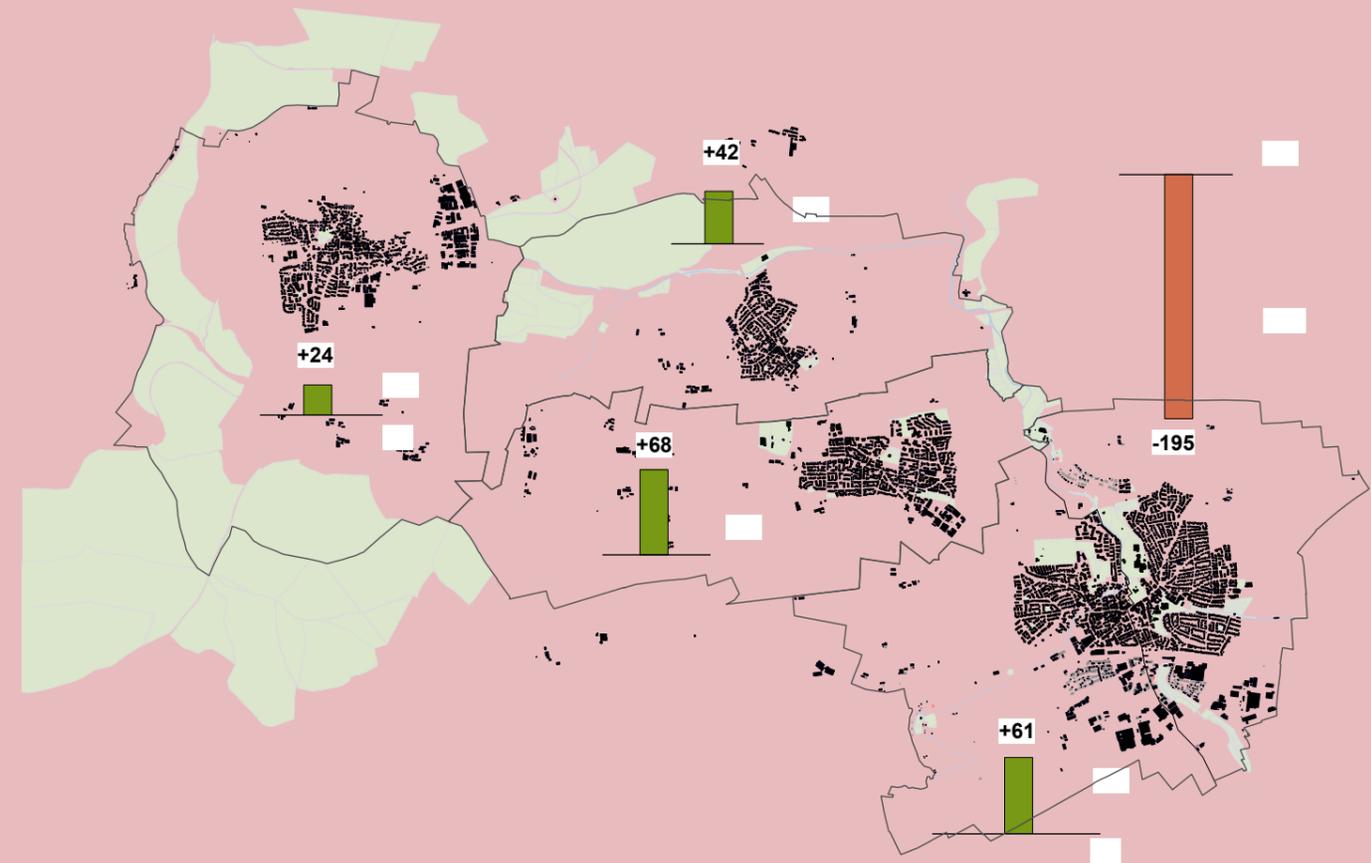
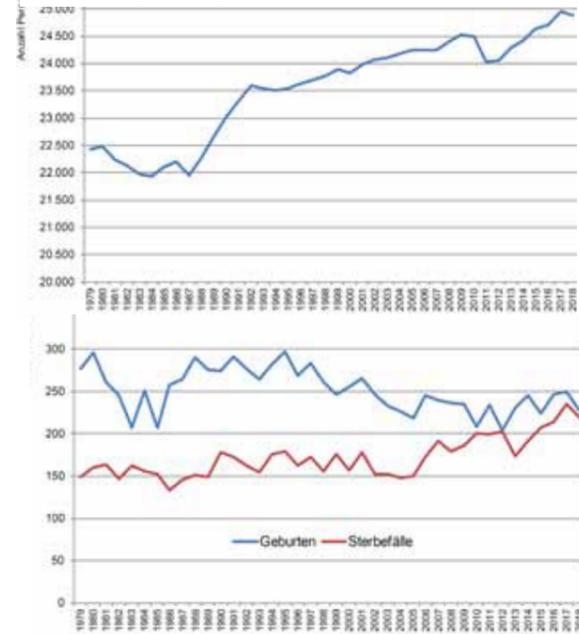


DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG UND WOHNEN



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG - WOHNBEVÖLKERUNG 2010-2019

VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG ZUM 31.12
Stadt Ditzingen (Registerdaten)



VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR ZUM 31.12
Stadt Ditzingen (Registerdaten)

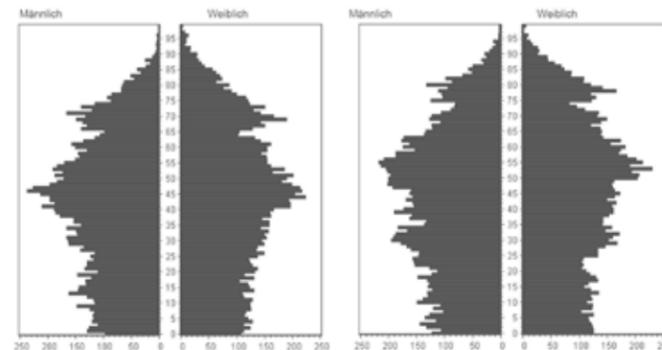


Abb.3 Stadt Ditzingen- Veränderung der Altersstruktur zum 31.12.2019

Das Durchschnittsalter der Stadt liegt bei 43,3 Jahren, im Landkreis im Vergleich bei 43,1 Jahren (Statistik Kommunal 2019). Die Veränderung der Altersstruktur zeigt, dass der Anteil Ü80 deutlich steigen wird. Über 25 % sind Ü60, ebenso viele BürgerInnen sind U25.

- Wohnbevölkerung 2010
- Wohnbevölkerung 2019

Quelle: Bevölkerungsvorausrechnung Stadt Ditzingen 2035, Tilman Häusser, 06.2020
Grafik: ISA

VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG ZUM 31.12 Stadt Ditzingen (Registerdaten) DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

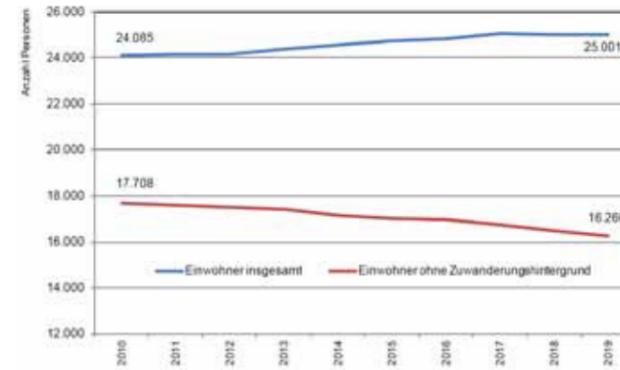


Abb.4 Stadt Ditzingen- Veränderung der Wohnbevölkerung zum 31.12.2019

Nach dem Statistikabzug vom 31.12.2019 (Registerdaten) hatte die Stadt Ditzingen einen Einwohnerstand mit Hauptwohnsitz von 25.001 Personen (Wohnbevölkerung).

Die Einwohnerzahl der Stadt Ditzingen verändert sich zwischen 2015-2020 durch natürliche Bewegungen (Summe aus Geburten und Sterbefällen) im Mittel um 1,8% pro Jahr, durch Wanderungen (Summe aus Zu- und Wegzügen) waren es zwischen 13% und 15% pro Jahr.

Die Einwohnerveränderung seit 2010 ist vor allem auf den Zuzug von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit zurückzuführen. Diese Entwicklung wird noch etwas deutlicher, wenn man nach dem Zuwanderungshintergrund differenziert: Die deutsche Bevölkerung nahm zwischen 2010 und 2019 um 1.442 Personen ab.

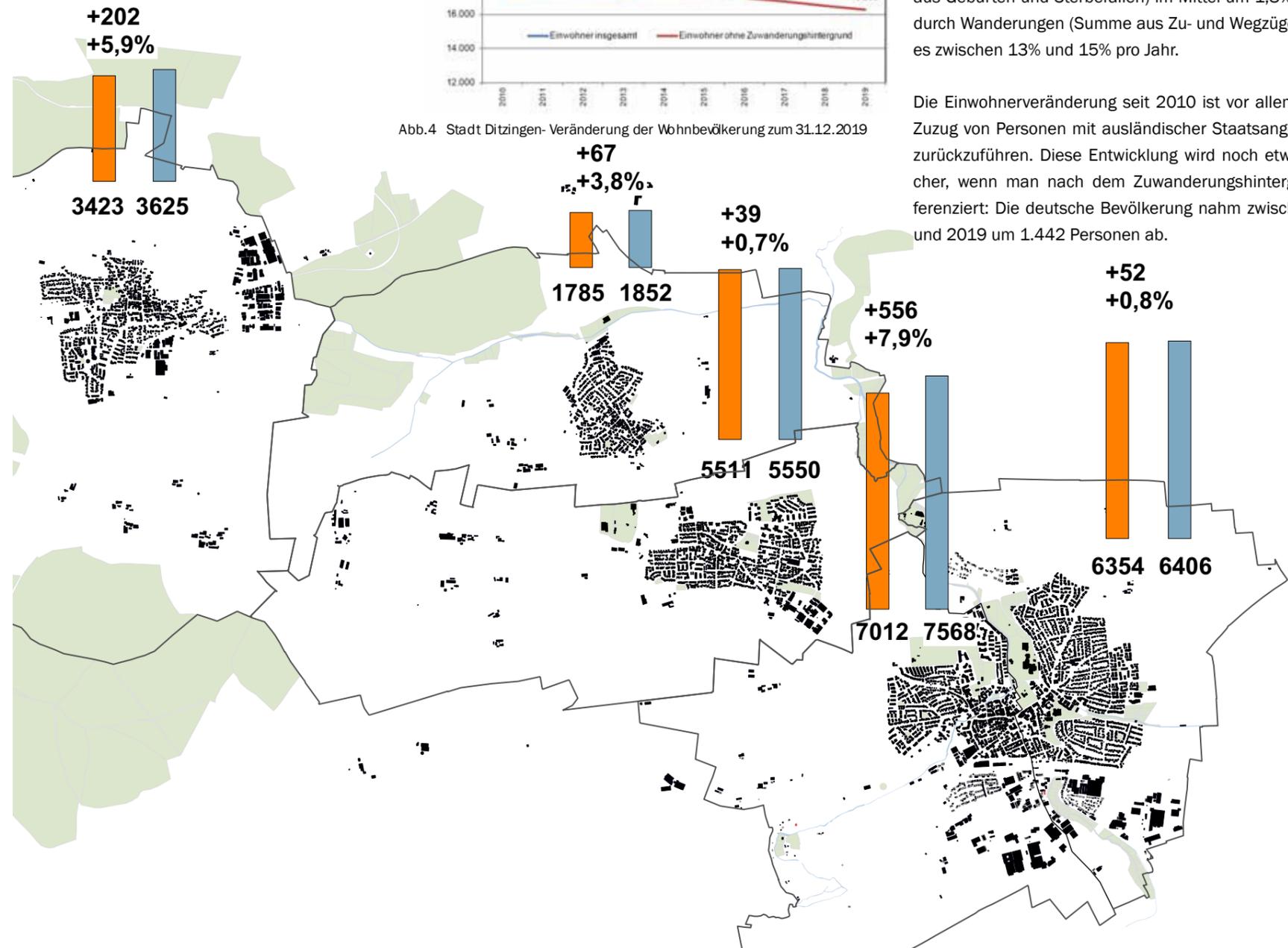
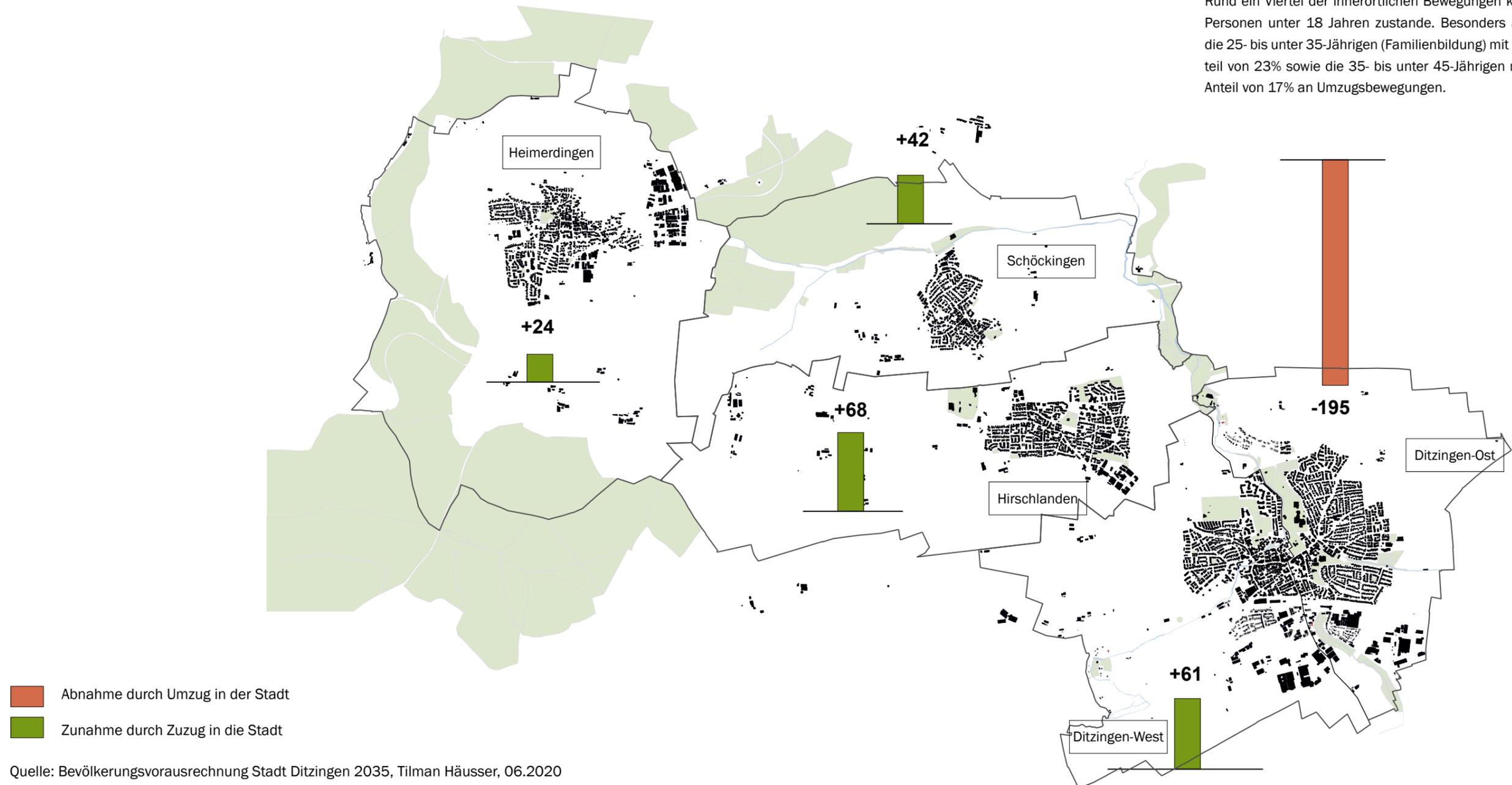


Abb.5 Stadt Ditzingen - Veränderung der Wohnbevölkerung nach Stadtteilen (Registerdaten zum 31.12.2019)

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG - UMZUGSBEWEGUNG 2010-2019 INNERHALB DITZINGEN

Zwischen dem 01.01.2010 und dem 31.12.2019 wechselten insgesamt 7.854 Personen ihren Wohnsitz in der Stadt (Umzüge). Unter der deutschen Bevölkerung waren Ströme aus dem Bereich Kernstadt Ost in den Bereich Kernstadt West sowie in die Stadtteile festzustellen. Bei den ausländischen Bürgerinnen und Bürgern waren dagegen die Kernstadt Ost sowie Hirschlanden die bevorzugten Umzugsziele.

Rund ein Viertel der innerörtlichen Bewegungen kam durch Personen unter 18 Jahren zustande. Besonders aktiv sind die 25- bis unter 35-Jährigen (Familienbildung) mit einem Anteil von 23% sowie die 35- bis unter 45-Jährigen mit einem Anteil von 17% an Umzugsbewegungen.



Quelle: Bevölkerungsvorausrechnung Stadt Ditzingen 2035, Tilman Häusser, 06.2020
Grafik: ISA

Abb.6 Stadt Ditzingen - Umzugsbewegung 2010-2019 innerhalb Ditzingen

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG - PROGNOSE BAUGEBIETE

PROGNOSE DER BEVÖLKERUNG

Nach den Ergebnissen der Voraussrechnung (Basisjahr 31.12.2019) ist bis zum 31.12.2035 mit einer Veränderung der Einwohnerzahl (Wohnbevölkerung) im Intervall zwischen +11,6% (Szenario 1) und +7,1% (Szenario 2) zu rechnen. In Absolutzahlen ist beim Szenario 1 zwischen dem 31.12.2019 und dem 31.12.2035 mit einem Wachstum um 2.896 Personen (Wohnbevölkerung) zu rechnen. Nach dem Verlauf des Szenario 2 beträgt der Unterschied zwischen Basisjahr der Voraussrechnung und dem Zieljahr +1.783 Personen. Im Mittel liegt die Einwohnerzahl im Jahr 2035 um 9,3% über dem aktuellen Bevölkerungsstand.

ZWEI SEZNARIEN

Stadt Ditzingen - Gesamt

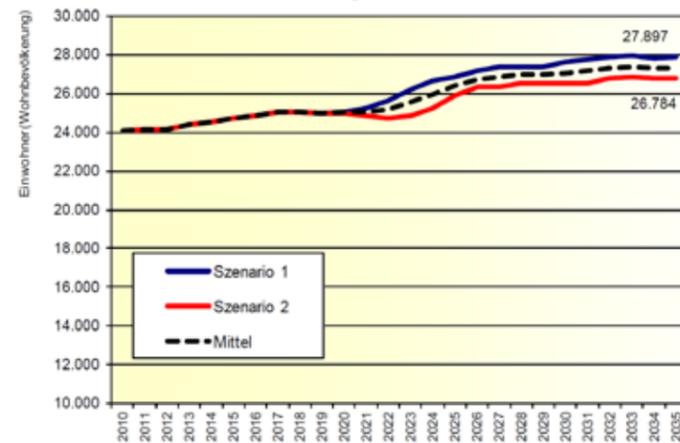


Abb.7 Zwei Szenarien zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Ditzingen
Quelle: Bevölkerungsvoraussrechnung Stadt Ditzingen 2035, Tilman Häusser, 06.2020

BAUGEBIETE IN PLANUNG

- Flächenhaftes Baugebiet
- Punktuelltes Baugebiet

Quelle: Bevölkerungsvoraussrechnung Stadt Ditzingen 2035, Tilman Häusser, 06.2020;
Masterplan Wohnen (Reschl Stadtentwicklung, 2018)

Grafik: ISA

BAUGEBIETE UND WOHN-EINHEITEN

Falls alle Wohneinheiten aus laufenden Planungen, Neubautätigkeit im Außen- und Innenbereich und eine Auffüllung von Baulücken im Innenbereich zu 100% realisiert werden können, ergibt sich zwischen 2020 und 2030 ein Angebot von 1.443 Wohneinheiten. Für den Zeitraum nach 2030 lagen noch keine Planungsdaten vor.

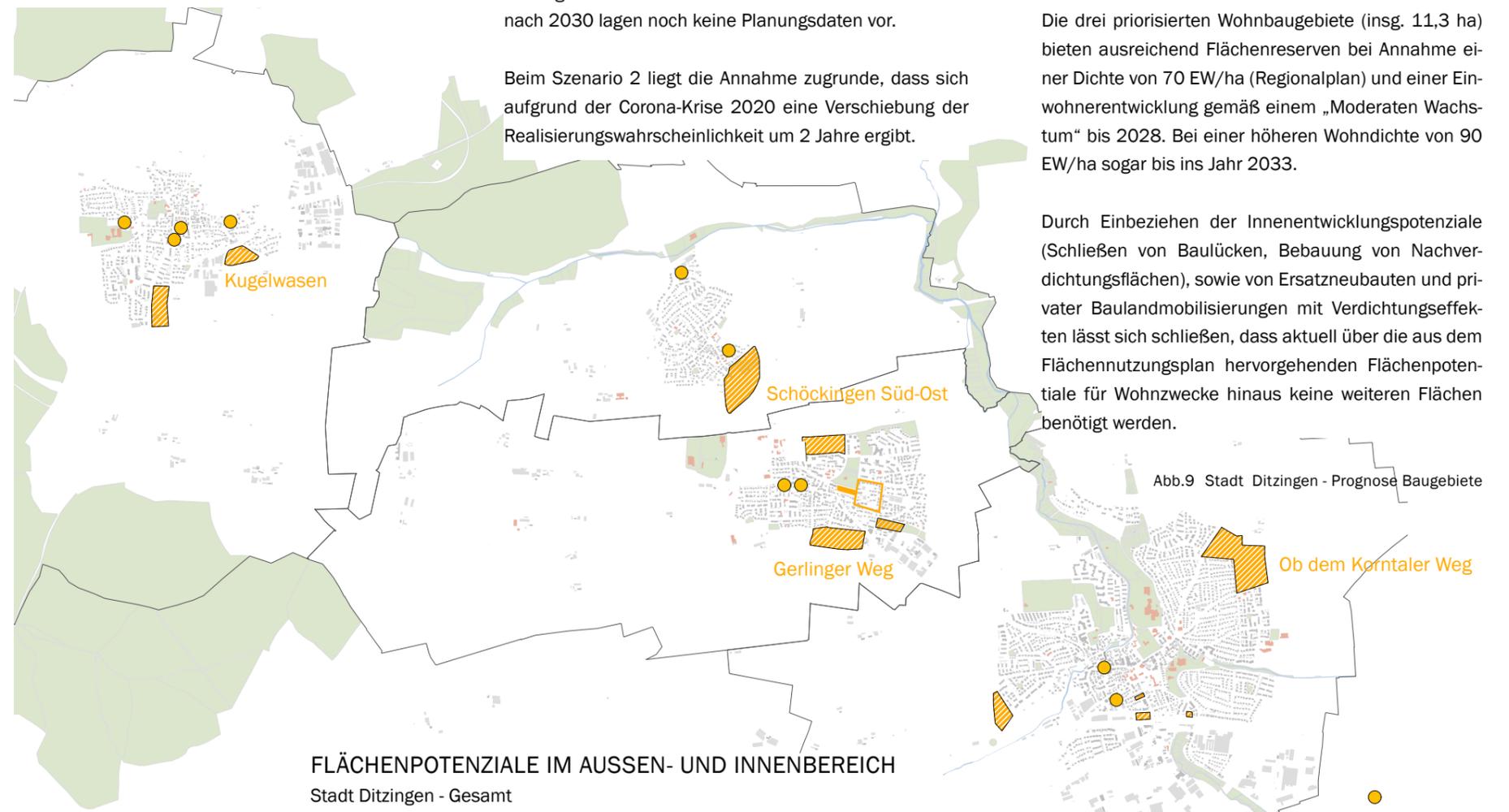
Beim Szenario 2 liegt die Annahme zugrunde, dass sich aufgrund der Corona-Krise 2020 eine Verschiebung der Realisierungswahrscheinlichkeit um 2 Jahre ergibt.

KANN DER BEDARF GEDECKT WERDEN?

Geht man von einer Haushaltsgröße von 1,98 aus, kann der künftige Wohnungsbedarf durch Neubau gedeckt werden, wenn alle Wohneinheiten realisiert werden.

Die drei priorisierten Wohnbaugebiete (insg. 11,3 ha) bieten ausreichend Flächenreserven bei Annahme einer Dichte von 70 EW/ha (Regionalplan) und einer Einwohnerentwicklung gemäß einem „Moderaten Wachstum“ bis 2028. Bei einer höheren Wohndichte von 90 EW/ha sogar bis ins Jahr 2033.

Durch Einbeziehen der Innenentwicklungspotenziale (Schließen von Baulücken, Bebauung von Nachverdichtungsflächen), sowie von Ersatzneubauten und privater Baulandmobilisierungen mit Verdichtungseffekten lässt sich schließen, dass aktuell über die aus dem Flächennutzungsplan hervorgehenden Flächenpotenziale für Wohnzwecke hinaus keine weiteren Flächen benötigt werden.



FLÄCHENPOTENZIALE IM AUSSEN- UND INNENBEREICH

Stadt Ditzingen - Gesamt

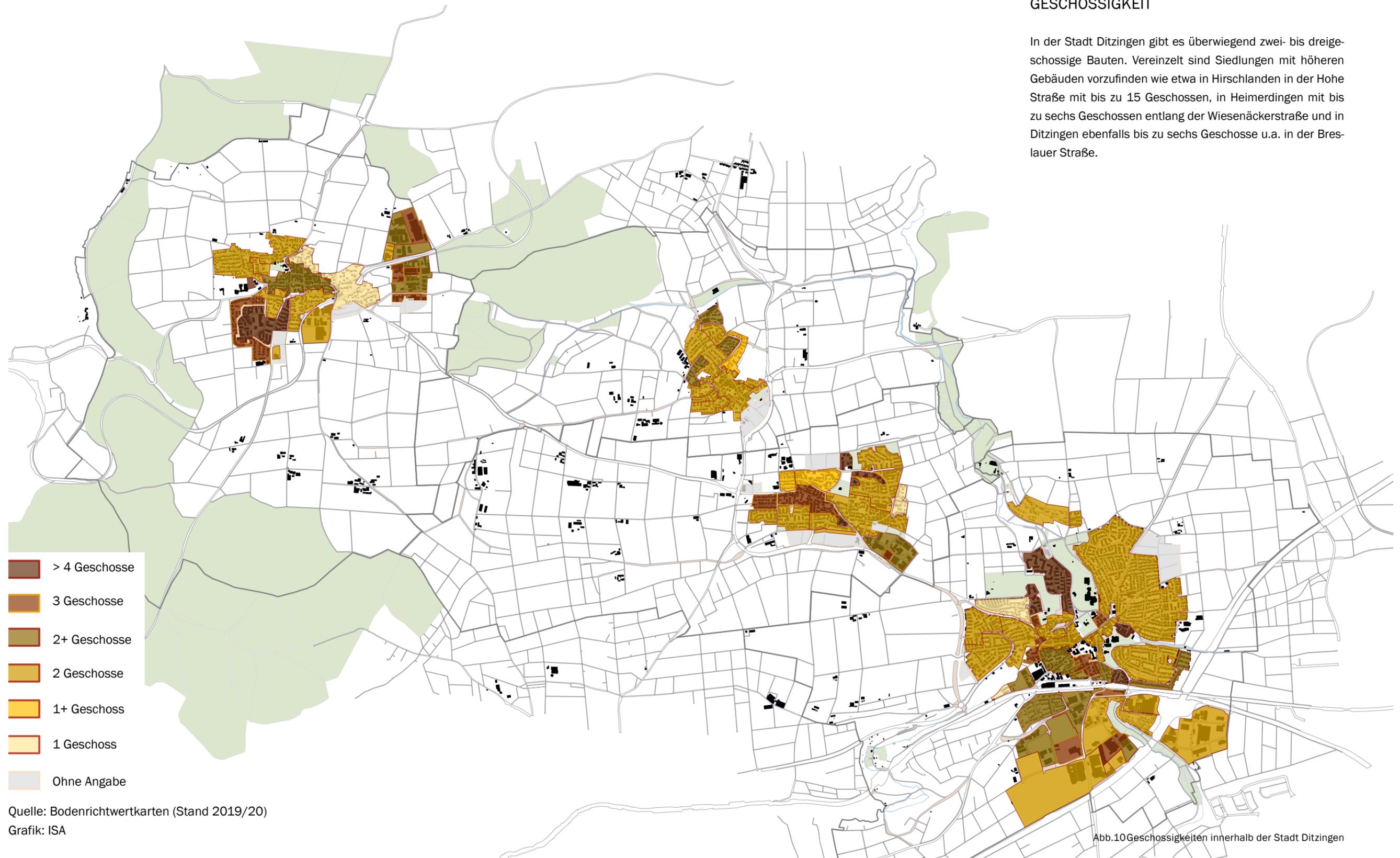
Außenbereich	Insgesamt 27,51 ha	Innenbereich (aktivierbar)	Insgesamt 11,7 ha
davon Wohnbaugebiete mit Priorität (GR-Beschluss vom 06.11.2017)	11,30 ha	Baulücken (aus Baulückenkataster)	rund 3,8 ha
Hirschlanden - Gerlinger Weg I (4,2 ha, Rahmenplan liegt vor, 4 Varianten)		Leerstände (nicht erfasst)	>= 0,0 ha
Schöckingen - Südost (4,95 ha, Rahmenplan liegt vor)		Wohnbau-Nachverdichtungsflächen (aus Baulückenkataster)	rund 3,2 ha
Heimerdingen - Kugelwasen (2,15 ha, Rahmenplan liegt vor, 2 Varianten)		Weitere Neuordnungsbereiche	rund 4,7 ha
davon Wohnbaugebiete in der Kernstadt	9,86 ha	Ditzingen - Wilhelmsschule	
Ditzingen - Ob dem Korntaler Weg (8,6 ha, Rahmenplan liegt vor)		Hirschlanden - Teilbereich GE-Gebiet Lange Acker II	
Ditzingen - Westlicher Ortsrand II (1,26 ha)		Heimerdingen - Areal Feucht	
weitere Wohnbaugebiete ohne Priorität	6,35 ha		
Hirschlanden - Gerlinger Weg II (1,7 ha)			
Hirschlanden - Leiterweg (3,0 ha, Rahmenplan liegt vor, Neuplanung erforderlich)			
Heimerdingen - Rutesheimer Straße (1,65 ha, Rahmenplan liegt vor)			
		Ergebnis	Insgesamt rund 31 ha
			davon rund 1,5 ha kommunal (100%) restliche private Flächen (20%) Davon aktivierbar rund 3,5 ha

Abb.8 Flächenpotenziale im Außen- und Innenbereich; Quelle: Stadt Ditzingen, Masterplan Wohnen (Reschl Stadtentwicklung, 2018)

GESCHOSSIGKEIT

GESCHOSSIGKEIT

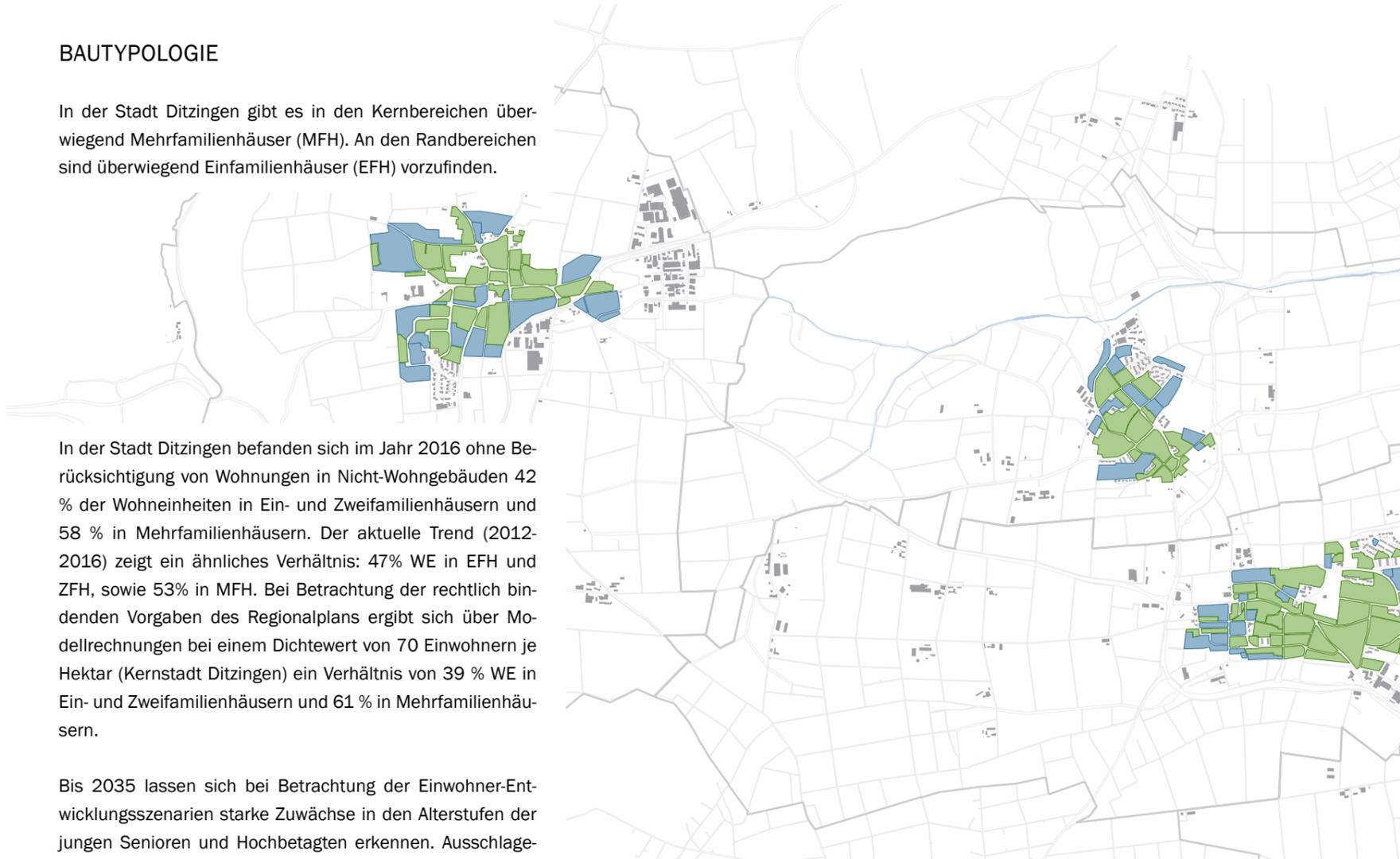
In der Stadt Ditzingen gibt es überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bauten. Vereinzelt sind Siedlungen mit höheren Gebäuden vorzufinden wie etwa in Hirschlanden in der Hohe Straße mit bis zu 15 Geschossen, in Heimerdingen mit bis zu sechs Geschossen entlang der Wiesenäckerstraße und in Ditzingen ebenfalls bis zu sechs Geschosse u.a. in der Breslauer Straße.



WOHNEN - BAUTYPOLOGIE

BAUTYPOLOGIE

In der Stadt Ditzingen gibt es in den Kernbereichen überwiegend Mehrfamilienhäuser (MFH). An den Randbereichen sind überwiegend Einfamilienhäuser (EFH) vorzufinden.



In der Stadt Ditzingen befanden sich im Jahr 2016 ohne Berücksichtigung von Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden 42 % der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 58 % in Mehrfamilienhäusern. Der aktuelle Trend (2012-2016) zeigt ein ähnliches Verhältnis: 47% WE in EFH und ZFH, sowie 53% in MFH. Bei Betrachtung der rechtlich bindenden Vorgaben des Regionalplans ergibt sich über Modellrechnungen bei einem Dichtewert von 70 Einwohnern je Hektar (Kernstadt Ditzingen) ein Verhältnis von 39 % WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 61 % in Mehrfamilienhäusern.

Bis 2035 lassen sich bei Betrachtung der Einwohner-Entwicklungsszenarien starke Zuwächse in den Alterstufen der jungen Senioren und Hochbetagten erkennen. Ausschlaggebend hierfür ist die sogenannte „Versingelung“ und der Trend zu Einpersonenhaushalten (2018 in BW: 39,1 %). Dieser Trend lässt sich auch bei jüngeren Generationen feststellen. Für den Wohnungsmarkt in Ditzingen kann demzufolge ein Mehrbedarf bei Kleinwohnungen und barrierefreiem Wohnen geschlussfolgert werden.

- überwiegend Einfamilienhäuser
- überwiegend Mehrfamilienhäuser

Quelle: Stadt Ditzingen, Masterplan Wohnen (Reschl Stadtentwicklung, 2018)
Grafik: ISA

NUTZERGRUPPENANALYSE NACH EINWOHNER-ENTWICKLUNGSSZENARIOEN

Nutzergruppen	Alter	2017	Bestandserhalt			Oberer Rand Studie 2035
			2035	2035	2035	
			Nettörliche Entwicklung 0	+86,5	Mittel der letzten 5 Jahre +101,0	-206,5
Kleinkinder	< 1	254	-26%	-15%	-13%	+2%
U-3 Betreuung	1-2	486	-23%	-11%	-9%	+7%
Ü-3 Betreuung	3-6	954	-21%	-9%	-6%	+9%
Grundschule	6-9	1002	-23%	-12%	-10%	+3%
Weiterführende Schule	10-18	2294	-13%	-7%	-6%	+2%
Jugendliche	14-21	2032	-7%	-2%	-1%	+6%
junge Erwachsene	21-30	2934	-16%	-8%	-7%	+3%
Familiengründer	25-40	5074	-21%	-8%	-6%	+9%
Erwerbstätige	20-65	15178	-15%	-7%	-5%	+5%
junge Senioren	66-75	2357	+46%	+48%	+48%	+51%
Senioren	76-85	1951	+4%	+4%	+5%	+6%
Hochbetagte	> 85	520	+35%	+37%	+37%	+39%

Abb.13 Prozentuale Nutzergruppenzuwächse und -abnahmen der Entwicklungsszenarien aus der Bevölkerungsvorausrechnung
Quelle: Masterplan Wohnen (Reschl Stadtentwicklung, 2018)

GEBÄUDEVERTEILUNG NACH BAUTYP

Landkreis Ludwigsburg (34 Gemeinden) 2013

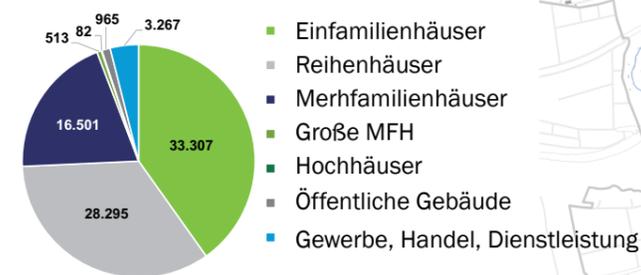


Abb.11 Gebäudeverteilung nach Bautyp
Quelle: Kurzbericht Klimaschutzkonzept (2015)

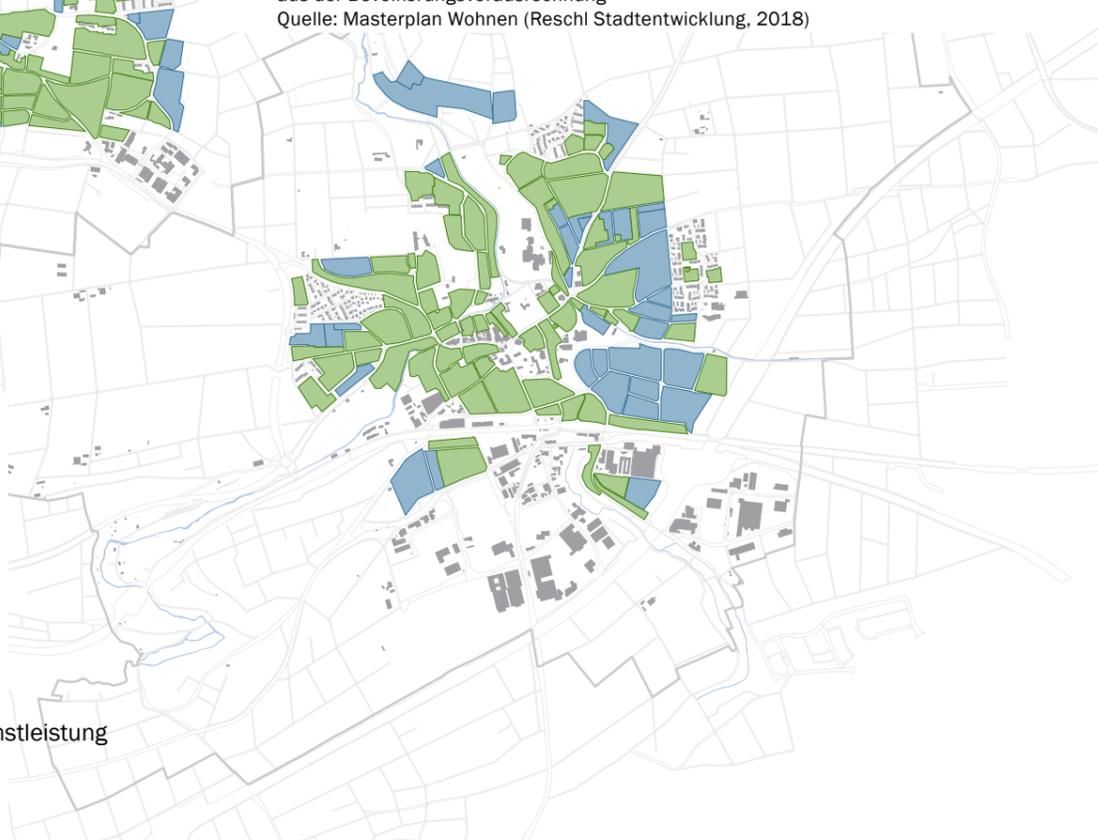


Abb.12 Bautypen in der Stadt Ditzingen - EFH, MFH

WOHNEN - WER WOHT WIE, WO UND WARUM IN DER STADT DITZINGEN?

WER, WO, WIE UND WARUM?

Die Frage wer, wo, wie und warum in Ditzingen wohnt oder zukünftig wohnen möchte, hängt nicht allein mit den quantitativen Instrumenten der Wohnungsnachfrage zusammen, wie z.B. der Haushaltsgröße, dem Einkommen oder dem Alter.

Vielmehr ist laut vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (Berlin) auch der Lebensstil entscheidend. Auf Grundlage des Sinus-Milieus, welches die Vielfalt der soziokulturellen Gesellschaft widerspiegelt (u.a. in Bezug auf ihre Werte, Lebensziele, Lebensstile, Einstellungen und ihrem sozialen Hintergrund), lassen sich mittels Lebensstilforschung Schlüsse auf Wohn- und Wohnumfeld bezogene Wünsche und Bedürfnisse der einzelnen Milieus ableiten.

GESELLSCHAFTLICHER RAHMEN

Der Sozialbericht Ditzingen (Stand 2017) stellt dar, dass der Anteil der Haushalte mit Kindern in Ditzingen bei 32,3 % (LK 32,9%) liegt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte (34,9%) ist im Vergleich zum Landkreis (32,9%) höher.

Etwa ein Viertel der Haushalte liegen im niedrigen Einkommensbereich. 74% der Haushalte haben ein mittleres bis hohes Einkommen.

In Bezug auf die Wohnsituation beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 41,5 m² und liegt damit unter dem Durchschnitt des Landkreises (42,0m²) und Deutschlands (43,9m²).

SOZIALE MILIEUS IN DITZINGEN

Die unten stehende Grafik zeigt, dass die Verteilung der sozialen Milieus in der Stadt Ditzingen von der gesamtdeutschen Verteilung abweicht.

In Ditzingen ist das Milieu „Bürgerliche Mitte“ unterrepräsentiert. Ebenso gering im Vergleich zur Bundesrepublik mit 9 % sind die „Prekären“ in Ditzingen mit 6,3 % vertreten. Deutlich mehr Einwohner können der Oberschicht mit den Milieus „Konservativ-Etablierte“, „Liberal-Intellektuelle“ und „Expeditive“ zugeordnet werden. Demzufolge ist ein Trend zu einkommensstärkeren Haushalten in Ditzingen festzustellen. Laut vhw sind hieraus jedoch nur bedingt höhere Wohnbauraten bestimmter Wohntypen und -formen resultierend. Die geringfügigen Schwerpunktverschiebungen der Nachfrage bieten lediglich Anhaltspunkte für den zu spezifizierenden Wohnungsmix von Neubaugebieten und spezieller Nachfrageformen.

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Angesichts der steigenden Tendenz der Wohngeldempfänger, sowie der marginal vorhandenen Sozialwohnungsbestände und einem geringen Anteil kommunaler Wohnungen (insgesamt 240 Wohnungen) wie auch unter Beachtung der Haushaltsstrukturen armutsgefährdeter Einzelpersonen wird gemäß des Masterplans Wohnen eine Wohnbauquote von 15 % angenommen.

Mit dem Ziel eines 2%-igen kommunalen Wohnungsbestandes bis 2035 (258 WE) ist eine jährliche Neubautätigkeit von acht Wohnungen erforderlich. Da diesbezüglich auch Bestandsmaßnahmen wie Wohnungskäufe, Belegungsrechteankäufe im Bestand oder Umnutzungen moderner Flüchtlingsunterkünfte getroffen werden können, ist eine kommunale Neubaurate von jährlich vier Wohnungen einzuschätzen.

SOZIALE MILIEUS - BEVORZUGTE WOHLNLAGE UND WOHTYP

Milieu	Bevorzugte Lage	Bevorzugter Wohntyp
Konservativ-Etablierten	Gehoben, Stadtrand, Umland	EFH, Kleine MFH, z.T. ETW
Liberal-Intellektuellen	Innenstadt, Land	Gehobener Altbau als ETW, individuell-energet. EFH
Performer	Innenstadt, auch Stadtrand (EFH)	Kleinere MFH / ETW und EFH
Expeditive	Innenstadt (wenn vital)	Blockrand
Adaptiv-Pragmatische	Stadt/ Stadtrand	RH, ETW in kleinem MFH
Traditionelle	Stadtrand	Zeile, einfache/mittlere EFH/ZFH
Sozial-ökologische	Stadtrand, Innenstadtrand	Breites Spektrum, auch EFH
Bürgerliche Mitte	Stadtrand, Umland	Zeile, RH, einfache/mittlere EFH/ZFH
Hedonisten	Innenstadt, auch Stadtrand	Hochhaus, Blockrand (wenig Festlegung)
Prekäre	Innenstadt und Stadtrand	Blockrand, Zeile (preiswert, gefördert)

Abb.14 Bevorzugte Wohnlagen und Wohntypen soziale Milieus
Quelle: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (Berlin, 2016)
Masterplan Wohnen (Reschl Stadtentwicklung, 2018)

SOZIALE MILIEUS IN DER STADT DITZINGEN UND IN DEUTSCHLAND (IN KLAMMERN)

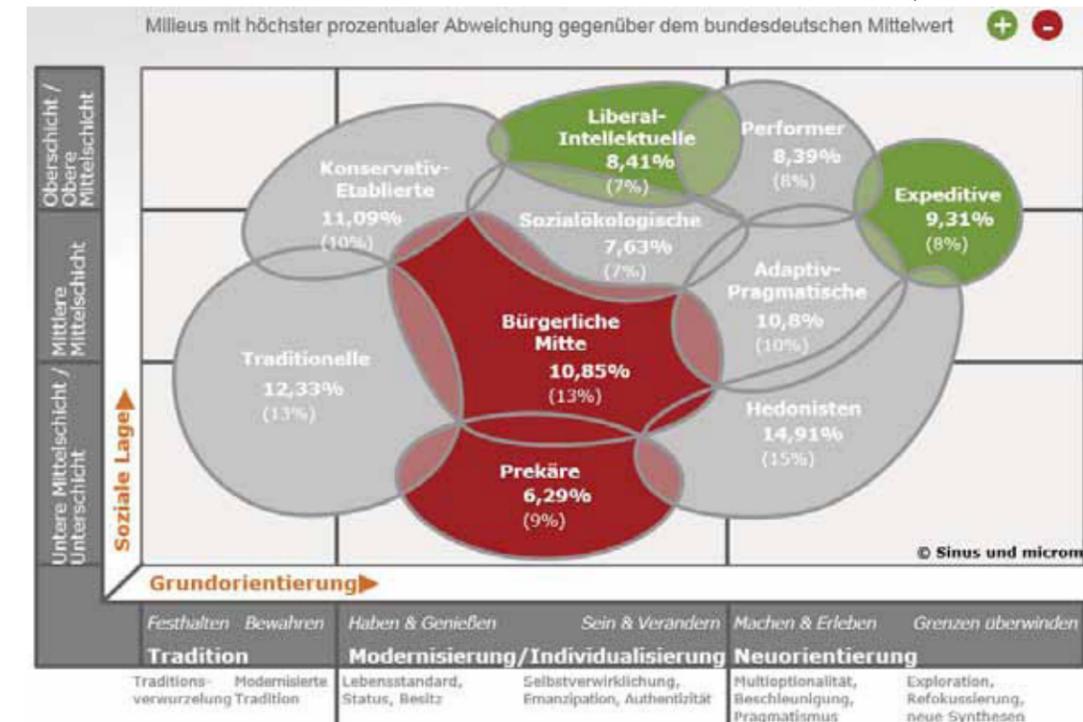
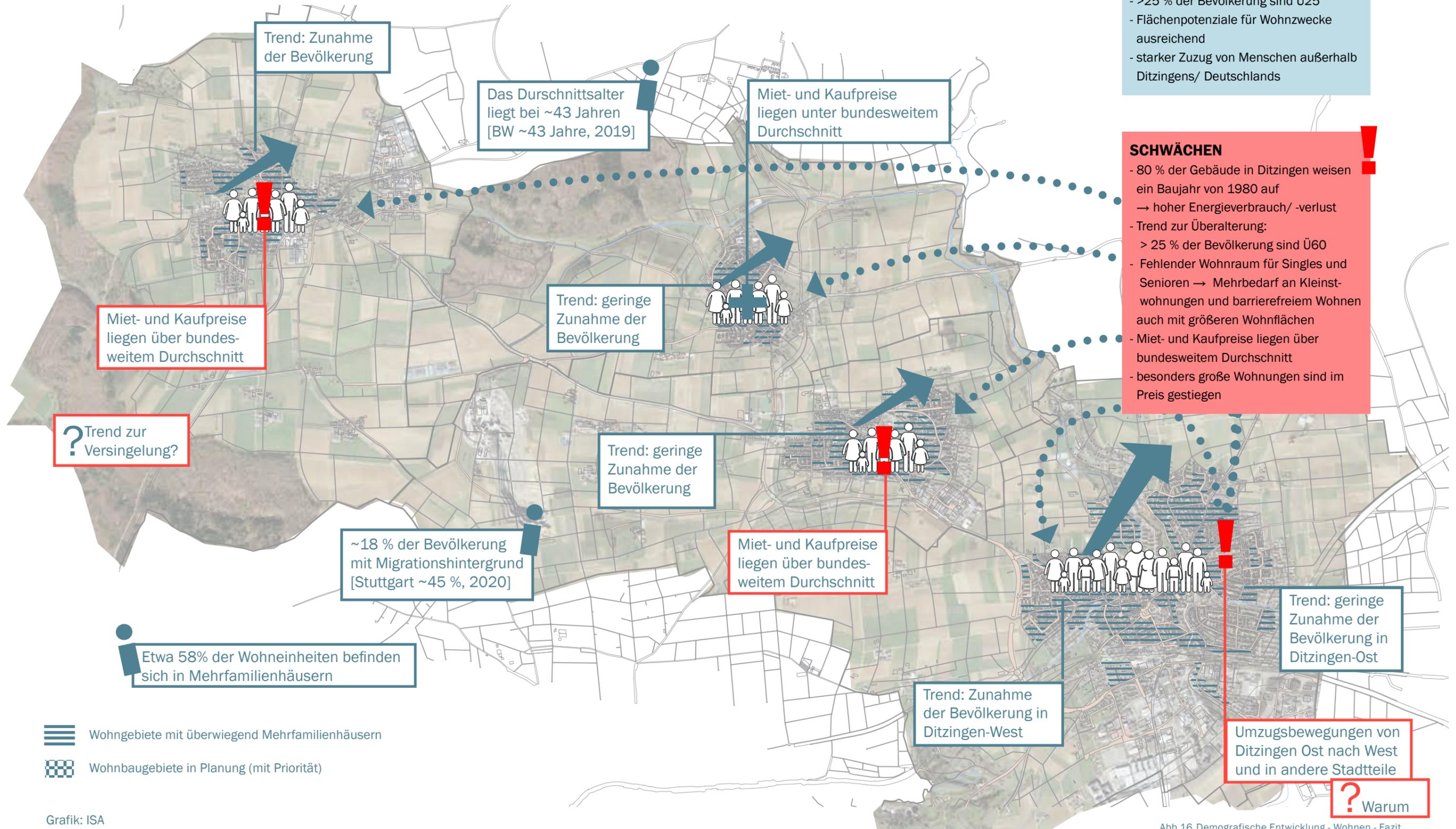


Abb.15 Soziale Milieus - stadtspezifisch und bundesweit
Quelle: microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH (Neuss, 2018); vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (Berlin, 2016); Masterplan Wohnen (Reschl Stadtentwicklung, 2018)

Quelle: Masterplan Wohnen (Reschl Stadtentwicklung, 2018), Sozialbericht Ditzingen (2017)

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG UND WOHNEN



Grafik: ISA

Quelle: Masterplan Wohnen (Stadtentwicklung Reschl 2018), Tilman Häusser (2020)

Abb.16 Demografische Entwicklung - Wohnen - Fazit