

Wohnraumoffensive Teil 1

Wohnen und Leben in Nußloch

Gemeinde analysiert den Wohnungsbestand und erarbeitet Handlungsempfehlungen

Die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum wird derzeit in vielen Regionen Baden-Württembergs ausgiebig diskutiert. Damit werden Kommunen vor neue Aufgaben gestellt, die sie zusätzlich zu ihrem sonstigen Aufgabenspektrum erfüllen sollen.

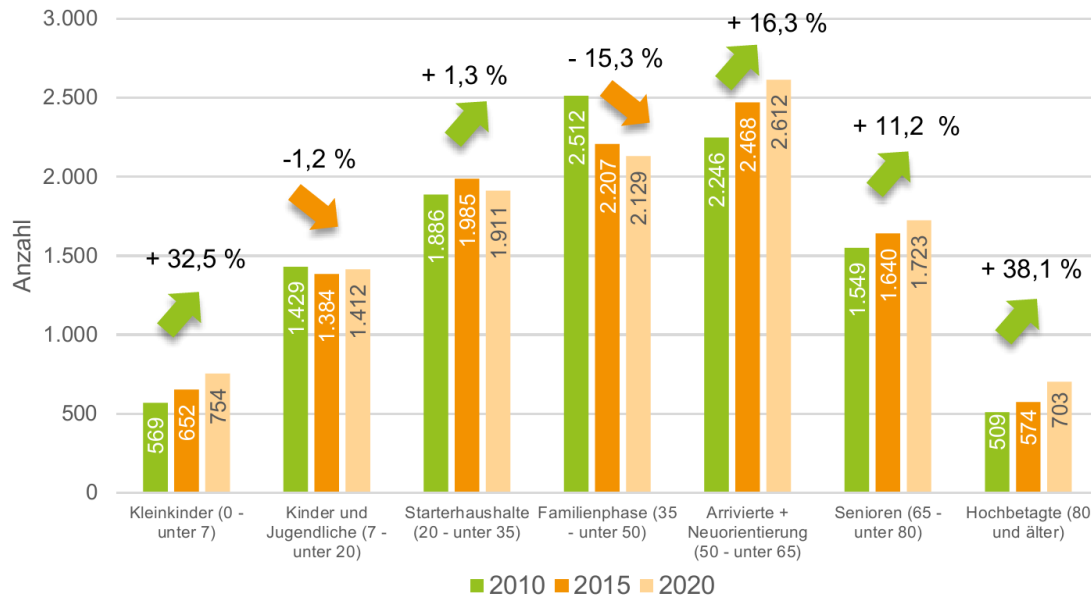
Die Gemeinde Nußloch sieht die Sicherstellung von Wohnraum als eine zentrale Aufgabe und mit dieser Motivation werden die Fördermöglichkeiten im Rahmen des Kompetenzzentrum Wohnen BW genutzt. Das Kompetenzzentrum Wohnen BW wurde als ein Baustein der Wohnraumoffensive BW gegründet, um Kommunen bei der Schaffung von Wohnbauland zu unterstützen.

Nachdem der Gemeinderat am 16.02.2022 den Auftrag für die Offensive beschlossen hat, liegen nun die ersten Erkenntnisse vor, die an dieser Stelle in einer kleinen Serie vorgestellt werden. Heute **Teil 1** von 3:

Zunächst wurden die Grundlagen ermittelt, die sich hinsichtlich der **Bevölkerungsanalyse** wie folgt darstellen:

- In der vergangenen Dekade ist die Bevölkerungszahl insgesamt um 7,3 % bzw. 766 Personen gestiegen. Seit dem Jahr 2017 zeichnet sich jedoch eine Stagnation ab, in Rahmen derer ein leichter Rückgang um 80 Einwohner*innen vorstattenging.
- Über den gesamten Zeitraum von 2011 bis 2020 weist Nußloch auch bei den Wanderungsbewegungen eine leicht positive Entwicklung auf. In der Summe stehen (kumuliert) 8.991 Zuzüge 8.309 Fortzügen gegenüber, woraus sich ein kumulierter Wanderungsgewinn von +682 (bzw. im Schnitt rund 62 Zuzügen/Jahr) ergibt. Seit dem Jahr 2017 zeichnet sich allerdings ein Rückgang der Zuzüge ab, der sich auch in einer stagnierenden Gesamtbevölkerungsentwicklung niederschlägt.
- Den deutlichsten relativen Zuwachs unter den verschiedenen Altersgruppen verzeichnet die Klasse der Hochbetagten mit +38,1 %. Generell kommt es zu einer Zunahme aller Altersklassen über 50 Jahren (Arrivierte, Senior*innen, Hochbetagte). Die Altersgruppe der Familienphase (-15,3 %) scheint zwischen 2010 und 2020 langsam in die der Arrivierten überzugehen (+16,3 %). Insgesamt ist von 2010 bis 2020 der Anteil der über 50-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von 40 % auf 45 % angewachsen. Die Entwicklungen folgen entsprechend dem Trend des demografischen Wandels mit einer deutlichen und anhaltenden Zunahme der älteren Bevölkerung. Hierin begründet sich ein wachsender Bedarf an altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum.
- Gleichwohl ist dem hohen Zuwachs an Kleinkindern (+32,5 %) entsprechend Aufmerksamkeit zu schenken. Dieser Anstieg ist als Indiz für Familiengründungen und -zuwächse zu verste-

- hen. Hieraus leitet sich die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum ab. Die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen (7-19 Jahre) sowie der Starterhaushalte (20-34 Jahre) verzeichnen nur leichte Veränderungen von -1,2 % bzw. +1,3 %.



- Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württembergs geht unter Einbezug von Wanderungsbewegungen von einem Bevölkerungswachstum um +2,2 % bis 2035 aus. In dieser Variante wird eine Geburtenrate von durchschnittlich 1,4 Kindern pro Frau zugrunde gelegt. Ab dem Jahr 2030 wird eine leicht rückläufige Entwicklung erwartet. Ein Vergleich der Prognosedaten für 2020 und der aktuellen Bevölkerungszahl macht deutlich, dass die prognostizierte Bevölkerungszahl bisher nicht erreicht werden konnte (Abweichung um 245 Einwohner*innen).
- Es gilt zu beachten, dass Prognosen die zukünftige Entwicklung anhand von Daten der Vergangenheit sowie Theorien und Trends der Gegenwart abbilden, darunter gesellschaftspolitische und demografische Geschehnisse. Insbesondere bei fernem Prognosehorizont birgt dies gewisse Unsicherheiten. Die Bevölkerungsprognose kann daher als grober Fahrplan betrachtet werden, welcher fortlaufend anhand gegenwärtiger Entwicklungen einen Realitätscheck erfahren sollte.
- Im Jahr 2017 betrug die Anzahl der Privathaushalte in Nußloch gemäß des Statistischen Landesamtes Baden-Württembergs 5.281. In Bezug zur Bevölkerungszahl von 2017 ergibt sich für Nußloch damit ein Ausgangswert von 2,14 Personen pro Haushalt. Auf Basis dieses Ausgangswertes und in Anlehnung an die Studie des Statistisches Bundesamtes zur Haushaltsentwicklung lässt sich eine Abnahme der Haushaltsgröße auf 2,08 Personen pro Haushalt bis 2035 und folglich eine Haushaltszahl von 5.568 annehmen. Dies bedeutet eine Zunahme um +289 Haushalte bis 2035.

Die gesamtkommunale Analyse des Bedarfs ergibt:

- Gerundet ergibt sich ein Wohnungsbedarf von 300 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2035
- Bei einem Siedlungsdichtewert von 30 WE/ha (gem. Regionalplan Rhein-Neckar für Kleinzentren im baden-württembergischen Teilraum) entspricht dies einem Bedarf von 10 ha Wohnbaufläche

Nächste Woche lesen Sie an dieser Stelle u.a. die Analyse in Bezug auf den Arbeitsmarkt und die Wirtschaft sowie die Situation des Wohnmarktes.