

## ELLWANGEN

# Demografie und Immobilienbesitz

Bei der diesjährigen Mitgliederversammlung von Haus & Grund Ellwangen ist der bisherige Vorstand sowie alle Beiräte in ihren Ämtern bestätigt worden. Zudem berichtete Stefan Flaig von der Ökonsult in Stuttgart über das Thema „Demographischer Wandel und Immobilien“. Was sich zunächst trocken anhörte, entpuppte sich als spannender und höchst informativer Vortrag.

Der Referent zeigte anhand der aus dem Mikrozensus 2011 gewonnenen Daten auf, wie die Bevölkerung bei durchschnittlich 1,4 Kindern pro Frau seit Ende der Babyboomer-Jahre in den 1960ern zurückgeht. Die Familienwohnungen der Eltern dieser Generation werden jetzt zunehmend frei, weil diese in ein Pflegeheim umziehen oder sterben. Die Kinder haben zwischenzeitlich vielfach selbst gebaut. In der Erbmasse von deren Kindern befinden sich daher die Immobilien der Großeltern und Eltern. Angesichts des unweigerlichen

Rückgangs der Bevölkerung – der auch nicht durch den Zuzug von Migranten auszugleichen ist – gibt es daher immer mehr Wohnungen, die aufgrund ihres Zuschnitts und der Lage nur für Familien geeignet sind, nicht aber für Senioren und die sich auch nicht ohne weiteres an seniorengerechte Anforderungen anpassen lassen. Derzeit stehen schon etwa 5 Prozent aller Familienwohnheime leer, berichtete der Experte, bis zum Jahr 2030 wird sich dieser Leerstand erwartungsgemäß auf 15 Prozent vergrößern. Für Ellwangen bedeutet das: Im Jahr 2030 wären demnach 1.600 Familienwohnungen frei, ohne dass neu gebaut würde. Der Referent betonte, dass diese Entwicklung kein Ellwangen-spezifisches Problem sei, sondern bundesweit bestehe und vor allem in ländlichen Regionen noch ausgeprägter sei, als in Ellwangen selbst.

Infolge dieses Überangebots sei nach Flaig zukünftig mit massiv sinkenden Preisen für Familienheime zu rech-

nen. Er habe daher wenig Verständnis, dass viele Eigentümer immer noch auf „Betongold“ setzen würden und leerstehende Wohnungen nicht verkaufen. Allerdings fehle es nach wie vor an Seniorenwohnungen, beispielsweise in Kombination mit einem Hausmeister, ohne Garten sowie mit Anbindung zur nötigen Infrastruktur wie Arzt, Apotheke oder nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, so der Experte weiter. Anhand dieser Zahlen und Fakten plädierte Flaig dringend dafür, auf die Innenentwicklung bestehender Immobilien und die Bestandserhaltung zu setzen anstatt neue Familienwohnungen zu schaffen. Vielmehr müsse dafür Sorge getragen werden, dass die bestehenden Familienwohnungen wieder auf den Markt kommen, saniert und neu belegt werden, so Flaig. Gleichzeitig empfahl er, in den Bau von Seniorenwohnungen zu investieren, da heute schon absehbar sei, dass der erwartete Bedarf nicht gedeckt werden kann.

150  
JahreVolksbank  
Stuttgart eG

Mathe: sehr gut.  
BWL: sehr gut. Beratung: perfekt.

Meine Heimat. Meine Bank.

Wir machen den Weg frei.

„Ich arbeite bei der Volksbank, weil hier nicht nur an Zahlen gedacht wird, sondern vor allem an Zufriedenheit und Zukunftsfähigkeit.“ *Ivana Duspara, Beraterin*

Volksbank Stuttgart eG 