



Bericht zu Demografie und Immobilien

Donaueschingen 2015 - 2035

Aktuelle Entwicklungen und Vorausberechnungen

1. Bevölkerungsentwicklung

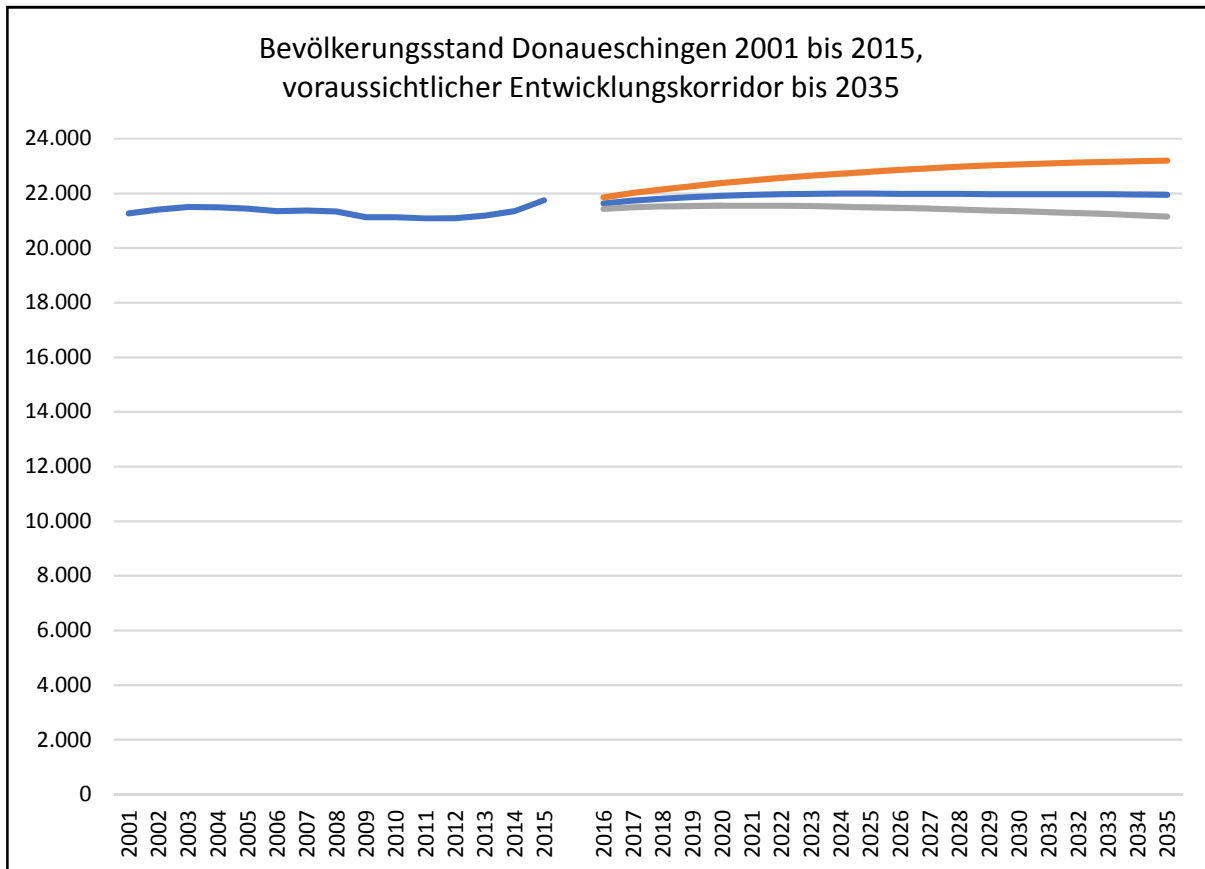
Bevölkerung nach Nationalität seit 2011 - vierteljährlich Stadt Donaueschingen

Quartal	Bevölkerung		Deutsche		Ausländer	
	insgesamt	männlich	zusammen	männlich	zusammen	männlich
2/2011	21.138	10.341	19.343	9.462	1.795	879
3/2011	21.185	10.346	19.379	9.467	1.806	879
4/2011	21.087	10.294	19.276	9.419	1.811	875
1/2012	21.072	10.293	19.244	9.401	1.828	892
2/2012	21.051	10.321	19.232	9.424	1.819	897
3/2012	21.074	10.344	19.233	9.431	1.841	913
4/2012	21.088	10.356	19.213	9.420	1.875	936
1/2013	21.067	10.350	19.195	9.413	1.872	937
2/2013	21.130	10.380	19.208	9.416	1.922	964
3/2013	21.189	10.427	19.226	9.431	1.963	996
4/2013	21.190	10.431	19.204	9.423	1.986	1.008
1/2014	21.279	10.492	19.193	9.408	2.086	1.084
2/2014	21.311	10.545	19.182	9.419	2.129	1.126
3/2014	21.374	10.606	19.174	9.434	2.200	1.172
4/2014	21.345	10.561	19.181	9.413	2.164	1.148
1/2015	21.365	10.592	19.139	9.392	2.226	1.200
2/2015	21.528	10.688	19.183	9.401	2.345	1.287
3/2015	21.731	10.842	19.244	9.434	2.487	1.408
4/2015	21.746	10.829	19.268	9.458	2.478	1.371
1/2016	22.201	11.164	19.343	9.505	2.858	1.659
2/2016	22.197	11.175	19.351	9.524	2.846	1.651
3/2016	22.118	11.107	19.368	9.535	2.750	1.572
4/2016	22.356	11.322	19.298	9.503	3.058	1.819

Quelle: StaLa 2018

Donaueschingen wuchs in den letzten Jahrzehnten langsam aber stetig. Nach einer Stagnation zwischen 2003 und 2011 nahm die Bevölkerungszahl danach auf 22.356 Einwohner (EW) im Jahr 2016 zu.

2. Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung



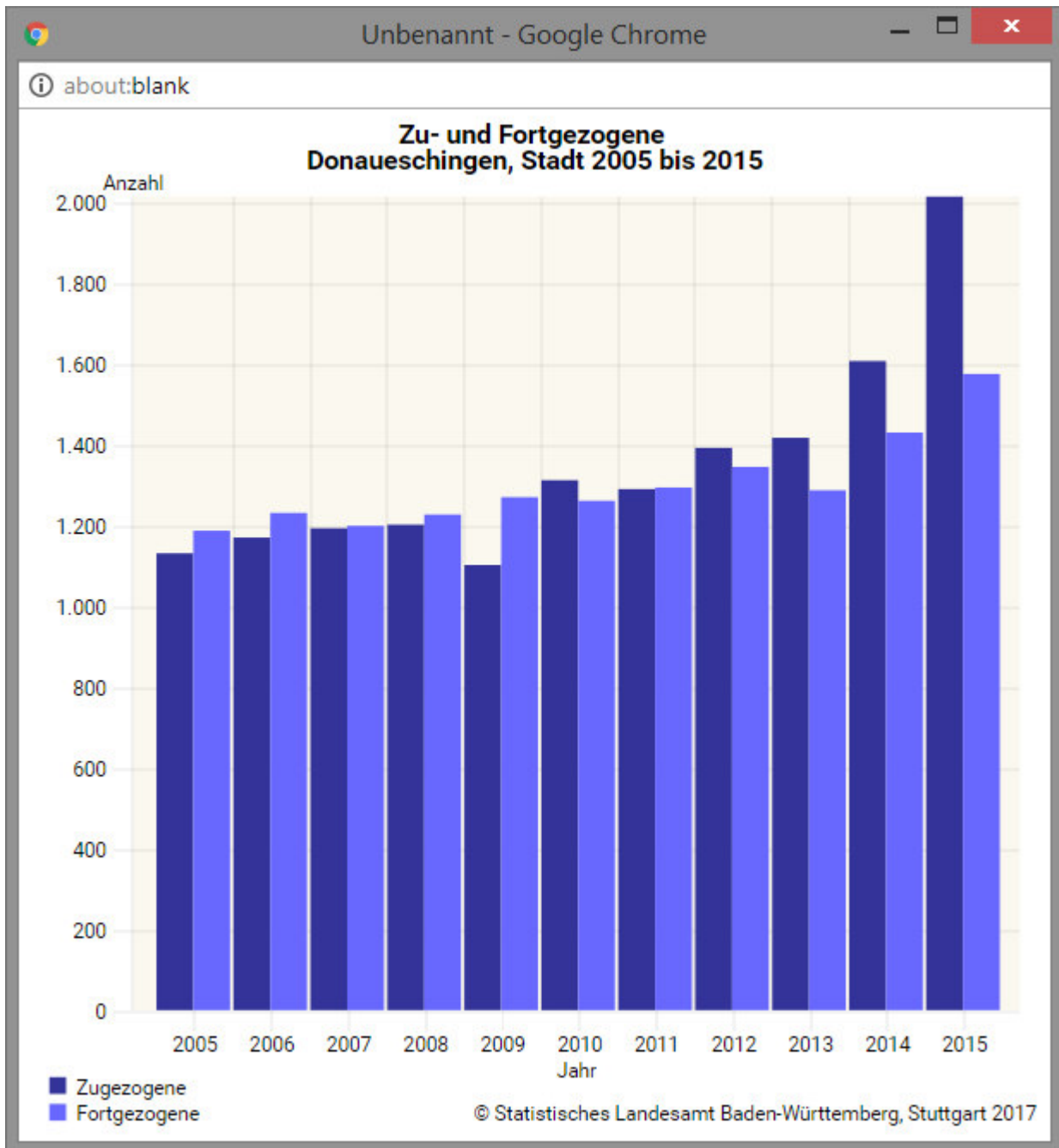
Quelle: StaLa 2018, Grafik: Ökonsult

Die blaue Linie zeigt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung 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 Wanderungsgewinnen.

Das Statistische Landesamt geht demnach davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Donaueschingen noch ein wenig wächst und danach stagniert (21.951 EW im Jahr 2035). Da der Höchststand im Jahr 2025 bereits 2016 überschritten wurde, ist jedoch davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl ein wenig höher liegt. Die Kurve wird sich dennoch, vor allem nach 2035, aufgrund des demografischen Wandels wieder nach unten neigen (siehe obere Variante).

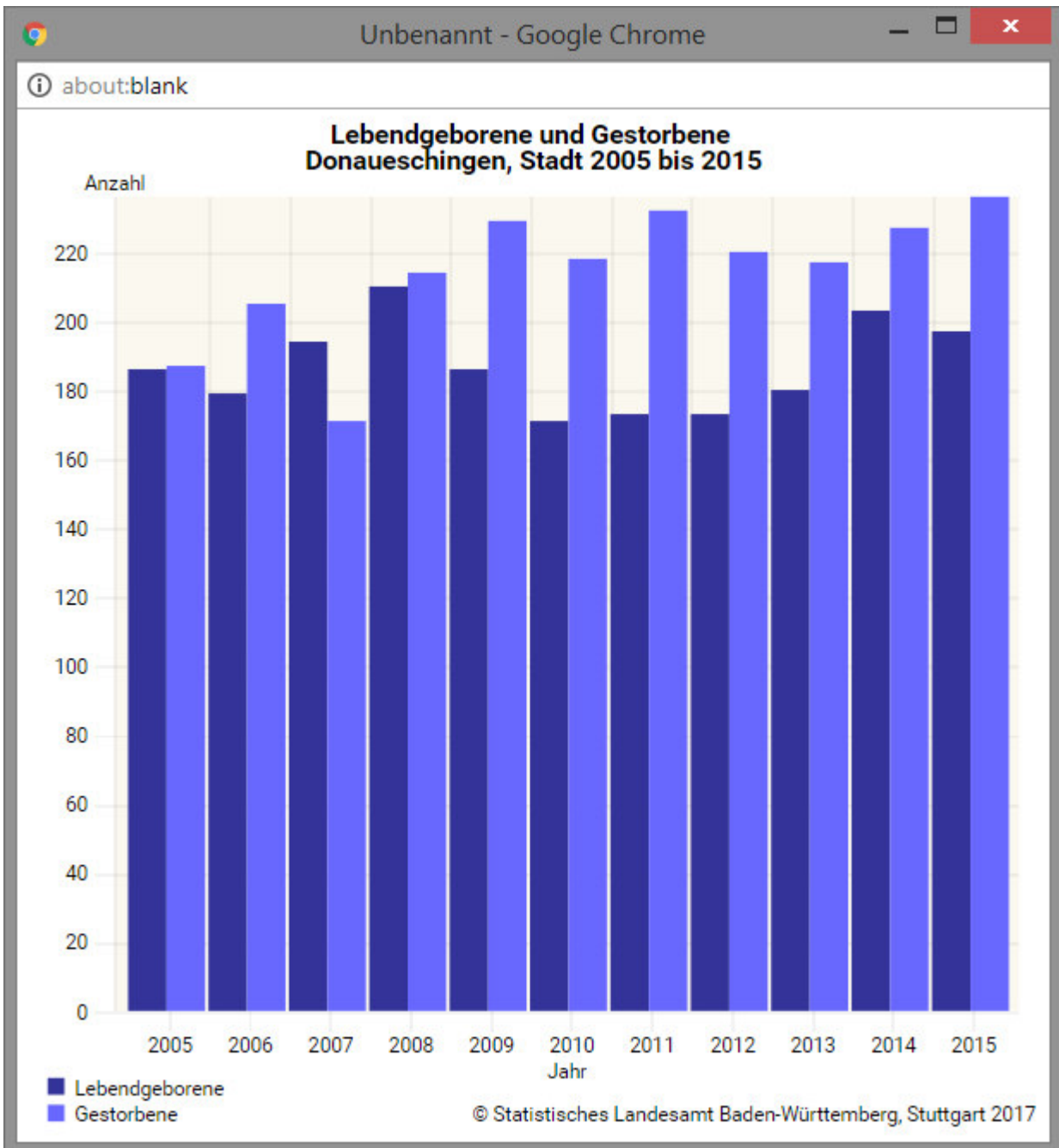
Alle Grafiken und Daten beruhen auf Vorausrechnungen des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2015, in die bereits eine größere Zuwanderung eingerechnet wurde als bei der früheren Vorausrechnung, die z.B. im Entwicklungskonzept für das Konversionsareal verwendet wurde.

3. Wanderungssaldo



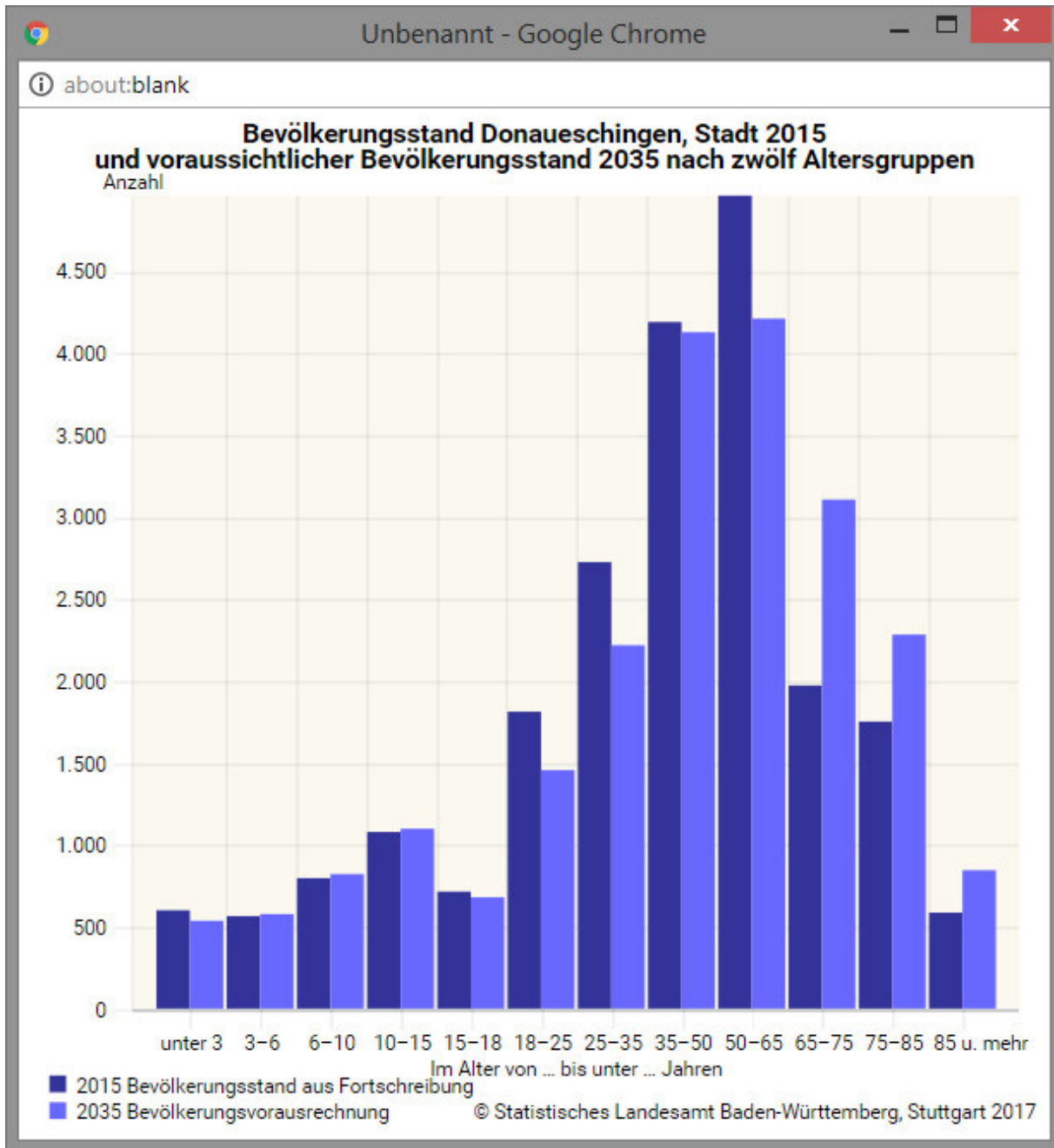
Die Grafik zeigt auf den ersten Blick den Grund für den Zuwachs der letzten Jahre: Es zogen seit 2012 deutlich mehr Menschen nach Donaueschingen als von dort weg. Mit diesen Wanderungsgewinnen konnte auch das Geburtendefizit (siehe nächste Grafik) mehr als ausgeglichen und außerdem ein wenig reduziert werden.

4. Geburten und Sterbefälle



Die Grafik zeigt, dass es seit 2005 nur im Jahr 2007 **kein** Geburtendefizit in Donaueschingen gab. Ansonsten nimmt es aufgrund des demografischen Wandels tendenziell immer weiter zu. Es ist damit zu rechnen, dass auch in Donaueschingen das Geburtendefizit langfristig nicht mehr ausgeglichen wird. Auch wenn aktuell Wanderungsgewinne zu verzeichnen sind, sollte sich die Kommunalplanung stärker 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 auch gebremst werden.

5. Entwicklung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung



Die dunkelblauen Balken zeigen, dass in Donaueschingen 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 Donaueschingen 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 Stadt Donaueschingen							
Jahr	Wohngebäude	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Räume insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Belegungsdichte
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	EW/Whg.
2004	4.587	+0,5	9.782	+0,4	45.834	+0,4	2,2
2005	4.617	+0,7	9.822	+0,4	46.069	+0,5	2,2
2006	4.658	+0,9	9.891	+0,7	46.457	+0,8	2,2
2007	4.697	+0,8	9.946	+0,6	46.758	+0,6	2,1
2008	4.745	+1,0	10.026	+0,8	47.168	+0,9	2,1
2009	4.757	+0,3	10.049	+0,2	47.281	+0,2	2,1
2010	4.689	-1,4	10.074	+0,2	47.349	+0,1	2,1
2011	4.722	+0,7	10.132	+0,6	47.611	+0,6	2,1
2012	4.742	+0,4	10.156	+0,2	47.755	+0,3	2,1
2013	4.783	+0,9	10.224	+0,7	48.096	+0,7	2,1
2014	4.828	+0,9	10.291	+0,7	48.452	+0,7	2,1
2015	4.866	+0,8	10.337	+0,4	48.700	+0,5	2,1
2016	4.908	+0,9	10.465	+1,2	49.174	+1,0	...

Quelle: StaLa 2018

Während die Zahl der Wohnungen in Donaueschingen von 2006 bis 2016 um 574 WE (= Wohneinheiten) (= +5,8 %) zugenommen hat (s. Tabelle oben), nahm die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 1004 Personen zu (= +4,7 %). Diese Entwicklung deutet bereits Unternutzung und Leerstände an.

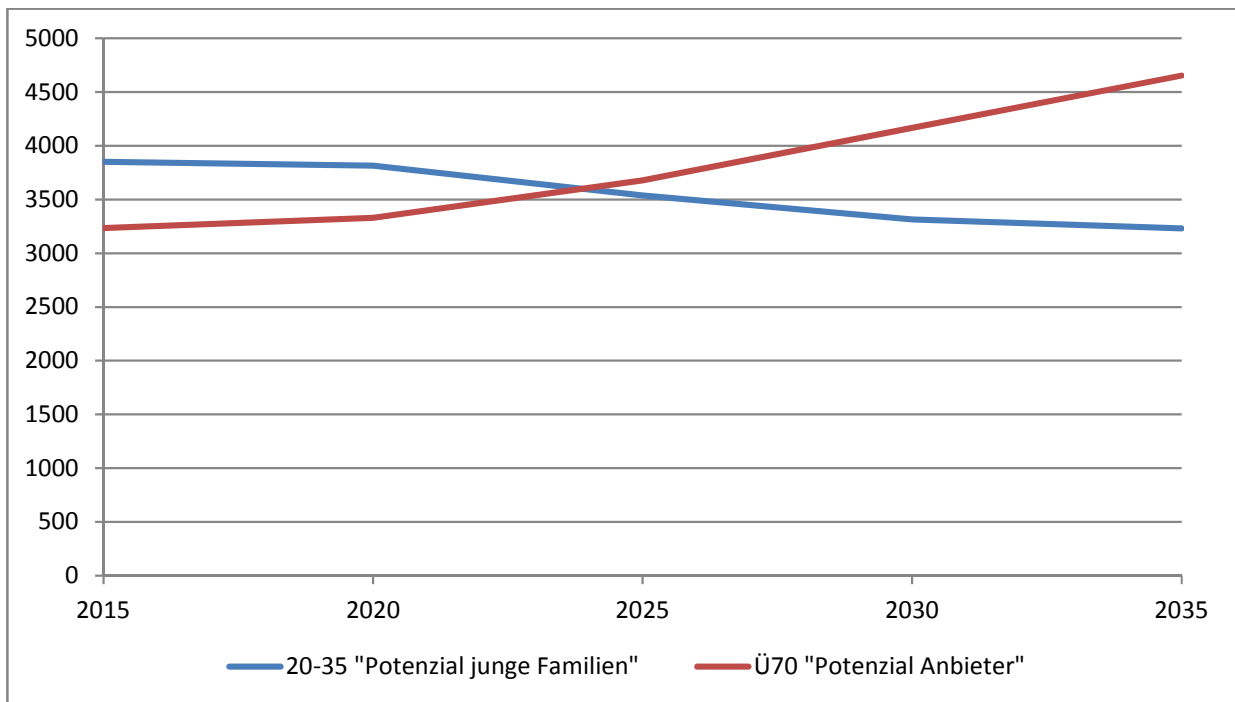
Leer stehende Wohnungen / Leerstandspotenziale

Laut Zensus 2011 standen damals von den 10.070 Wohnungen in Donaueschingen 440 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 303 von insgesamt 5146 Wohngebäuden (= 5,9 %) in Donaueschingen 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 463 Wohngebäuden (= 9,6 %) in Donaueschingen 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.

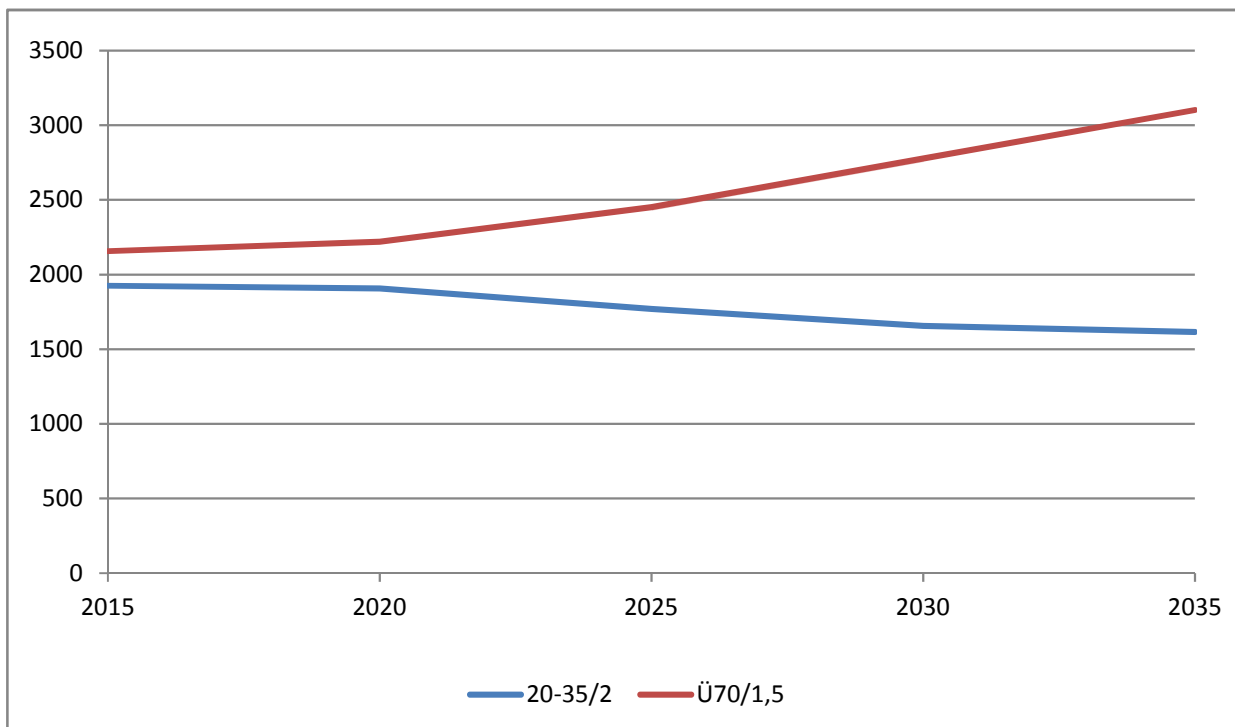
Potenzielle Altersgruppen für Angebot und Nachfrage



Daten: StaLa 2017, Grafik: Ökonsult

Die Grafik zeigt, dass die Zahl der künftigen jungen Familien (20-35 Jahre) in Donaueschingen trotz Zuwanderung stetig abnimmt, während die Über-70-Jährigen unaufhalt- sam 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: StaLa 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 Donaueschinger jungen Familien nicht mehr ausreichen.

7. Fazit und Empfehlungen

Obwohl die Bevölkerungszahl in Donaueschingen in den letzten 6 Jahren stetig zugenommen hat, werden die Wanderungsgewinne nicht auf Dauer anhalten. Hinzu kommt, dass die unaufhaltsame Überalterung (nicht nur) in Donaueschingen dazu führt, dass künftig deutlich mehr (freie) Familienwohnungen im Bestand vorhanden sind, als es überhaupt junge Familien in Donaueschingen gibt. Weitere Neubauten führen daher nur zur weiteren „Ausdünnung“ des Bestands.

Die 463 Häuser mit jüngstem Bewohner über 70 Jahre ergeben ein Potenzial von knapp 700 Familienwohnungen (1,5 WE pro Gebäude), die in den nächsten 15-20 Jahren frei werden. Wenn man die heutigen Leerstände von über 450 Wohnungen (303 Gebäude mal 1,5 WE) dazu rechnet, dann ergibt sich ein theoretisches Potenzial von 1150 Familienwohnungen (ohne Mehrfamilienhäuser) bis 2035, also Platz für über 2300 junge Menschen (ohne Kinder). Mehr als genug für alle derzeit absehbaren Ansprüche 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 Donaueschingen besteht deshalb 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, 17. Januar 2018