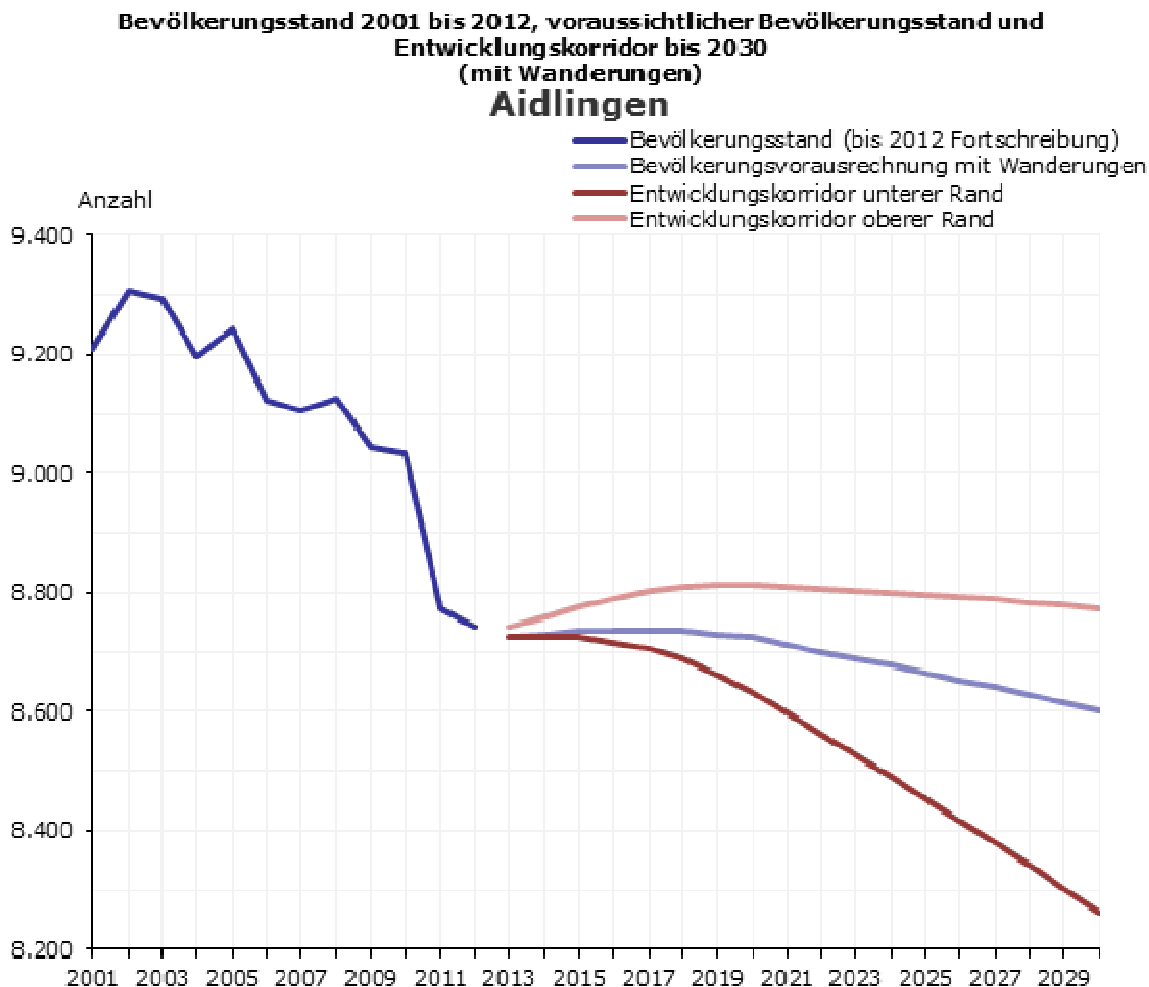
**Vierteljährlicher Bevölkerungsstand seit 2011 Fortschreibung Basis Zensus 9. 5. 2011**

Quartal	Bevölkerung		Deutsche		Ausländer	
	insgesamt	männlich <sup>2)</sup>	zusammen	männlich	zusammen	männlich
<b>2/2011</b>	8731	4275	7986	3918	745	357
<b>3/2011</b>	8756	4302	7977	3919	779	383
<b>4/2011</b>	8773	4302	8001	3923	772	379
<b>1/2012</b>	8739	4285	7991	3916	748	369
<b>2/2012</b>	8743	4294	7978	3916	765	378
<b>3/2012</b>	8737	4292	7986	3919	751	373
<b>4/2012</b>	8742	4292	7962	3905	780	387
<b>1/2013</b>	8718	4273	7950	3889	768	384
<b>2/2013</b>	8722	4288	7960	3904	762	384
<b>3/2013</b>	8783	4322	7994	3927	789	395
<b>4/2013</b>	8801	4329	8006	3937	795	392
<b>1/2014</b>	8794	4320	7983	3919	811	401
<b>2/2014</b>	8809	4330	7982	3916	827	414
<b>3/2014</b>	8780	4330	7941	3901	839	429
<b>4/2014</b>	...	...	...	...	...	...

Quelle: StaLa 2014

Die Bevölkerungszahl erreichte im Jahr 2002 mit 9.306 Einwohner (EW) ihren höchsten Stand. Danach sank die Einwohnerzahl auf 8.742 EW im Jahr 2012. Seitdem nahm sie wieder leicht zu auf 8.801 EW im Jahr 2013 bzw. stagniert knapp darunter.

## 2. Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung



Bis 2010 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31. 12. Basis VZ '87, ab 2011 Basis Zensus 9. 5. 2011; bis 2012 Ist-Werte, ab 2013 regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderungen), Basis Bevölkerungsstand zum 31. 12. 2012. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2012 bzw. 2011 mit 2010 sowie den zurückliegenden Jahren nur eingeschränkt aussagekräftig.

Diagramm 1.2

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

Die dunkelblaue Linie zeigt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bis einschließlich 2012 (8.742 EW). Danach werden die drei Varianten der Vorausberechnung dargestellt.

Die hellblaue Linie zeigt die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl in einem mittleren (durchschnittlichen) Szenario, die beiden anderen Linien markieren den oberen und unteren Rand der möglichen Entwicklung (viel oder wenig Zuwanderung bzw. Geburten).

Das StaLa geht demnach davon aus, dass Aidlingen bis 2030 noch leicht an Einwohnern verlieren wird (8.600 EW im Jahr 2030).

### 3. Wanderungssaldo

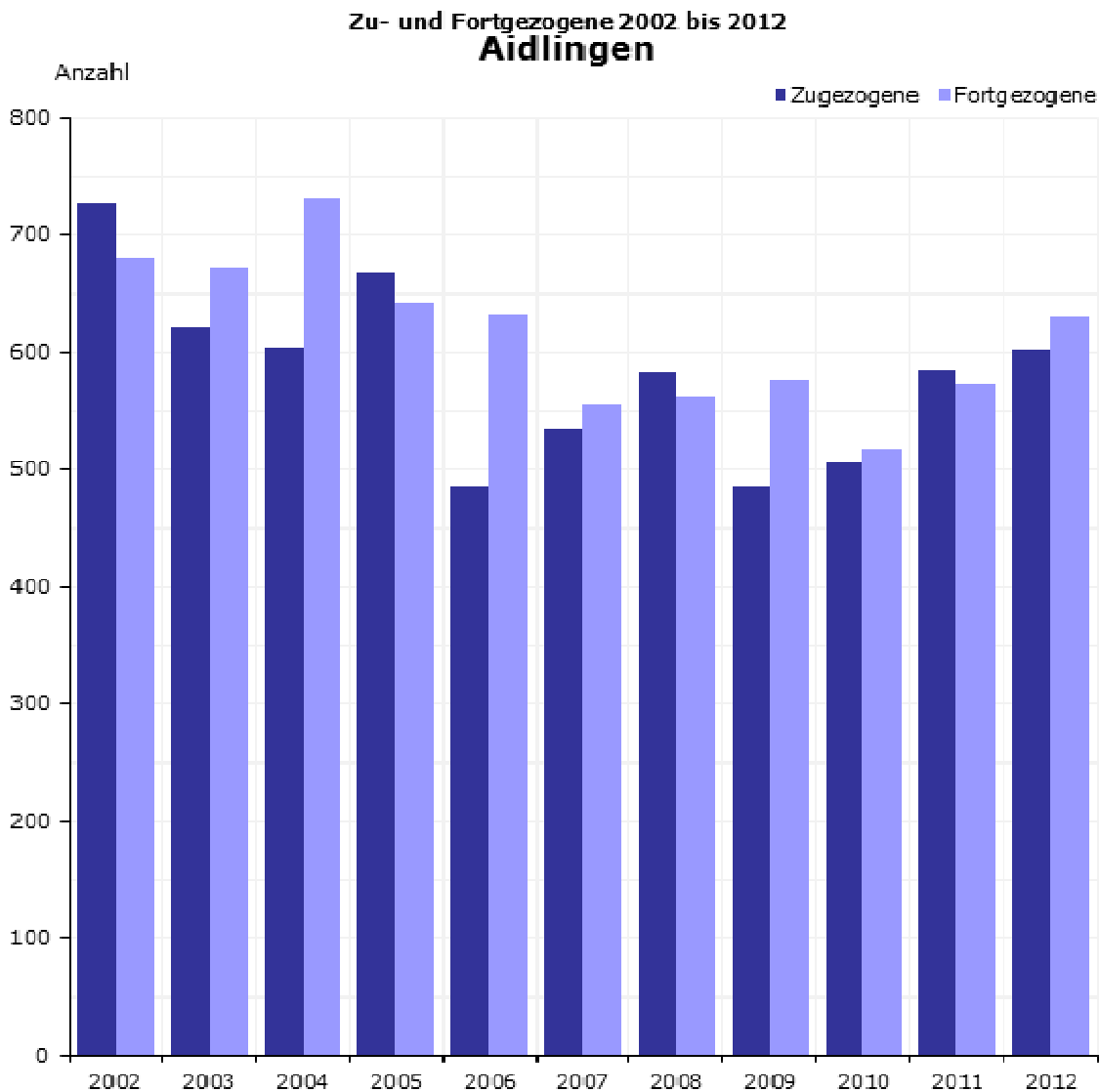


Diagramm 3.2

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

Die Abnahme der Einwohnerzahl im letzten Jahrzehnt beruht vor allem auf dem negativen Wanderungssaldo. Nur in den Jahren 2005, 2008 und 2011 zogen ein wenig mehr Menschen nach Aidlingen zu als weg. Der hohe Geburtenüberschuss (mehr Geburten als Sterbefälle) früherer Jahre ist Vergangenheit und kann deshalb den negativen Wanderungssaldo nicht mehr ausgleichen.

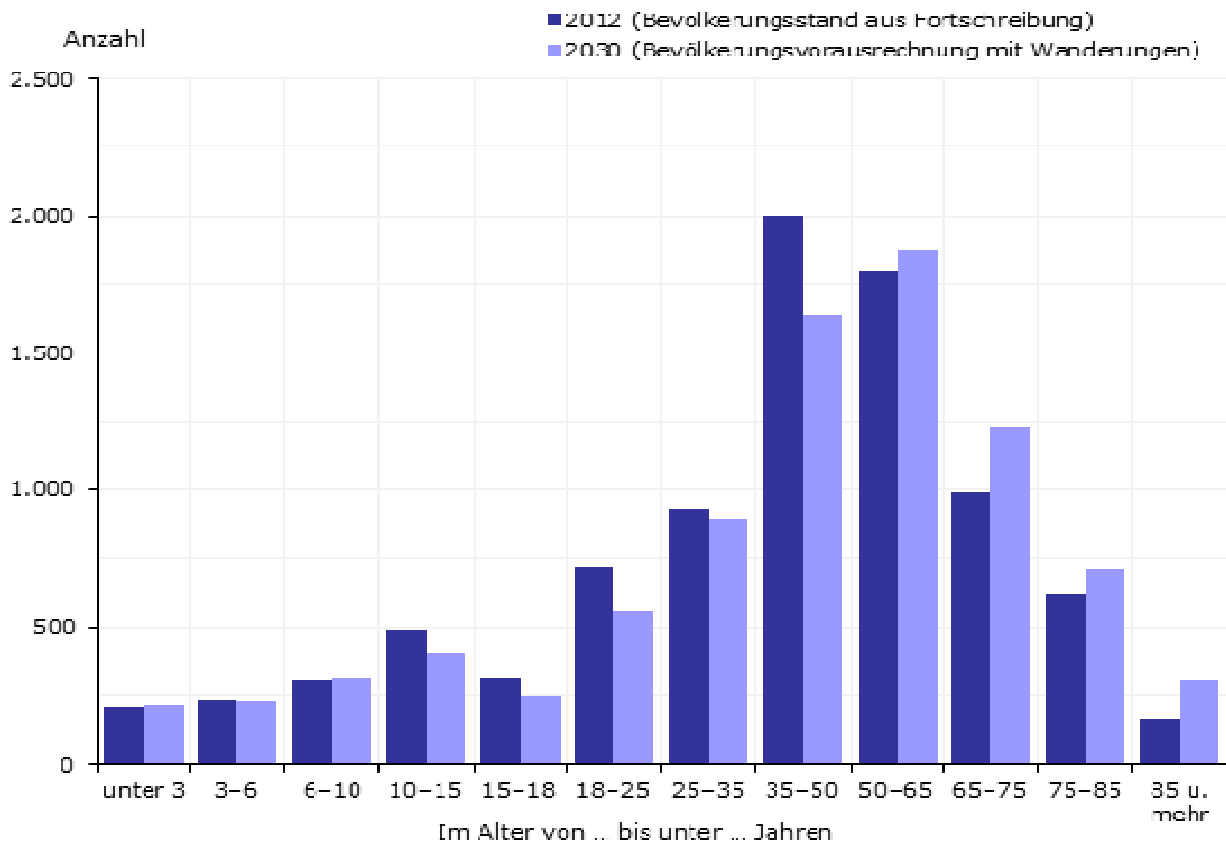
#### Fazit:

Ob die Bevölkerungszahl in Aidlingen gehalten werden kann, hängt vom Wanderungsgewinn und Geburtenüberschuss ab. An beidem kann die Gemeinde in Zeiten des demografischen Wandels wenig ändern. Es gilt vielmehr, die Kommunalplanung auf stagnierende Einwohnerzahlen und vor allem verstärkt auf ältere Einwohner auszurichten. Wenn die Menschen im Alter nicht in das nächst größere Zentrum umziehen müssen, kann der Wegzug auch gebremst werden.

## 4. Entwicklung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung

Bevölkerungsstand 2012 und voraussichtlicher Bevölkerungsstand 2030  
(mit Wanderungen) nach 12 Altersgruppen

### Aidlingen



Ist-Werte für 2012 aus der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31. 12., Basis Zensus 9. 5. 2011, vorläufige Ergebnisse; für 2030 Ergebnisse aus der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderungen), Basis Bevölkerungsstand zum 31. 12. 2012.

Diagramm 4.2

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

Die dunkelblauen Balken zeigen schon heute (2012) einen Schwerpunkt bei den 35- bis 65-Jährigen. Dieser wird sich bis 2030 noch weiter hin zu den älteren Jahrgängen verschieben. Vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 wird deutlich zulegen, während die Jüngeren (0-25 Jahre) weniger werden.

### Fazit:

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

### Wohngebäude, Wohnungen, Räume und Belegungsdichte seit 2001

Jahr 1)	Wohngebäude	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Räume insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Belegungsdichte
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Einw./Whg.
2002	2292	+1,4	3975	+1,4	19112	+1,6	2,3
2003	2310	+0,8	3997	+0,6	19236	+0,6	2,3
2004	2335	+1,1	4029	+0,8	19414	+0,9	2,3
2005	2357	+0,9	4065	+0,9	19593	+0,9	2,3
2006	2376	+0,8	4096	+0,8	19758	+0,8	2,2
2007	2392	+0,7	4132	+0,9	19940	+0,9	2,2
2008	2400	+0,3	4136	+0,1	19973	+0,2	2,2
2009	2412	+0,5	4161	+0,6	20093	+0,6	2,2
2010	2371	-1,7	4107	-1,3	19939	-0,8	2,2
2011	2388	+0,7	4136	+0,7	20082	+0,7	2,1
2012	2397	+0,4	4147	+0,3	20155	+0,4	2,1
2013	2413	+0,7	4169	+0,5	20281	+0,6	2,1

Während die Zahl der Wohnungen in Aidlingen von 2003 bis 2013 um 172 WE (= +4 %) zugenommen hat (s. Tabelle oben), nahm die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 494 Personen ab (= -5 %).

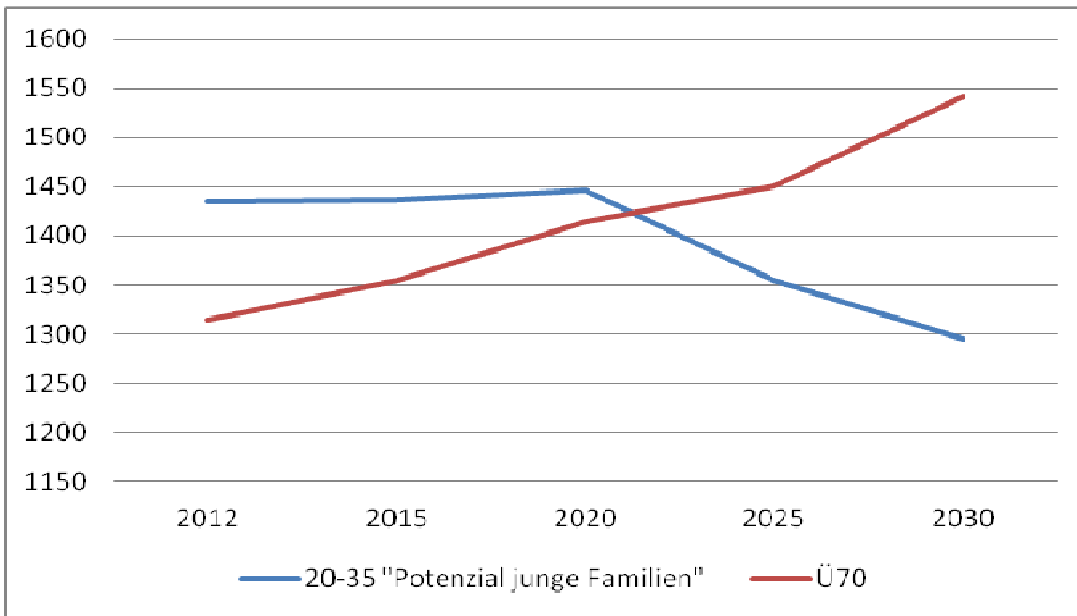
### Aktuell leer stehende Wohnungen

Die Leerstandsuntersuchung der Gemeindeverwaltung ergab, dass derzeit 120 von 2.413 Wohngebäuden (2013!) leer stehen. Das entspricht 4,9 Prozent. Zum Vergleich: Laut Zensus 2011 standen damals von den 4.120 Wohneinheiten (WE) in Aidlingen 228 WE (= 5,5 %) leer. Als sogenannte Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Markt werden 1,5 % der Wohnungen leer stehend benötigt.

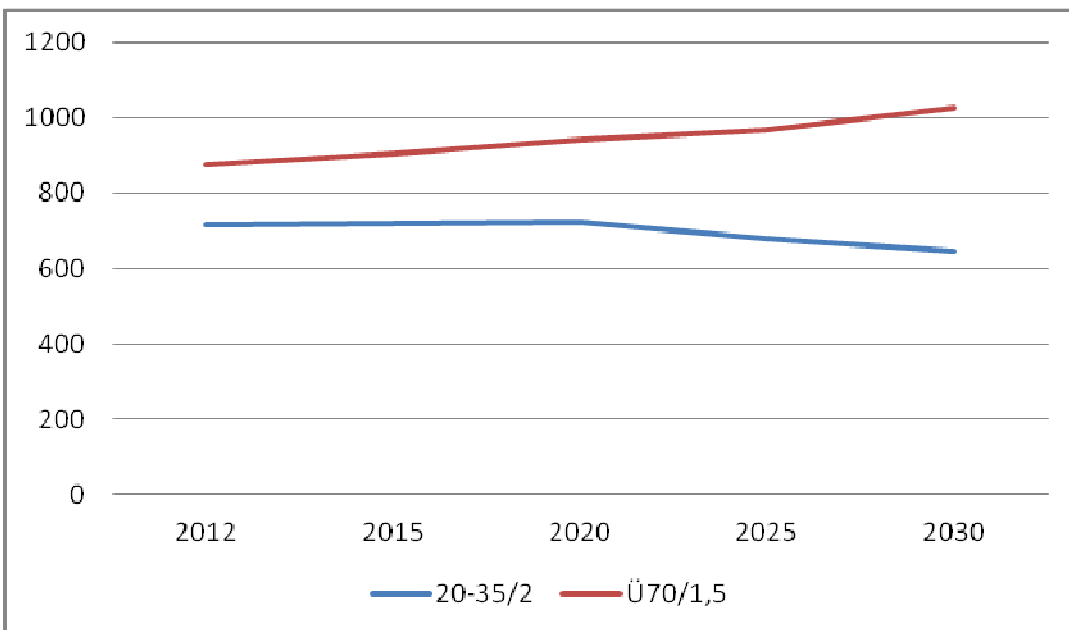
### Künftig leer stehende Wohngebäude

Die Gemeindeverwaltung ließ auch die künftig leer stehenden Wohngebäude in Aidlingen erheben. Dabei erfasste sie alle Wohngebäude, deren jüngste Einwohner über 70 Jahre alt waren. Es ist davon auszugehen, dass diese Gebäude bis 2030 leer stehen werden. Im Ergebnis zeigte sich, dass 403 von den insgesamt 2413 Wohngebäuden diesem Kriterium entsprechen (= 16,7 %). In 143 Wohngebäuden (= 5,9%) ist der jüngste Bewohner sogar über 80 Jahre alt, so dass mit einem Leerstand dort in den nächsten 0-10 Jahren zu rechnen ist.

## Potenzielles Angebot und potenzielle Nachfrage



Die Grafik zeigt, dass die Zahl der künftigen jungen Familien (20-35 Jahre) in Aidlingen bis zum Jahr 2020 stagniert und danach abnimmt (Daten: StaLa). Demgegenüber nimmt die Zahl der Über-70-Jährigen stetig zu und "überholt" die Jungen bereits nach dem Jahr 2020.



Um potenzielle Nachfrage und 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. Die Berechnung nach Haushalten zeigt, dass die Zahl der potenziellen Familienwohnungen schon heute über der Zahl der potenziellen Nachfrager (junge Familien) liegt (+159) und künftig noch weiter zunimmt (2030: +380).

**Fazit:**

Da die Zahl der Wohnungen im letzten Jahrzehnt in Aidlingen stetig zugenommen hat, obwohl die Bevölkerungszahl zurückging, ist davon auszugehen, dass die Zahl der untergenutzten Wohnungen (Altersremanenz) und der Leerstände in den letzten Jahren in Aidlingen stetig zugenommen hat.

Belegt wird das durch die vorliegenden Daten: Der Zensus 2011 gibt 228 leer stehende Wohnungen an. Die Untersuchung der Gemeindeverwaltung nennt 120 Wohngebäude, die heute schon leer stehen, und 403 Wohngebäude, die voraussichtlich bis 2030 leer stehen werden, zusammen also 523 Wohngebäude. Dabei handelt es sich vermutlich vor allem um Ein- und Zweifamilienhäuser. Legt man einen Durchschnitt von 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude zugrunde, ergibt sich daraus ein Potenzial von insgesamt 785 Wohnungen, die bis 2030 frei werden bzw. wieder belegt werden könnten.

Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2 Personen pro Wohnung gibt es damit aktuell in Aidlingen Wohnraum für rund 360 Menschen (120 WG x 1,5 WE x 2 Pers.), in Zukunft noch für über 1200 weitere Personen. Außerdem ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Wohnungen vorwiegend um Familienwohnraum (Ein- und Zweifamilienhäuser) handelt, der einzig junge Familien als potenzielle Nachfrager besitzt.

Die Herausforderung für die Siedlungsplanung in Aidlingen besteht daher vor allem in der Wiederbelegung der (künftigen) Leerstände bei den Familienwohnungen und in der Ausweitung des Angebots an seniorenrechtlichem Wohnraum über die bestehenden Seniorenwohnungen hinaus.

Ökonsult, Stefan Flaig, 1.6.2015