



## **Projekt „Flächen gewinnen im Landkreis Böblingen“**

Gefördert vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

**Bewusstseinsbildung und Kommunikation zur Mobilisierung der Wohnraumpotenziale (insbesondere Leerstände)  
in den vier Projektkommunen Deckenpfronn, Hildrizhausen,  
Mötzingen und Nufringen**

### **Endbericht**



Erstellt im März 2014 von  
Stefan Flaig und Andreas Greiner

[www.oekonsult-stuttgart.de](http://www.oekonsult-stuttgart.de)

## Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage / Ziele des Projekts	Seite 3
Planungs-Workshop mit den Projektkommunen	Seite 3
Datenerhebung	Seite 3
Demografiebericht und „Beirat für nachhaltige Gemeindeentwicklung“	Seite 5
Zielgruppen-Umfragen und -Kommunikation	Seite 5
- Umfrage unter Zuzüglern	Seite 6
- Umfrage unter Senioren	Seite 7
- Umfrage unter Eigentümern von Leerständen	Seite 8
- Umfrage unter „Nachfragern“	Seite 9
Bewusstseinsbildung und weitere Kommunikation	Seite 10
- „Best-practice-Beispiele“ und „Testimonials“	Seite 11
- Information der Bürgerschaft durch Info-Veranstaltungen und Infos in Gemeindeblättern, Homepages, Pressearbeit	Seite 12
Fazit und Wirkungen über die Projektlaufzeit hinaus	Seite 13
Anhang	
„Fahrpläne“ der Projektgemeinden	Seite 16
Muster-Demografiebericht	Seite 20
Presseberichte	Seite 25

## **Ausgangslage / Ziele des Projekts**

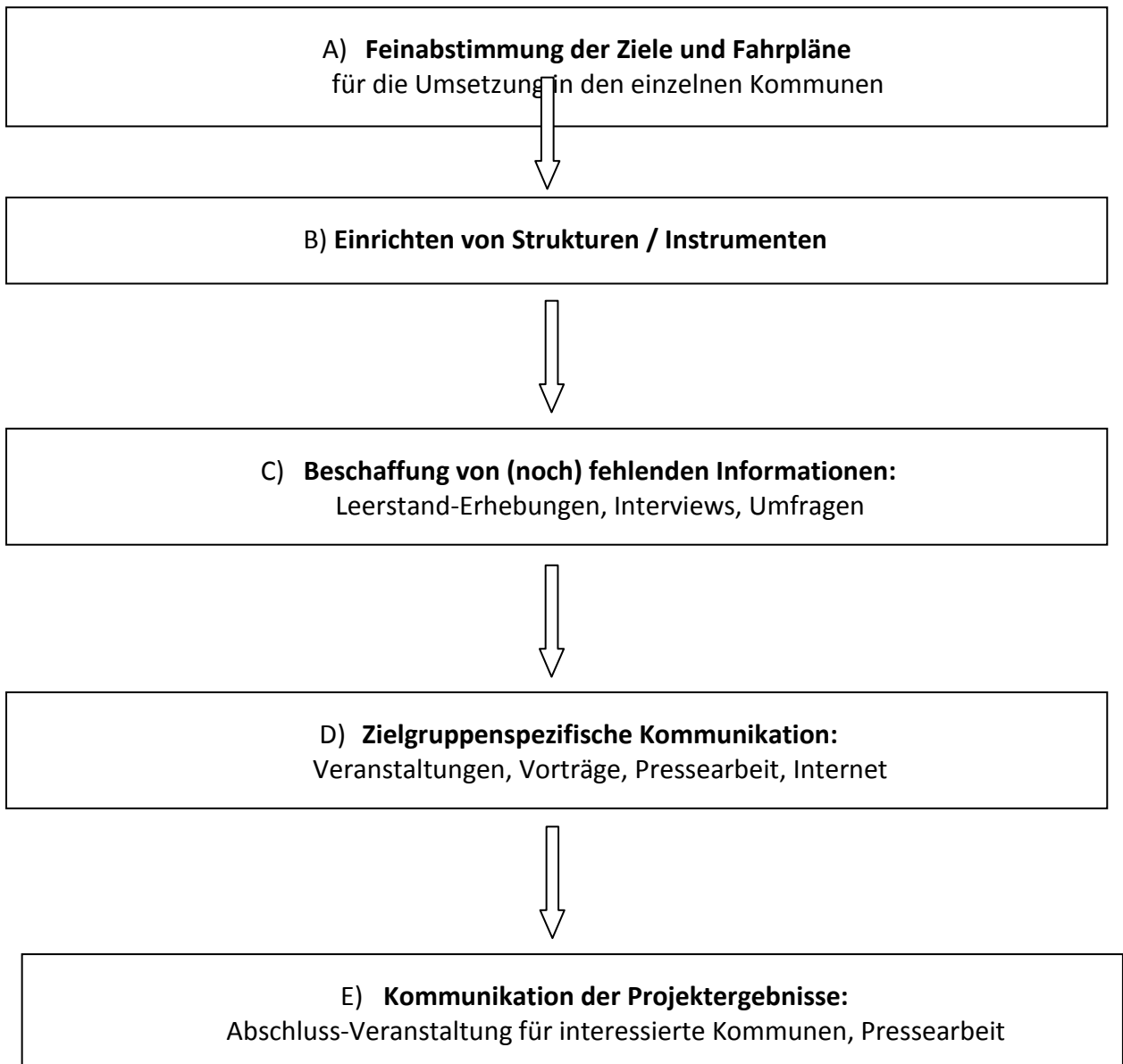
Das Landratsamt Böblingen hat im Jahr 2011 zusammen mit den Kommunen Böblingen, Magstadt, Mötzingen und Nufringen ein Projekt im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg durchgeführt. Die Bestandsaufnahme zu Demografie, Wohnraumpotenzialen und Immobilienmarkt ergab, dass in allen vier Kommunen derzeit rund fünf Prozent aller Wohngebäude leer stehen. Zu diesen Leerständen werden bis 2030 voraussichtlich noch weitere ca. 10 Prozent hinzukommen. In 20 Jahren ist also damit zu rechnen, dass rund 15 Prozent der Wohngebäude leer stehen, wenn sie nicht wieder belegt werden. Auf der Basis dieser Analyse wurden beispielhafte und übertragbare Maßnahmen zur Wiederbelegung von Leerständen in den Kommunen entwickelt und einzelne Bausteine davon – vor allem in der Öffentlichkeitsarbeit – umgesetzt.

Nachdem das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ für das Jahr 2012 neu ausgeschrieben hatte, hat sich der Landkreis Böblingen zusammen mit den Gemeinden Deckenpfronn, Hildrizhausen, Mötzingen und Nufringen für ein Folgeprojekt beworben und dafür den Zuschlag erhalten.

Inhaltliches Hauptziel war für die Gemeinden, den Innenentwicklungsprozess zu fördern bzw. zu verstetigen. Insbesondere sollte das Projekt den absehbaren Problemen wie Leerstände, Wertverfall der Immobilien (Familienwohnraum) oder mangelnde Attraktivität der Wohnsituation mit Innenentwicklung entgegen wirken und gleichzeitig für heutige Nachfrager (Familien) passenden Wohnraum „mobilisieren“ bzw. mehr Angebote für Senioren schaffen. Die Erfahrungen im ersten Projekt hatten gezeigt, dass Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit in der Kommunalpolitik verankert und über längere Zeiträume umgesetzt und ggf. angepasst werden müssen, um die erwünschten Ziele zu erreichen. Aufbauend auf diesen Erfahrungen wurden das Folgeprojekt konzipiert und „Fahrpläne“ zur Umsetzung in den einzelnen Kommunen erstellt.

## **Konzeptionelle Teile und Phasen des Projekts**

Das Projekt lässt sich konzeptionell in verschiedene Teile gliedern, die verschiedene Phasen des Projekts beschreiben. Im zeitlichen Verlauf des Projekts wurden diese Phasen nicht streng nacheinander, sondern teilweise auch ineinandergreifend umgesetzt. Manche der Maßnahmen hatten auch Wirkungen in mehreren Teilbereichen: So dienten die Umfragen nicht nur der Informationsgewinnung, sondern die Ansprache der Zielgruppe über Fragebögen (teilweise kombiniert mit Anschreiben) war bereits Teil der zielgruppenspezifischen Kommunikation.



## A Planungs-Workshop mit den Projektkommunen

Das Projekt begann mit einem ersten Treffen, in dem sich die Vertreter der Kommunen über ihre bisherigen Erfahrungen (was läuft gut, wo gibt es Probleme, was ist geplant) austauschten, fachliche Inputs (ggf. Mikrozensus, neue Daten des Statistischen Landesamtes 2011 etc.) erhielten und die weitere Vorgehensweise gemeinsam planten. Ergebnis dieses Workshops waren „Fahrpläne“ für jede einzelne Gemeinde, in denen Maßnahmen beschrieben wurden, die in allen bzw. teilweise nur in bestimmten Kommunen umgesetzt werden sollten. Diese „Fahrpläne“ wurden in einem dynamischen Prozess aktuellen Entwicklungen angepasst und so die grundsätzliche Struktur des Projekts auf jede der beteiligten Kommunen individuell zugeschnitten (Fahrpläne > siehe Anlagen).

## **B Demografiebericht und „Beirat für nachhaltige Gemeindeentwicklung“**

### **B1 Demografieberichte**

Ein wichtiges Ziel des Projekts war die Einrichtung geeigneter Strukturen, mit denen die Innenentwicklung gefördert und verstetigt wird. Für die Projektkommunen wurde dafür zum einen ein Muster-Demografiebericht entworfen, der auf wenigen Seiten die wichtigsten Daten zur demografischen Entwicklung in der jeweiligen Gemeinde darstellt (siehe Anlage). Dazu gehörten: Die Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2012, der Wanderungssaldo, die Vorausschätzung bis 2030, die Entwicklung der Altersstruktur und die Entwicklung der Wohnraumpotenziale (Leerstände). Diese Demografieberichte wurden in allen Projektkommunen erstmals erstellt und in geeigneter Form kommuniziert. Nach diesem Muster sollen die Gemeinden in Zukunft den Demografiebericht in regelmäßigen Abständen mit einfachen Mitteln (vor allem aus Daten des StaLa) fortschreiben und als ständiges Instrument zur Information des Gemeinderats, des Beirats und der Bürgerschaft einsetzen.

### **B2 Bildung von Beiräten zur nachhaltigen Gemeindeentwicklung**

Um das Thema im Bewusstsein der Bürgerschaft zu verankern und die Kommunikation darüber in der Gemeinde zu institutionalisieren, war geplant, in allen Kommunen einen „Beirat für nachhaltige Gemeindeentwicklung“ einzurichten. Dieses aus Gemeinderäten und fachkundigen Bürgern (Immobilien-Makler, Bank-Vertreter, Mieterverein, Seniorenvertreter etc.) bestehende Gremium soll etwa zweimal pro Jahr zum Thema tagen. Im Beirat soll ein reger Austausch und Dialog stattfinden, bei dem die Mitglieder nicht nur über die Maßnahmen der Gemeinde zur Innenentwicklung informiert werden, sondern auch diese diskutieren und eigene Perspektiven / Anregungen einbringen oder Initiativen anstoßen können. Sie sollen ihrerseits als Multiplikatoren in die Bürgerschaft hinein wirken. Während der Projektlaufzeit sollte es Aufgabe der Beiräte sein, das Projekt informell zu begleiten und Anregungen dazu zu geben. Zunächst mussten die Mitglieder (und anschließend auch die Bürgerschaft) über die Situation in ihrer Gemeinde informiert werden.

Ein solcher Beirat wurde allerdings nur in den Projektkommunen Nufringen und Deckenpfronn eingerichtet. Die anderen beiden Kommunen haben darauf verzichtet und wollen das Thema stattdessen intensiver im Gemeinderat behandeln. Da der Gemeinderat – auch wenn es einen Beirat gibt – selbstverständlich ebenfalls eine wichtige Rolle als Multiplikator spielt, wurde der erste Demografiebericht in allen vier Gemeinden in öffentlichen Sitzungen den Gemeinderäten und der Öffentlichkeit vorgestellt.

## **C Datenerhebung**

### **C1 Ermittlung aktueller und zukünftiger Leerstände**

Im Rahmen des Projekts wurden in allen Projektkommunen die Zahlen der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Leerstände im Siedlungsbestand erhoben. In Mötzingen

und Nufringen wurden dazu die Daten aus dem ersten Projekt aktualisiert, in Hildrizhausen und Deckenfronn wurden diese Zahlen erstmals ermittelt (siehe Abbildungen 1 und 2). Der Vergleich mit den Werten aus dem ersten Projekt zeigte deutlich, dass die aktuellen Leerstände bei entsprechender Mobilisierung seitens der Gemeinde reduziert werden können. So sank der Anteil der aktuellen Leerstände in Nufringen von 6,9 Prozent auf 3,1 Prozent und in Mötzingen von 4,6 Prozent auf 4,1 Prozent.

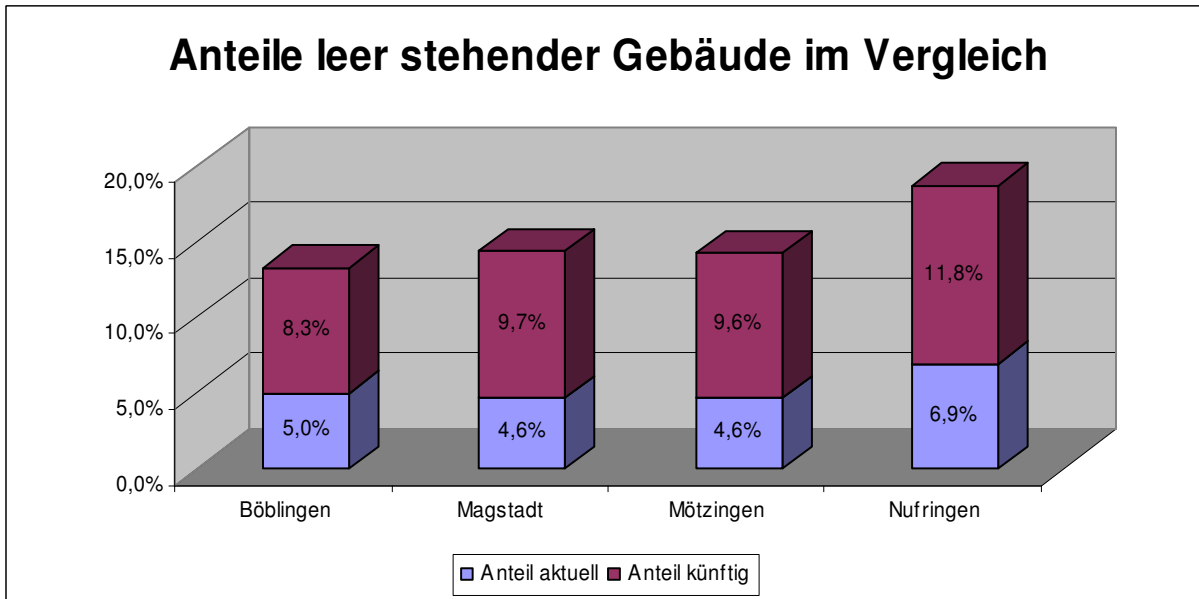


Abb. 1: Anteile aktueller und zukünftiger Leerstände in den Projektkommunen 2011

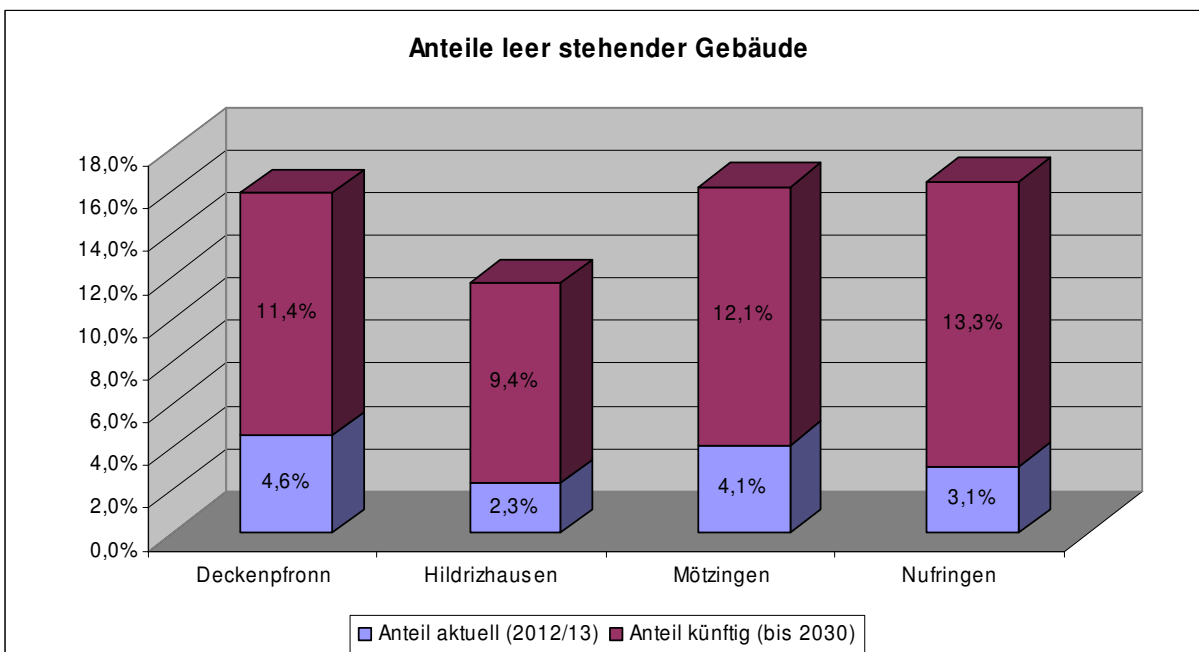


Abb. 2: Anteile aktueller und zukünftiger Leerstände in den Projektkommunen 2012/13

Der Vergleich mit den Daten aus dem ersten Projekt zeigt, dass die Beschäftigung mit dem Thema, vor allem durch Kommunikation und Bewusstseinsbildung, die Wohnraum-Potenziale verstärkt aktivieren kann: Die Zahl der leer stehenden Wohngebäude ist in Mötzingen leicht, in Nufringen deutlich (von 6,9 auf 3,1 Prozent) zurückgegangen. Die künftigen Leerstände (jüngster Bewohner eines Wohngebäudes über 70 Jahre) werden jedoch aufgrund des demografischen Wandels stetig zunehmen. Zudem steigt aufgrund der Altersremanenz der Handlungsdruck, an diesem Problem kontinuierlich zu arbeiten und so die künftigen Leerstände laufend zu reduzieren. Je früher sich Gemeinden auf diese Entwicklung einstellen und gegensteuern, umso besser können sie die Entwicklung gestalten und negative Effekte (Leerstände im Siedlungsbestand) vermeiden.

## **C2 Zielgruppen-Umfragen**

Zentrale Aufgabe im Projekt war die zielgruppenspezifische Kommunikation zu den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnraumpotenziale und den Wohnungsmarkt sowie zur Notwendigkeit der Innenentwicklung. Neben den o.g. Multiplikatoren sollten weitere Zielgruppen wie Eigentümer, Senioren, Familien etc. angesprochen werden. Mehrere Umfragen sollten dazu dienen, Informationen über diese wichtigen Akteure des Immobilienmarkts zu erhalten, und sie zugleich über die Innenentwicklung zu informieren. Gleichzeitig waren diese Umfragen (die teilweise mit Anschreiben an bestimmte Personengruppen oder Beiträgen im Gemeindeblatt verbunden waren) auch schon Teil der Kommunikation.

Folgende Umfragen wurden in den vier Gemeinden durchgeführt, wobei die Ergebnisse der Umfragen in allen vier Gemeinden relativ ähnlich waren, so dass sie gemeinsam dargestellt werden können.

### Umfrage unter Zuzüglern (Januar bis Juli 2013)

In allen vier Projektkommunen erhielten im ersten Halbjahr 2013 die neu zugezogenen Personen einen Fragebogen zum Ausfüllen. Die Auswertung der 183 ausgefüllten Fragebögen ergab, dass die „Zuzügler“ zu rund 43 Prozent aus dem Landkreis Böblingen stammen, 13 Prozent kommen aus der Region Stuttgart (ohne LK Böblingen) und etwa 38 Prozent aus dem übrigen Deutschland (ohne Region Stuttgart) (siehe Abbildung 3). Über 50 Prozent der „Zuzügler“ sind in der Altersgruppe der 26- bis 44-Jährigen (Phase der Familiengründung), wenn auch nicht alle Kinder haben.

Die meisten hatten private oder berufliche Gründe für ihren Umzug. 86 Prozent von ihnen suchten weniger als 3 Monate nach ihrer neuen Wohnung, 55 Prozent sogar weniger als 1 Monat. Die kurze Zeit des „Suchens“ lässt sich plausibel damit begründen, dass die „Zuzügler“ vor allem in Mietwohnungen gezogen sind und keine Immobilien erworben haben. Rund 86 Prozent gaben an, jetzt in einer Mietwohnung zu wohnen. Die durchschnittliche Wohnfläche aller Haushalte, die zugezogen sind, liegt bei knapp 86 Quadratmetern.

## Zuzügler-Haushalte kommen aus...

Herkunft	Anzahl	%
Landkreis Böblingen	78	42,6
Region Stuttgart ohne Landkreis BB	23	12,6
Deutschland ohne Region Stuttgart	70	38,3
Ausland	12	6,6

Abb. 3: Umfrageergebnis „Herkunft der Zuzügler“

### Umfrage unter Senioren (jüngster Bewohner über 70 Jahre)

In den Gemeinden Deckenpfronn, Hildrizhausen und Nufringen wurden im Rahmen einer Umfrage 348 Haushalte angeschrieben, in denen der jüngste Bewohner 70 Jahre alt oder älter war. 143 ausgefüllte Fragebögen (Rücklaufquote 41 Prozent) konnten ausgewertet werden. In Mötzingen fand im Rahmen eines anderen Projekts etwa zeitgleich eine Befragung aller Einwohner über 50 statt, so dass hier keine weitere Umfrage unter „Senioren“ durchgeführt wurde.

Nach den Umfragen in den drei erst genannten Gemeinden ist die Wohnsituation der befragten Senioren relativ ähnlich: Über 93 Prozent der Senioren wohnen in einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus. Die von den Senioren bewohnte Immobilie wurde im Durchschnitt im Jahr 1960 erbaut und hat etwa 122 Quadratmeter Wohnfläche. Rund 98 Prozent der Befragten wohnen darin allein oder zu zweit; 84 Prozent haben im Haus oder der Wohnung eine Treppe.

Nach ihrer gewünschten Wohnsituation gefragt, antworteten 45 Prozent der befragten Senioren, dass sie gerne einen Aufzug und/oder ein barrierefreies Bad hätten. 90 Prozent der Befragten haben einen Garten (oder Gartenanteil), aber nur 7 Prozent halten diesen Garten für wünschenswert im Alter. Auch bei der Wohnfläche klaffen Wunsch und Wirklichkeit weit auseinander: Der Mittelwert der als „geeignet“ bezeichneten



Wohnfläche liegt bei 69 Quadratmetern. Damit ist die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 50 Quadratmeter größer als die Wohnfläche, die als „geeignet“ angegeben wurde. Insgesamt geben über 53 Prozent der Befragten an, „bisher noch gut in meiner Wohnung“ zurecht zu kommen. 18 Prozent haben schon „daran gedacht, in eine seniorengerechte Wohnung umzuziehen“, aber es gibt Hemmnisse, diese Pläne zu verwirklichen. „Zu teuer“, „keine Angebote im Ort“ und „zu klein“ wurden als Gründe genannt.

Insgesamt zeigt die Umfrage, dass es bei den Senioren in den Projektkommunen eine deutliche Differenz zwischen der vorhandenen und der erwünschten Wohnsituation gibt. Den Senioren wird also mit dem Angebot einer altengerechten Wohnung entgegen einem oft geäußerten Vorbehalt kein Umzug „aufgezwungen“, sondern man entspricht damit sogar ihren Wünschen. Angesichts der Tatsache, dass die Zahl der Senioren in den nächsten Jahren in allen Kommunen (nicht nur die im Projekt) noch deutlich ansteigen wird, gewinnen diese Fragen in Zukunft noch weiter an Bedeutung.



### Ist-Situation und Wunsch bei der Ausstattung

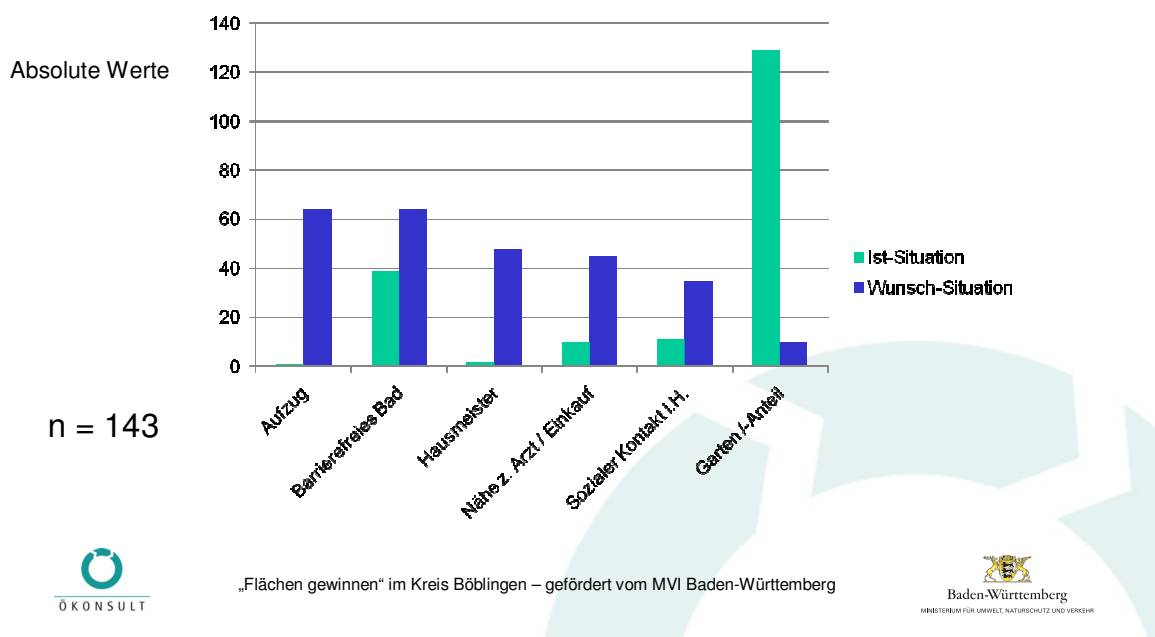


Abb. 4: Angaben zur Ist- und Wunschsituation

### Umfrage unter Eigentümern leer stehender Wohngebäude

Der Rücklauf bei dieser Umfrage war so gering, dass keine statistisch belastbaren Aussagen gemacht werden konnten. Einige qualitative Hinweise können den Antworten jedoch entnommen werden. So wurden folgende Gründe angegeben, warum die

Leerstände nicht vermietet oder verkauft werden: erwarteter Mieterlös zu gering, hoher Sanierungsbedarf, unklare Entscheidungssituation, Lärm + Verkehr. Viele der meist in den 60er-Jahren erbauten, leer stehenden Häuser scheinen demnach in einem so schlechten Zustand zu sein, dass sie kaum vermietet werden können, aber für die Sanierung das Geld fehlt. Teilweise spielen auch unklare Entscheidungssituationen (Immobilie für Kinder reservieren, Erbengemeinschaften) eine Rolle.

Ein Verkauf kommt aufgrund der Finanzmarktkrise für viele Eigentümer nicht in Frage. Sie sehen – auch in den alten – Immobilien immer noch eine Wertanlage. Um diese leer stehenden Immobilien ggf. auf den Markt zu bringen, müsste nach dem durch die Antworten vermittelten Eindruck noch erhebliche Überzeugungsarbeit geleistet werden.

### Umfrage unter „Nachfragern“ (junge Familien)

In den Projektkommunen wurde im jeweiligen Gemeindeblatt ein Fragebogen veröffentlicht und darum gebeten, dass die Personen, die eine Wohnung oder ein Haus zum Kauf oder zur Miete suchen, diesen anonym ausfüllen und ans Rathaus schicken. Ziel der Umfrage war es, mehr Informationen über „Nachfrager“ nach Wohnraum in den jeweiligen Orten selbst zu erhalten.

Insgesamt gingen in allen vier Gemeinden 63 Fragebögen ein, davon aus Deckenfronn 18, Hildrizhausen 18, Nufringen 16 und Mötzingen 11. Auffallend war, dass es zwei Gruppen von „Nachfragern“ gibt: 54 davon sind Erwachsene im Alter bis 45 Jahre, die mehr Platz für ihre Familie oder eine geplante Familiengründung brauchen. Sie wollen ihren bisherigen Wohnraum von durchschnittlich 91,4 qm auf durchschnittlich 139 qm vergrößern. In 55 Prozent dieser Gruppe leben Kinder unter 18 Jahren. Es sind also junge Familien, die Wohnraum suchen oder auch junge Menschen, die aus dem Elternhaus ausziehen, aber im vertrauten Wohnort bleiben möchten.

Daneben antworteten aber auch 9 Haushalte, die ihren Wohnraum verkleinern möchten. Es sind ältere Personen über 45 Jahre meist ohne Kinder („nach der Familienphase“), die kleineren Wohnraum suchen. Da deren Motive und Ziele bereits durch die frühere Umfrage unter Senioren bekannt sind, wurden vor allem die 54 Antworten der „jungen Familien“ näher beleuchtet.

30 Haushalte sind bereits Eigentümer, 17 wohnen zur Miete und 7 Personen noch bei den Eltern. Rund 72 Prozent (39) wollen eine Immobilie kaufen, nur 13 Prozent (7) suchen nach Wohnraum zur Miete. Dem Rest ist dies egal (2) bzw. keine Angaben (6).

Über 70 Prozent der Befragten suchen nach einem Ein- oder Zweifamilienhaus, rund 39 Prozent nach einem Reihen- oder Doppelhaus, und nur ein Drittel sucht eine Wohnung, darunter alle, die aus dem Elternhaus ausziehen wollen. Da sich manche „Nachfrager“ verschiedene Optionen vorstellen können, gab es bei dieser Frage auch Mehrfachnennungen, und die Summe der Zahlen ergibt deshalb mehr als 100 Prozent.

Ein Drittel (18) dieser „jungen Familien“ hält Ausschau nach einem Baugrundstück oder Neubau, nur knapp 4 Prozent (2) suchen gezielt nach einer Immobilie im Bestand. Die Hälfte der Befragten (27) gibt jedoch an, dass für sie beides (Neubau oder Bestandsimmobilie) denkbar wäre. Daraus ergibt sich ein theoretisches Potenzial für die Innenentwicklung von über 60 Prozent (29 zu 18) der „Nachfrager“.



„Flächen gewinnen“ im Kreis Böblingen – gefördert vom MVI Baden-Württemberg



Abb. 5: Angaben zu den Hindernissen bei der Immobiliensuche

Die Umfrage zeigte auch, wie lange die Interessierten bereits nach einem für sie geeigneten Wohnraum suchen: „Mehr als ein Jahr“, sagen knapp 56 Prozent der Befragten. Rund 28 Prozent suchen bereits zwischen 6 und 12 Monaten. Dabei macht es einen großen Unterschied, ob eine Immobilie zum Kauf oder zur Miete gesucht wird: Mehr als ein Jahr suchen 59 Prozent der „Kauf-Interessierten“ aber nur 29 Prozent der „Miet-Interessierten“. Das heißt, dass es erstens ein geringes Angebot auf dem Immobilienmarkt gibt und zweitens, dass die potenziellen Käufer bei der Suche nach der gewünschten Immobilie deutlich wählerischer sind als die potenziellen Mieter. Das spiegeln auch die von den „Nachfragern“ genannten Hindernisse wider: Das derzeit geringe Angebot zeigen die 80 Nennungen bei „zu wenig/keine Angebote“ und „teuer/hohe Preise“ (Mehrfachnennungen waren möglich). Die hohen Ansprüche an die neue Immobilie zeigen die insgesamt über 40 Nennungen zu „alt/sanierungsbedürftig“, „unerwünschte Lage“ und „zu klein/nicht ausbaufähig“ wurden als wichtigste Hemmnisse genannt.

Die lange Suchdauer – auch im Vergleich zu den Zuzüglern, von denen 55 Prozent weniger als einen Monat suchte (s.o.) – erklärt sich vermutlich durch drei Unterschiede: Erstens wohnen die „Nachfrager“ bereits im Ort, zweitens ist der Großteil der Nachfrager schon Eigentümer und drittens wollen die meisten kaufen und nicht mieten. Sie benötigen also nicht dringend „ein Dach über dem Kopf“ wie viele Mieter, sondern sie warten auf ihre Wunsch-Immobilie und wählen gezielt aus.

Der häufig beschworene „Wohnungsmangel“ junger Familien ist nach diesen Erkenntnissen zu relativieren: Dieser ist sicherlich für sozial schwache Familien im Ballungsraum bittere Realität. Ob man jedoch bei jungen Familien, die sich ein Grundstück mit Haus leisten können, von „Wohnungsmangel“ sprechen kann, ist fraglich. Dies zeigt auch die Zahl von 54 ausgefüllten Fragebögen in den vier Gemeinden, denen ein Leerstandspotenzial von insgesamt 143 leer stehenden Wohngebäuden gegenüber steht.

## **D Bewusstseinsbildung und weitere Kommunikation**

### D1 „Best-practice-Beispiele“ und „Testimonials“

Ein wesentlicher Bestandteil des Projekts war es, die Kommunikation zum Thema „Demografischer Wandel und Siedlungsentwicklung“ zu verbessern. Um die Vorteile der Innenentwicklung und von barrierearmen Wohnungen anschaulich und überzeugend darstellen zu können, wurden Erfahrungsberichte gesucht und mit einigen der „gefundenen“ Personen („Testimonials“) Interviews geführt.

Dabei berichtete beispielsweise ein älteres Ehepaar, das in eine kleinere, altengerechte Wohnung umgezogen ist und sein Haus verkauft hat, wie gut es ihnen mit dieser Entscheidung geht. Insgesamt acht solcher Interviews wurden geführt und dokumentiert (siehe Anlage). Sofern die von den Bürgermeistern angesprochenen Personen nicht bereit waren, dass sie namentlich genannt werden, wurden ihre Erfahrungen anonym veröffentlicht. Auf diese Weise konnten einige „best practice-Beispiele“ identifiziert werden, die in den Medien, den Gemeindeblättern und im Internet der Öffentlichkeit vorgestellt werden konnten (siehe Pressespiegel im Anhang).

Auszug aus einem Interview (Beispiel aus Nufringen):

Die Schwiegermutter von Sonja Renz hat ihr Haus in der Oberjesinger Straße (1.000 m vom Ortszentrum, um die 170 qm Fläche, Grundstück über 8 Ar, in den 70er Jahren gebaut) im Jahr 2011 verkauft und hat eine Eigentumswohnung im Seniorenwohnheim, Kirchgasse 18, gekauft. (65 qm). Im ehemaligen Haus der Schwiegermutter wohnen jetzt vier Personen. Die Schwiegermutter hatte in dem großen Haus einige Jahre alleine gelebt, nachdem der Schwiegervater gestorben war. Über das Thema „Umzug“ wurde nachgedacht, aber Sonja Renz ist überzeugt: „Die Entscheidung muss von den Betroffenen selbst kommen, ohne Druck. Dann haben wir das Glück gehabt, dass im Hermelink-Haus (seniorenbetreutes Wohnen, mit Aufzug) etwas frei wurde. Dort gibt es einen Aufzug, seniorengerecht. „Das war unser Glück, unsere Schwiegermutter fühlt sich dort sehr wohl. Sie hat jetzt einen Aufzug, hat kurze Wege zu den Ärzten, zur Apotheke, zu den Lebensmitteläden etc. Es ist ein großer

Vorteil, dass meine Schwiegermutter jetzt nicht mehr alleine wohnt, das soziale Umfeld im Hermelink-Haus ist sehr gut. Für jemand Alleinstehendes ist es einfach besser, in einer Wohnung zu leben, als alleine in einem großen Haus.“

### Information der Bürgerschaft durch Info-Veranstaltungen und Artikel in Gemeindeblättern, Homepages, Pressearbeit

Um die breite und interessierte Öffentlichkeit sowie bestimmte Zielgruppen zu informieren, wurden im Projekt verschiedene Kommunikationswege genutzt:

1. Öffentliche Veranstaltungen, z.B. öffentliche Gemeinderatssitzungen
2. Vorträge in Gremien, z.B. in den Beiräten oder Seniorenrat
3. Artikelserie in den Gemeindeblättern
4. Einrichtung von eigenen „Menüpunkten“ zum demografischen Wandel auf den Internetseiten der Gemeinden mit Texten und Schaubildern

Zu 1) In den Gemeinden wurde die Bedeutung des demografischen Wandels für den Immobilienmarkt bzw. für die Gemeindeentwicklung in öffentlichen Informationsveranstaltungen dargestellt, um die Bürgerschaft für das Thema zu sensibilisieren. Die Veranstaltungen waren mäßig bis sehr gut besucht. Durch die Einladung der örtlichen Presse und die Übermittlung wichtiger Zwischenergebnisse aus dem Projekt an Medienvertreter konnte erreicht werden, dass die lokale Presse im Kontext aktueller Veranstaltungen immer wieder meist ausführlich über das Thema „Demografischer Wandel und Innenentwicklung“ berichtet hat.

#### Zu 2) Informationsveranstaltungen für spezielle Zielgruppen

##### Info-Veranstaltungen in Senioren-Wohnanlagen

Erst im Laufe des Projekts entstand die Idee, gemeinsam mit einem Betreiber von betreuten Senioren-Wohnanlagen Info-Veranstaltungen speziell nur für Senioren (jüngster Bewohner über 70) bei Kaffee und Kuchen anzubieten. Eine erste Veranstaltung in Nufringen verlief so erfolgreich (einzelne Senioren fragten noch bei der Veranstaltung nach, wo sie sich fürs Seniorenwohnen bewerben könnten), dass diese Veranstaltung (Anfang 2014) auch in Hildrizhausen und Deckenpfronn durchgeführt werden.

Die ursprünglich geplante Idee, Info-Veranstaltungen speziell für die Eigentümer von Leerstandsimmobilien anzubieten, wurde im Laufe des Projekts wegen vermutlich geringem Interesse als nicht Ziel führend angesehen und daher verworfen. Auch die geringe Rücklaufquote bei der Umfrage unter Eigentümern deutet in diese Richtung. Diese Zielgruppe sollte über die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit erreicht bzw. muss vorwiegend in persönlichen Einzelgesprächen überzeugt werden.

Zu 3) Parallel zum Projektfortschritt wurde in allen Projektkommunen eine Artikel-Reihe in den Gemeindeblättern gestartet, die die Bürgerschaft fortlaufend über verschiedene Aspekte des Themas informierte.

Beispielhaft seien hier die Überschriften/Inhalte der einzelnen Beiträge genannt, die im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nufringen erschienen sind.

- Wohnen im Alter – mit Erfahrungsberichten aus den Interviews
- Immobilien: Wertanlage in der Finanzkrise?
- Artikel mit den wichtigsten Ergebnissen aus dem Demografiebericht
- Artikel mit den wichtigsten Ergebnissen der Umfrage unter Senioren

Zu 4) In allen Projektkommunen wurden (bzw. werden noch nach einem Relaunch) auf den Internetseiten eigene Menüpunkte zum Thema „demografischer Wandel“ eingerichtet. Dort wird nicht nur das Projekt vorgestellt, sondern auch alle wichtigen Berichte und Informationen zum Projekt veröffentlicht:

- Folien / Vortragsunterlagen aus den Berichten im Gemeinderat
- Demografiebericht
- Artikel zum Thema „Immobilienmarkt und demografischer Wandel“
- Artikel zum Thema „Wohnen im Alter“
- Artikel zur Umfrage unter Senioren

## **E Abschlussveranstaltung**

Am 9. April 2014 wurde im Landratsamt Böblingen mit Frau Staatssekretärin Dr. Gisela Splett (MVI BW) eine Abschlussveranstaltung zum Projekt "Flächen gewinnen" durchgeführt. Interessierte Bürgermeister/innen und andere kommunale Entscheidungsträger waren eingeladen, sich über die Ergebnisse des Projekts und die sich ergebenden Schlussfolgerungen für das kommunale Handeln zu informieren. Der Landrat bzw. der Erste Landesbeamte führten in das Thema ein, Vertreter von ÖKONSULT fassten zentrale Ergebnisse des Projekts zusammen und ein Bürgermeister einer Projektkommune berichtete von den Erfahrungen aus Sicht der Projektgemeinden. Nach einem Impulsvortrag der Staatssekretärin war noch genügend Zeit für eine offene Diskussion zum Thema „zukunftsfähige Kommunalentwicklung“, bei der auch tagesaktuelle Fragen angesprochen wurden. Zentrale Aussagen aus dem Abschlussbericht wurden über eine Pressemeldung an die Medien kommuniziert.

## **Fazit und Empfehlungen**

Mit dem Projekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ (2012/2013) konnten in Deckenpfronn, Hildrizhausen, Mötzingen und Nufringen Ergebnisse und Wirkungen auf verschiedenen Ebenen erreicht werden, die auch über die Projektlaufzeit hinaus wirksam sind und aus denen sich Empfehlungen für die Zukunft ableiten lassen.

### **1. Informationsgewinnung (Datenerhebung)**

Durch verschiedene Maßnahmen konnten im Rahmen des Projekts neue Informationen gewonnen und damit die Datenlage für die weitere Kommunalplanung verbessert werden:

- Erhebung der aktuellen/zukünftigen Zahl an Leerständen
- Zusammenstellung/Aufbereitung von Daten des Statistischen Landesamtes
- Umfragen unter Zuzüglern, Senioren, Eigentümern und „Nachfragern“
- Interviews mit ausgesuchten Personen (Erfahrungsberichte)

Diese Vorgehensweise ermöglichte es, zu wichtigen Fragen Informationen zu erhalten, die bisher so systematisch nicht beantwortet werden konnten. Durch eine zusammenschauende Auswertung der in den Projektkommunen gewonnenen Daten konnte zudem die Aussagekraft der Ergebnisse erhöht werden.

## **Fazit und Empfehlungen**

Die Erhebung der Leerstände zeigte, dass in den Projektkommunen aktuell und vor allem zukünftig relevante Leerstände im Wohnraumbestand vorhanden sind bzw. entstehen werden und damit vor allem mittelfristig bedeutsame Wohnraumpotenziale entstehen werden.

In zwei Kommunen (Nufringen und Mötzingen) konnten die Leerstände mit Daten aus einem früheren Projekt (2010/2011) verglichen werden. Dabei zeigten sich zwei Trends: Durch geeignete Maßnahmen konnte in beiden Kommunen die Zahl der aktuellen Leerstände bereits leicht verringert werden. Gleichzeitig ergibt in beiden Kommunen die Hochrechnung der Leerstände für das Jahr 2030 noch höhere Werte als bei der letzten Erhebung. Das deutet darauf hin, dass der demografische Wandel die Problematik der zukünftigen Leerstände in den nächsten Jahren noch stärker zum Ausdruck bringen wird, als bei der letzten Erhebung angenommen wurde. Dies unterstreicht den aktuellen Handlungsbedarf.

Aus den Ergebnissen der Umfragen lassen sich verschiedene Erkenntnisse gewinnen und Schlussfolgerungen ziehen:

Bei der Frage, wie sich der demografische Wandel auf den Immobilienmarkt auswirkt, müssen verschiedene Personengruppen mit ganz unterschiedlichen Situationen, Interessen und Bedürfnissen unterschieden werden. Senioren leben in der Regel in einer Wohnsituation mit viel Fläche, die aber in Bezug auf die Ausstattung (Barrierefreiheit, Treppen, Garten etc.) in vielen Fällen nicht bzw. nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht. Gleichzeitig geben die Senioren bei der Frage nach der „gewünschten Wohn-

fläche“ im Durchschnitt deutliche kleinere Flächen an, als sie zur Zeit bewohnen. Hier gibt es vor allem einen Bedarf nach qualitativer Veränderung (kleinere, aber altersgerechte Wohnungen).

An Hand der Aussagen der Personen, die von anderen Orten in die Projektkommunen gezogen sind, konnte kein „Wohnraum-Mangel“ für diese Zielgruppe festgestellt werden. Offenbar finden sie in den untersuchten Kommunen innerhalb relativ kurzer Zeit noch die Wohnung / das Haus, das zu ihren Bedürfnissen passt.

Am schwierigsten wird die Lage subjektiv von einer kleinen Gruppe „junger Wohnraumsuchender“ empfunden, die sich innerhalb des Ortes verändern und meist von einer eigenen in eine eigene, größere Immobilie ziehen möchten.

Um die Ausgangssituation in einer Kommune sachlich fundiert beschreiben zu können, müssen diese verschiedenen Gruppen klar unterschieden werden. Bei einem auf die Zukunft ausgerichteten kommunalen Flächenmanagement müssen diese verschiedenen Bereiche jedoch wieder in einer Zusammenschau bewertet werden. So ist es beispielsweise zielführend, das Angebot an altersgerechtem Wohnraum zu fördern, weil dadurch mittelfristig wieder Wohnraum im Siedlungsbestand für junge Familien frei wird. Dafür gibt es zwar kein Patentrezept, aber viele mögliche Lösungen im Einzelnen, wie beispielsweise auch die ausführlichen Interviews zeigen.

## **2. Einrichtung von „Strukturen“**

Auf verschiedenen Ebenen konnten im Rahmen des Projekts Strukturen geschaffen werden, die über die Projektlaufzeit hinaus wirksam sind:

- Einrichtung von „Beiräten zur nachhaltigen Gemeindeentwicklung“
- Erstellung von Demografieberichten (werden künftig regelmäßig aktualisiert)
- Einrichtung von Menüpunkten „Demografischer Wandel + Innenentwicklung“ auf Internetseiten

### **Fazit und Empfehlungen:**

Mit dem Einrichten von Beiräten bzw. der verstärkten Verankerung des Themas im Gemeinderat, der Erstellung von Demografieberichten und dem Einrichten von Menüpunkten auf den websites wurden „Orte“ bzw. „Strukturen“ in den Projektkommunen geschaffen, wo auch in Zukunft strategisch über das Thema diskutiert wird, wo fortlaufend Informationen zum Thema Demografie bereitgestellt werden und wo sich interessierte Bürger auf den Internetseiten der Gemeinden selbst informieren können. Diese „Verankerung“ des Themas in den Kommunen ist eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg eines langfristig angelegten Flächenmanagements.



### **3. Umsetzung verschiedener Kommunikationsmaßnahmen**

Durch öffentliche sowie zielgruppenspezifische Veranstaltungen, Pressearbeit, Artikelserien in Gemeindeblättern sowie durch die Bereitstellung von Informationen im Internet wurden verschiedene Zielgruppen erreicht und fortlaufend über zentrale Inhalte zum Thema „Demografischer Wandel und Innenentwicklung“ informiert. Auch die Briefe, die im Zusammenhang mit den Umfragen an verschiedene Zielgruppen verschickt wurden, waren als Teil der Öffentlichkeitsarbeit konzipiert.

Die Kommunikationsmaßnahmen konnten im Rahmen des Projekts zwar nicht systematisch evaluiert werden. Doch verschiedene Briefe an das Rathaus, Leserbriefe an Zeitungen, die Teilnahme an öffentlichen Gemeinderatssitzungen etc. belegen die Wirksamkeit der Maßnahmen. Auch die Reaktion der lokalen Medien zeigt, dass mit dem Projekt das Thema verstärkt ins Blickfeld der öffentlichen Diskussion gerückt werden konnte.

#### **Fazit und Empfehlungen:**

Zielgruppenspezifische Kommunikation ist ein Schlüsselfaktor für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Die Kommunen müssen ihre Bürgerinnen und Bürger mitnehmen auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Immer wieder zeigte sich in Gesprächen, bei Veranstaltungen oder durch Briefe bzw. Reaktionen angeschriebener Personen, wie schwierig es für viele Menschen ist, die kommenden Auswirkungen des demografischen Wandels zu antizipieren bzw. sich vorzustellen, dass sich über Jahrzehnte bekannte Verhältnisse verändern werden. Kommunikation zu diesen Themen muss deshalb authentisch sein, an verschiedenen Stellen ansetzen, vor allem auch Multiplikatoren (wie z.B. die Gemeinderäte) erreichen und mit langem Atem verfolgt werden.

Insgesamt bestätigen die gewonnenen Ergebnisse und Erfahrungen, dass die Gemeinden mit ihren Maßnahmen zur Innenentwicklung einen zukunftsfähigen Weg der Siedlungsentwicklung eingeschlagen haben. Diese Politik eines nachhaltigen Flächenmanagements, die auch unbequeme Wahrheiten des demografischen Wandels bei aktuellen Entscheidungen berücksichtigt, muss mit einem langfristigen Ansatz verfolgt werden. Dann können Kommunen Fehlentwicklungen vermeiden und Gestaltungsspielräume für eine attraktive Kommunalentwicklung bewahren.