

# Stadtentwicklungsmaßnahme SEM Herrenberg SÜD

STELLUNGNAHME  
zum „erhöhten Bedarf“ nach Wohnraum



Erstellt von: Dr. Heike Voelker  
Herrenberg, den 02.05.2023

36 Seiten

## Für den schnellen Überblick

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Unstrittig ist, dass wir **heute** einen akuten Mangel an **bezahlbaren** Wohnraum für Bezieher von mittleren und geringen Gehältern haben. Mit Herrenberg-Süd soll der heutige Notstand beim „bezahlbaren Wohnen“ beseitigt werden – das ist die Begründung der Stadtverwaltung für die Stadtentwicklungsmaßnahme (SEM). Frage: Ist die Strategie Bauen Bauen Bauen wirklich die Lösung?

Der Gemeinderat hat 2019 entschieden, dass die erforderlichen Voruntersuchungen für eine SEM für den Bau eines neuen Stadtteils für ca. 3.000 Personen (193 EW/ha) veranlasst werden. Voraussetzung für eine SEM ist, dass das „Wohl der Allgemeinheit“ die Durchführung erfordert und insbesondere ein „erhöhter Bedarf“ an Wohnraum besteht.

Dazu liegen die von der Stadt beauftragten Gutachten der EMPIRICA AG und Die STEG Stadtentwicklung GmbH vor.

Mit einer SEM kommt die öffentliche Hand in den Besitz aller Grundstücke zu Preisen ohne die Wertsteigerung durch die Schaffung von Baurecht. Wer nicht verkauft wird enteignet – ein massiver Eingriff in das Grundrecht „Eigentum“. Die Stadt geht in Vorleistung und baut die Infrastruktur für das neue Stadtteil – einschließlich Schulen und Kitas. Dafür werden in einem „Sonderhaushalt“ über 200 Mio. Euro eingeplant. Ab 2030 werden die für Geschosswohnungsbau entwickelten Grundstücke auf dem Markt an Bauinteressenten zu den dann marktüblichen Preisen angeboten. Fällt der Erlös durch den Grundstücksverkauf höher aus als die Investitionskosten der öffentlichen Hand, dann werden die Gewinne an die Alteigentümer ausgezahlt. Kommt es zu einer Unterdeckung, dann geht diese als Schulden in den städtischen Haushalt. So ist es im Baugesetzbuch vorgeschrieben, wenn eine SEM durchgeführt wird: Die Option der Enteignung ist beim späteren Verkauf mit der Pflicht der Gewinnausschüttung an die Alteigentümer zu bezahlen. Und die Stadt trägt allein das unternehmerische Risiko bei einer Unterdeckung.

Wie groß ist das unternehmerische Risiko für die Stadt Herrenberg? Damit setzt sich die Stellungnahme auseinander. Dabei wird insbesondere geprüft, ob ein erhöhter Bedarf an Wohnraum zum Zeitpunkt der Aufsiedelung von Herrenberg Süd ab 2030 besteht. Es wird aufgezeigt, wie der unausweichliche demografische Wandel sich auf den Wohnungsmarkt 2030 auswirken könnte.

### Ergebnis:

- Ein erhöhter Bedarf an Wohnraum im Sinne des BauGB besteht für die Kommune Herrenberg nicht.
- Der erhöhte Bedarf besteht für die Region Stuttgart bei der Annahme, dass jeder durch in Ruhestand gehender freiwerdende Arbeitsplatz 1:1 trotz bestehendem bundesweiten Fachkräftemangel durch eine in die Region Stuttgart zuziehende Fachkraft wieder besetzt wird.
- Bezahlbarer Wohnraum kann durch eine SEM selbst nicht unmittelbar sichergestellt werden. Nur wenn der Andrang an Investoren groß genug ist, kann über städtebauliche Verträge eine Quote von 50% für geförderten bezahlbaren bzw. sozialen Wohnraum durchgesetzt werden. Dabei ist es ungewiss, ob es ab 2030 überhaupt prall gefüllte Fördertöpfe für die Förderung im Neubau geben wird.

Denn zur gleichen Zeit muss der Wohnungsbestand unterstützt mit Fördermitteln energetisch saniert werden. Und auch auf diesem Weg kann im Bestand durch Förderung bezahlbarer Wohnraum entstehen. Bauen ohne steuerbasierte Fördermittel wird wegen hoher Preise für Baumaterialien, des Fachkräftemangels und der zu erwartenden erhöhten Inflation wegen des demografischen Wandels auch mit einer SEM keinen bezahlbaren Wohnraum schaffen.

- Der Immobilienmarkt wird zum Zeitpunkt der Umsiedelung 2030 ein anderer sein als heute. Ursächlich dafür ist der demografische Wandel: Die Nachfrage schwächt sich ab, gleichzeitig wird das Angebot durch freiwerdenden Wohnraum im Bestand größer.
- Die veränderte Geldpolitik nach der Niedrigzinsphase und dem überhitzten Immobilienmarkt wird zeitverzögert Ende der 20ziger Jahre bei den dann anstehenden Anschlussfinanzierungen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Welle von Zwangsversteigerungen führen, die die Preise unter Druck setzt.

Unter diesen Bedingungen muss die Stadt ihre Investitionen für über 200 Mio. € wieder durch den Verkauf der Grundstücke einspielen. Gelingt ihr das unter den sich bereits heute abzeichnenden verschärften Bedingungen auf dem Immobilienmarkt nicht, dann dürfen sich die kommenden Generationen am Abbau des kommunalen Schuldenbergs abarbeiten.

Wir gehen in das Risiko für eine Scheinlösung für unser heutiges Problem, das in dieser Form so zum Zeitpunkt der Umsiedelung nach heutigem Kenntnisstand nicht mehr bestehen wird. Und das alles für die Region Stuttgart, die selbst zu nichts verpflichtet ist. Denn es gibt keine Verantwortungsgemeinschaft zwischen der Stadt Herrenberg und der Region Stuttgart.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORWORT .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ERHÖHTER BEDARF: UNTERSUCHUNGSEBENEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	PREISANALYSE FÜR WOHNEN .....	4
2.1.1	<i>Ausgangshypothese: Preise sind Knappheitsindikatoren .....</i>	<i>4</i>
2.1.1.1	Geldpolitik der europäischen Notenbanken .....	4
2.1.1.2	Immobilien als Spekulationsobjekt .....	5
2.1.1.3	Baupreissteigerung .....	6
2.1.2	<i>Stellungnahme.....</i>	<i>6</i>
2.2	FLÄCHENBILANZIERUNG.....	8
2.2.1	<i>Wohnbauflächenbedarf und Neubaunachfrageprognose bis 2040.....</i>	<i>9</i>
2.2.1.1	Grundszenario.....	9
2.2.1.2	Normatives Szenario .....	12
2.2.2	<i>Stellungnahme.....</i>	<i>13</i>
2.2.2.1	Erwerbspersonenprognose.....	13
2.2.2.2	Bezugsgröße Haushalt - Wohnungsneubau .....	16
2.2.2.3	Ableitung des Wohnraumbedarfs .....	19
2.2.2.4	Auswirkungen des demografischen Wandels .....	22
2.2.3	<i>FAZIT Flächenbilanzierung .....</i>	<i>24</i>
2.3	LEISTBARKEIT VON WOHNRAUM EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE .....	25
<b>3</b>	<b>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT .....</b>	<b>28</b>
<b>4</b>	<b>FAZIT.....</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b>ANMERKUNG ZUR BEGRÜNDUNG: HERRENBERG-SÜD DIENE DEM KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>36</b>

## 1 Vorwort

Die Beschlussvorlage DS 2023-026 verweist für die Nachweisführung für den „erhöhten Bedarf auf das EMPIRICA Gutachten vom 18.10.2023. Darin führt die EMPIRICA den Nachweis, dass

**ein erhöhter Bedarf nach Wohnraum in der Region Stuttgart**

bestünde.

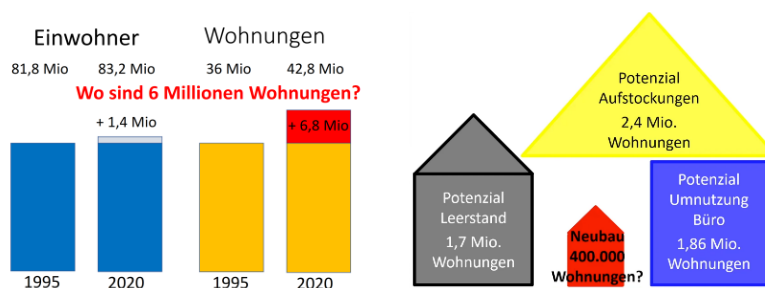
Mit dem Beschluss DS 2023-026 verpflichtet sich die Stadt Herrenberg für den erhöhten Bedarf in der Region Stuttgart ein neues Wohnquartier Herrenberg-Süd zu bauen. Für die Stadt selbst besteht nach dem Gutachten von EMPIRICA kein erhöhter Bedarf nach Wohnraum, der bereits eine Stadtentwicklungsmaßnahme (SEM) rechtfertigen würde.

In der Konsequenz geht die Stadt Herrenberg mit der SEM in finanzielle Vorleistungen für die Entwicklung der erforderlichen Infrastruktur für ca. 3.000 Neubürger. Die Umsiedelung von Herrenberg-Süd setzt voraussichtlich ab 2028 ein und dauert bis 2040.

Die ersten Überlegungen für ein neues Stadtteil Herrenberg-Süd stammen aus dem Jahr 1995. In den Jahren bis 2017 war das Thema in unregelmäßigen Abständen immer wieder mal auf der Tagesordnung. Im November 2017 erfolgte der Zustimmungsbeschluss zum Rahmenplan „Herrenberg-Süd“. Im Januar 2019 fasste der Gemeinderat den Beschluss für die Voruntersuchungen einer SEM. Jetzt haben wir 2023 und die Welt ist inzwischen eine andere. Wir leben in einer Zeit der Umbrüche auf den verschiedensten Ebenen. Sind wir mit den Entscheidungen aus 2019 noch auf dem richtigen Weg? Und vor allem berücksichtigen die für die Beschlussfassung vorgelegten Gutachten die sich abzeichnenden bzw. bereits eingetretenen Veränderungen auf dem Finanz- und Immobilienmarkt durch den demografischen Wandel, die Energie- und Ressourcenkrise, die sich veränderte geopolitische Lage? Welche Risiken erwachsen daraus für den kommunalen Haushalt der Stadt Herrenberg in Zukunft.

Die Entscheidung über die Anwendung des Instrumentes der SEM ist im Rahmen eines Abwägungsprozesses vom Gemeinderat zu treffen. Hierbei sind die Interessen der Stadt Herrenberg und das Wohl ihrer Bürger zu wahren. Dazu hat sich jedes Mitglied des Gemeinderats per Eid verpflichtet.

In der Zeit von 1995 bis 2020 ist die Einwohnerzahl in Deutschland von 81,8 Mio. auf 83,2 Mio. angewachsen. Das ist eine Zunahme von 1,4 Mio. Personen. In der gleichen Zeit ist die Zahl der Wohnungen von 36 Mio. in 1995 auf 42,8 Mio. angestiegen. Damit steht dem Bevölkerungswachstum um 1,4 Mio. Personen ein um 6,8 Mio. Wohnungen erweitertes Wohnungsangebot gegenüber.



Quelle: [https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/veranstaltungen/Nachhaltigkeitskongress2022/Furhop\\_Pr%C3%A4sentation\\_.pdf](https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/veranstaltungen/Nachhaltigkeitskongress2022/Furhop_Pr%C3%A4sentation_.pdf)

Die Ableitung des erhöhten Bedarfs an Wohnraum basiert auf der EMPIRICA Studie

"Wohnungsneubaubedarf und Wohnraumversorgung in der Region Stuttgart bis 2040"

EMPIRICA unterstellt bei ihren Studien grundsätzlich, dass die Wohnungen auch (wieder) „bezahlbar“ sind, wenn ausreichend viele gebaut werden. Denn aktuell seien viele Wohnungen ja nur wegen der hohen Knappheit nicht „bezahlbar“. Einschränkend ergänzt EMPIRICA, dass es durchaus Faktoren gibt, die das Bauen teuer machen wie z.B. Bauvorschriften, Kostensteigerung durch Lieferengpässe und hohe Energiepreise sowie Personalmangel ([https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi256rb.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi256rb.pdf) )

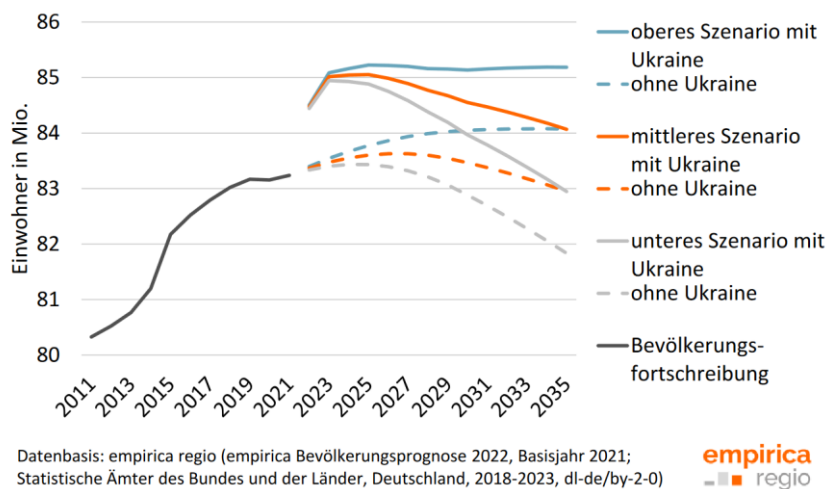
Die klassische Prognose berechnet nur einen Bedarf und keine Nachfrage. So kann es sein, dass die Neubaunachfrage am Markt gar nicht vorhanden ist, weil die Nachfrager keine ausreichende Kaufkraft für einen Neubau haben. (Aktuelle Lage) Oder die Neubaunachfrage entsteht bereits, bevor eine Wohnung verschlissen ist und daraus ein Bedarf entsteht, weil der Nachfrager seine Vorlieben geändert hat im Sinne bessere Ausstattung, höherer Energiestandard oder größere Wohnung.

Nicht jeder Bedarf nach Neubau muss notwendigerweise erfüllt werden. Sanierung und Renovierung im Bestand und Aufstockungen oder Dachgeschossausbau sind ebenbürtige Optionen, um einen Wohnraumbedarf zu decken.

Um den erhöhten Bedarf abgrenzen zu können, ist der "reguläre" Bedarf aufzuzeigen.

Die Wohnungsmarktprognose 2023<sup>1</sup> von EMPIRICA schätzt, dass die Bevölkerung von 83,2 Mio. Einwohnern in 2021 sich zwischen 84,1 und 81,8 Mio. Einwohner ohne den Ukraine Effekt und 85,2 bis 82,9 Mio Einwohner mit Ukraine Effekt bis 2035 einpendeln wird.

**Abbildung 1: Einwohnerprognose Deutschland 2022 bis 2035**



**Exkurs:**

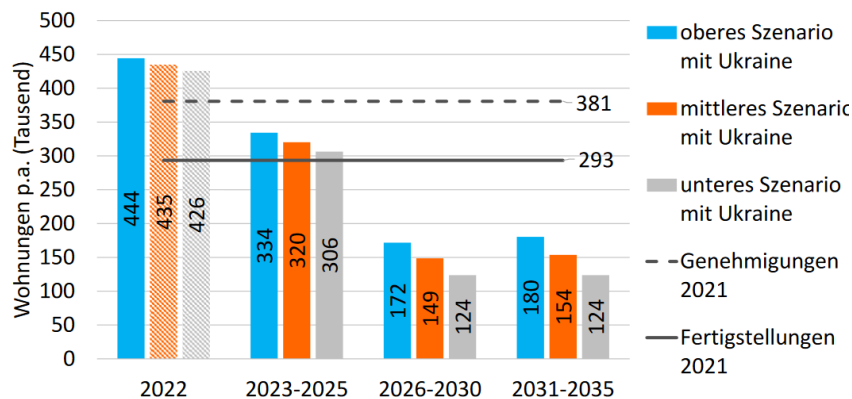
Unklar ist wie der sprunghafte Zuwachs durch ukrainische Flüchtlinge 2022 sich mittel- bis langfristig auswirken wird. Ob die Szenarien "mit Ukraine" überhaupt zum Tragen kommen werden, hängt von der geopolitischen Entwicklung insbesondere dem Krieg in der Ukraine ab. Tatsache ist, dass der ukrainische Staat bei seinem Wiederaufbau auf keinen Fall auf eine ganze Generation von Flüchtlingsmüttern und -kindern verzichten kann und will.

Daraus wird eine fortschreitende Abnahme der Neubaunachfrage bis 2035 abgeleitet.

<sup>1</sup> [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi271rbjag.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi271rbjag.pdf)

Abbildung 2: Mittlere jährliche Neubaunachfrage Deutschland 2022 bis 2035

Ohne Nachholbedarf (daher eher Untergrenze)



Datenbasis: empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2023/2024, Basisjahr 2021; empirica regio  
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0)

Herrenberg Süd soll im Zeitfenster 2030 - 2040 aufgesiedelt werden. Bis dahin hat sich der jährliche bundesweite Neubaubedarf bezogen auf das mittlere Szenario von derzeit ca. 450.000 Wohneinheiten pro Jahr auf 154.000 Wohnungen pro Jahr vermindert.

Das ist der Bedarf an Wohnungsneubau in Deutschland. Es stellt sich also die Frage, ob in Herrenberg bis 2030 vom Bundesgebiet abweichende Rahmenbedingungen bestehen, die als ein darüberhinausgehender erhöhter Bedarf zu klassifizieren sind, der nur mit einer SEM Herrenberg Süd zu decken ist.

Das Gutachten von EMPIRICA kommt zu dem Ergebnis:

**Es besteht ein erhöhter Bedarf nach Wohnraum in der Region Stuttgart**

Mit der Voruntersuchung (VU) soll festgestellt werden, ob das Allgemeinwohlinteresse eine SEM mit ihrem starken Eingriff in die Grundrechte rechtfertigt. Das Kriterium für das Zutreffen des Allgemeinwohlinteresse ist ausschließlich der „erhöhte“ Bedarf an Wohnraum. Der erhöhte Bedarf an Wohn- bzw. Arbeitsstätten ist gegeben,

**wenn die Nachfrage das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig deutlich übersteigt**

(BVerwG, Beschluss vom 22.01.2003 – BN4/12-(juris))

Das Allgemeinwohlinteresse orientiert sich aber nicht nur an dem Themenfeld Wohnbedarf, sondern auch darauf, ob mit der Ausführung einer SEM mit all seinen finanziellen Auswirkungen auf den künftigen kommunalen Haushalt auch noch im Sinne des Allgemeinwohlinteresse der in Herrenberg lebenden Bürger ist - zumal im Ergebnis des EMPIRICA-Gutachtens nur der erhöhte Bedarf nach Wohnraum in der Region Stuttgart und nicht in der Kommune Herrenberg festgestellt wird.

## 2 Erhöhter Bedarf: Untersuchungsebenen

EMPIRICA führt den Nachweis über drei Untersuchungsebenen:

1. Preisanalyse für Wohnen
2. Flächenbilanzierung aus Wohnbauflächenbedarf und Wohnbauflächenpotenziale
3. Leistbarkeit von Wohnraum einkommensschwacher Haushalte

Die jeweils getroffenen Aussagen werden im Folgenden kritisch hinterfragt - auch unter dem Aspekt, dass der Gemeinderat in erster Linie dem Wohl seiner Stadt und nicht dem der Region Stuttgart verpflichtet ist.

### 2.1 Preisanalyse für Wohnen

#### 2.1.1 Ausgangshypothese: Preise sind Knappheitsindikatoren

EMPIRICA geht in ihren Studien von der Ausgangshypothese aus:

##### **Preise sind Knappheitsindikatoren**

Preise entstehen aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Bei vergleichsweise gleichbleibendem Angebot bestimmt also die Nachfrage den Preis. Wodurch die Nachfrage nach Immobilien – und damit auch Wohnraum - entsteht bleibt dabei offen.

Zu unterscheiden ist zwischen

der Nachfrage nach WOHNEN für den Eigenbedarf = das ist der reale Bedarf für den Grundanspruch Wohnen

Oder der kapitalgetriebenen Nachfrage = GELDANLAGE mit Ziel einer auskömmlichen Umlagerendite

Die Preise für Wohngebäude haben sich im Zeitraum 2010 bis 2021 um 41% erhöht. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 17%. ([www.statis.de](http://www.statis.de))

Was hat die Immobilienpreise seit 2010 ansteigen lassen? Warum sind die Preise für Immobilien für sich allein kein Ausdruck für eine Unterdeckung des Bedarfs nach Wohnraum?

##### *2.1.1.1 Geldpolitik der europäischen Notenbanken*

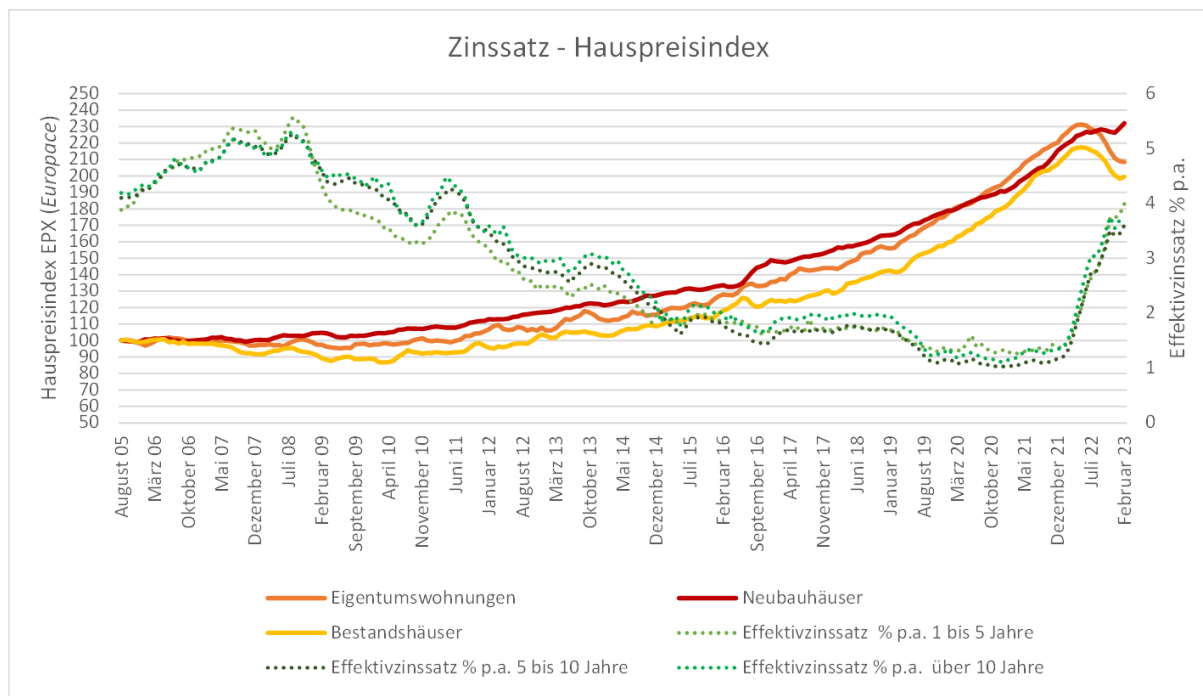
In der Hochzeit der Niedrigzinsphase wurde alles zu überbewerteten Preisen gekauft. In dieser Zeit gehen die Immobilienpreise durch die Decke:

- Die Banken haben lieber großzügige Kredite auch bei wenig Eigenkapital für Immobilienkäufe zu niedrigen Zinsen vergeben, als dass sie bei der EZB negativ Zinsen zahlen müssen.
- Die Geldmarktpolitik erzeugt eine Kapitalanlagengetriebene Immobilienmarktlage. Bei 1% Finanzierungskosten konnten auch bei fremdfinanzierten Wohneinheiten mit der Vermietung eine Rendite bis zu 3 - 4% erwirtschaftet werden. Das war in diesen Zeiten lukrativ. Bauträger wurden von Kapitalanlegern umworben. Wohnungen wurden von Immobilienprojektierern vom Papier weg verkauft.

Mit der Zeitenwende haben die Notenbanken ihre Geldpolitik ändern müssen:



- Durch die Energie- und Rohstoffkrise angefeuerte Inflation zwingt die Notenbanken zu einer Umkehr in der Geldpolitik. Der Markt wird nicht mehr mit Geld geflutet - stattdessen werden die Zinsen angehoben, um die Inflation einzudämmen.
- Die Immobilienfinanzierung in der Zeit der 0,x% Zinsen wird nach der Zinsbindungsfrist nach 5 - 10 Jahren zu dann marktüblichen erhöhten Zinsen erfolgen müssen. Damit wird für nicht wenige Haushalte, die bereits jetzt durch Inflation, Energiepreise und energetische Sanierungskosten erheblich finanziell gefordert sind, die Anschlussfinanzierung ihrer Immobilie erschwert bis unmöglich.
- Auch für Kapitalanleger dürfte die Finanzierung nach Ablauf der Zinsbindung schwierig werden. Der Markt bzw. die Politik toleriert nur begrenzt Mieterhöhungen. Auf der anderen Seite drängen die ursprünglich an Eigentum interessierte Personen, die sich Anbetracht der hohen Zinsen nun keine Finanzierung von Eigentum mehr leisten können, auf den Mietmarkt. Wieweit der demografische Wandel wiederum gegensteuert, ist derzeit nicht klar abschätzbar.
- Nach der Refinanzierung lässt sich bei einer Zinssteigerung bis 4% mit der Vermietung von Wohnimmobilien keine Rendite mehr erwirtschaften. Deshalb werden Kapitalanleger das Interesse am Immobilienmarkt verlieren.
- Aktuell sind die Banken restriktiv bei der Kreditvergabe - viele Finanzierungen können nicht mehr realisiert werden. Die Nachfrage nach Immobilien sinkt spürbar. Noch aber reagieren die Angebotspreise nicht. Ergo finden vergleichsweise zu der Niedrigzinsphase nur wenige Transaktionen auf dem Immobilienmarkt statt.

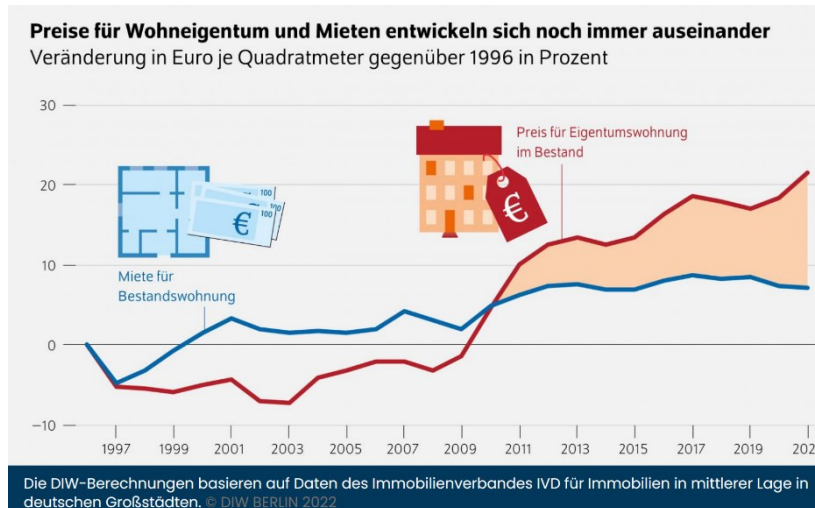


### 2.1.1.2 Immobilien als Spekulationsobjekt

Der Kauf von Immobilien war / ist getrieben von der zu erwartenden Wertsteigerung. Insbesondere Luxus-Immobilien in 1a Lage waren / sind als Spekulationsobjekte begehrt.

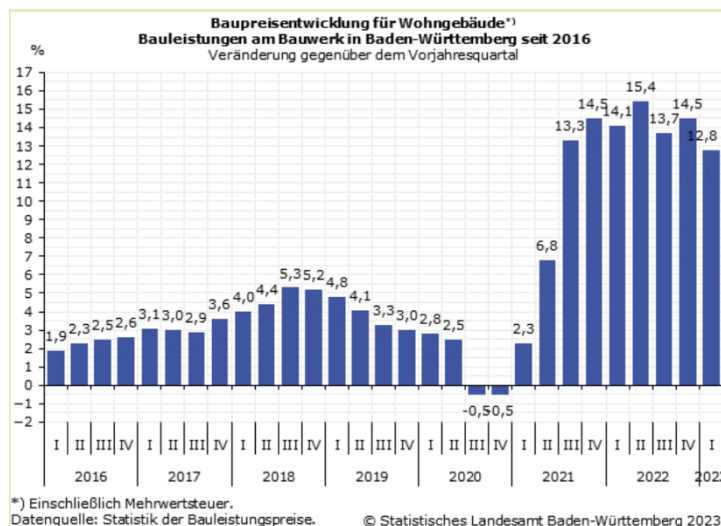
Als Kapitalanlage wurde in Immobilien investiert, weil hier Anbetracht der niedrigen Zinsen durch die Vermietung eine bessere Rendite erzielt werden konnte als bei anderen Kapitalanlagen ("Betongeld")

Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaft (DIW) ist das Auseinanderdriften von Mieten und Immobilienpreise ein Indiz, dass Immobilien als Spekulationsobjekte genutzt werden.



### 2.1.1.3 Baupreissteigerung

Seit 2021 forcieren die Baumaterialpreissteigerung und der Facharbeitermangel den Preisanstieg im Neubau. Die daraus sich ergebenden Preise für gebaute Wohnfläche variieren von 4.000 bis 5.000 € ohne gehobene Komfortausführung.



### 2.1.2 Stellungnahme

EMPIRICA schließt in ihrem Gutachten aus der Preisentwicklung in den Jahren 2010 bis 2020 für Immobilien, dass diese sich unverändert fortsetzt, wenn nicht durch eine Ausweitung des Wohnungsangebotes entgegengesteuert wird. Die Geschehnisse auf den Finanzmärkten und damit auch Immobilienmärkten nach der Zeitenwende und deren mittelfristigen Auswirkungen werden in dem vorgelegten Gutachten ignoriert.

Der Immobilienmarkt und die Banken erwarten zeitverzögert erhebliche Zwangsversteigerungen, die mit reduzierten Immobilienpreisen einhergehen werden. Diese Phase wird um 3 - 8 Jahre zeitverzögert nach der Niedrigzinsphase einsetzen, wenn die Anschlussfinanzierung für die in der Niedrigzinsphase erworbenen Immobilien erforderlich ist. Diese schwierige Zeit ist ab etwa 2027 zu erwarten. Bereits heute warnt die Bundeszentralbank davor, dass die derzeitigen Immobilien bis zu 40 % übersteuert seien. Die Banken kalkulieren bereits seit geraumer Zeit mit merklichen Abschlägen von 10 - 30% je nach Lage und Segment und energetischem Zustand der Immobilie.

Bereits jetzt lassen sich außerhalb von 1a Lagen die hohen Verkaufspreise für Bestandsimmobilien nicht erzielen, weil die Kaufkraft der Nachfragenden nachgelassen hat. Der Immobilientransfermarkt ist weitgehend zum Erliegen gekommen. Der Bedarf an Wohnungen besteht aber weiterhin. Somit zeigt die Realität, dass der Preis für sich genommen wenig über die Knappheit von Immobilien aussagt – denn Bedarf und Nachfrage sind nicht unbedingt immer deckungsgleich.

In der Zeit der zu erwartenden Zwangsversteigerungswelle soll die Vermarktung der erschlossenen Flächen Herrenberg Süd beginnen. Also genau dann, wenn vermehrt über Zwangsversteigerungen Immobilien auf dem Markt platziert werden. Damit ist zu erwarten, dass die Preise für gebrauchte Immobilien unter Druck geraten. Die von der Stadt Herrenberg vorgestreckten Kosten für die Erschließung können unter diesen Bedingungen unter Umständen nicht wieder durch die Vermarktung der Grundstücke reingeholt werden, weil die Kosten für den Neubau nicht gegenüber den konkurrierenden Preisen der unter Druck stehenden Bestandsimmobilien bestehen können. Die Defizite werden als Schulden in den Kernhaushalt einfließen. In der Konsequenz wird der Handlungsspielraum der Stadt für Investitionen für ihre Bürger abgewürgt. Dieses Risiko wird an keiner Stelle in der Begründung der EMPIRICA bzw. der STEG zum VU-Gutachten erörtert.

Kurzum: Der Preis ist nicht zwingend ein Knappheitsindikator für Wohnraum - sondern drückt das Marktgeschehen auf dem Immobiliensektor aus.

Die STEG schließt in ihrer Begründung für eine SEM aus dem Umstand, dass laut der EMPIRICA AG in Herrenberg gegenüber dem **Bundesdurchschnitt** hohe Preise für Mieten bzw. Kaufen von Immobilien bestehen,

Mietpreise in Mehrfamilienhäusern: + 23%

Kaufpreis EFH /ZFH: +44%

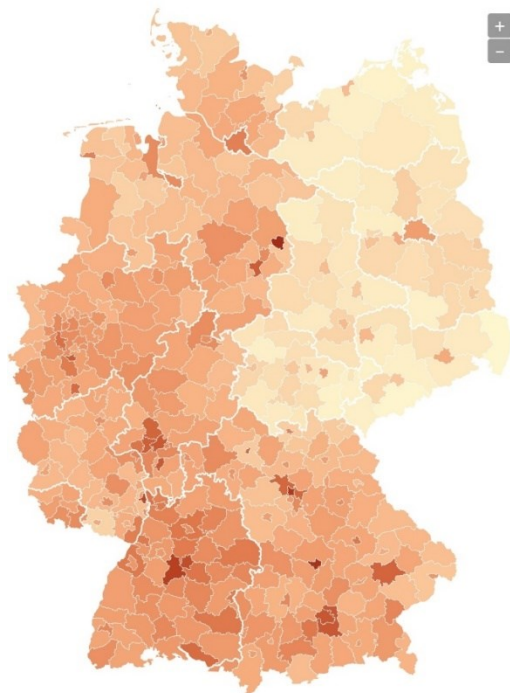
Kaufpreis Eigentumswohnung: + 17%

dass allein dieser Umstand einen erhöhten Bedarf an Wohnraum und damit eine SEM belegt. (Seite 28 Anlage 4: „Bereits aufgrund der extrem hohen Mieten und Kaufpreise in der Region Stuttgart, dem Landkreis Böblingen und in der Stadt Herrenberg, die letztendlich durch ein knappes Angebot und eine hohe Nachfrage verursacht sind, wird der erhöhte Bedarf an Wohnstätten offensichtlich.“)

Dabei ignoriert die STEG, dass der Bundesdurchschnitt nicht das Lohnniveau hat, wie es in der Metropolregion Stuttgart und ganz besonders im LKR Böblingen üblich ist.

Das mittlere monatliche Bruttoentgelt (Medianlohn) von Vollzeitbeschäftigten in Deutschland betrug 2019 3.401 Euro. Der Landkreis Böblingen steht mit einem Medianlohn von 4.809 € auf Platz 4 und gehört damit zu den Top Fünf im Bundesweiten Ranking 2019. Auch Stuttgart liegt mit 4.612 € Medianlohn noch auf Platz 6 im Ranking.

So gesehen ist es nicht verwunderlich, wenn im LKR Böblingen auch deutlich höhere Mieten oder Kaufpreise im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zu zahlen sind.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit;  
\*Median = 50 % verdienen weniger, 50% verdienen mehr \*  
Kartenmaterial: © OSM



vollzeit (Arbeitsort = Arbeitsplatz am Ort; Wohnort = am Ort wohnhaft).

Suche in Tabelle

Seite 1 von 21 >

Namen	Alle (Arbeitsort)	Männer	Frauen	Alle (Wohnort)
Wolfsburg, Stadt	5.089	5.324	4.439	4.669
Ingolstadt, Stadt	5.004	5.451	3.486	4.215
Erlangen, Stadt	4.907	5.600	3.955	4.437
Böblingen	4.809	5.489	3.548	4.283
Ludwigshafen am Rhein, Stadt	4.721	5.110	3.761	3.468
Stuttgart, Stadt	4.612	5.230	3.846	4.290
München, Stadt	4.470	4.990	3.911	4.295
München	4.440	4.721	3.976	4.321
Frankfurt am Main, Stadt	4.431	4.800	3.942	4.103
Darmstadt, Stadt	4.408	4.776	3.840	4.089
Leverkusen, Stadt	4.353	4.643	3.771	3.679
Salzgitter, Stadt	4.347	4.485	3.559	3.670
Main-Taunus-Kreis	4.314	4.570	3.941	4.326

Aus <<https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/lohn-karte-wo-in-deutschland-viel-verdient-wird-und-wo-wenig-a-bf4fed54-3aed-4a2c-9f5e-0c7d945a60de>>

Aus den hohen Kosten für Wohnen den Schluss zu ziehen, dass ein **erhöhter** Bedarf an Wohnraum besteht, ist von daher nicht schlüssig.

Richtig ist, dass auf Grund des hohen Lohnniveaus das Angebot an Wohnungen im unteren Preissegment vergleichsweise niedrig ist. Für die Immobilienwirtschaft ist es in den letzten Jahrzehnten wesentlich attraktiver gewesen für die zahlungskräftige Kundschaft zu bauen.

Es ist das Lohngefüge im LKR Böblingen, das die Wohnkosten überdurchschnittlich in die Höhe treibt. Diese sind somit kein Indikator für einen generell angespannten Wohnungsmarkt. Es gibt Wohnungen - nur nicht im Preissegment für im LKR Böblingen lebende Personen mit „normal bis unterdurchschnittlichen“ Gehältern.

## 2.2 Flächenbilanzierung

Aus dem Wohnbauflächenbedarf und den Wohnbauflächenpotenzial wird der erforderliche Flächenbedarf mittels einer Flächenbilanz im EMPIRICA Gutachten hochgerechnet.

Der Wohnbauflächenbedarf wird über zwei Szenarien eingegrenzt. Das erste Szenario basiert auf der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (StaLA) bis 2040. Das zweite Szenario geht davon aus, dass jeder durch den demografischen Wandel freiwerdende Arbeitsplatz wieder durch eine jüngere Person besetzt werden wird. Dieser Ansatz wird vom Verband Region Stuttgart (VRS) gewählt.

## 2.2.1 Wohnbauflächenbedarf und Neubaunachfrageprognose bis 2040

Das Statistische Landesamt (StaLa) prognostiziert, dass in der Region Stuttgart nach 2018 mit 2,8 Mio. Einwohnern im Jahr 2040 voraussichtlich 2,87 Mio. Menschen leben (+2,5%) werden. Gleichzeitig soll die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung in der Region Stuttgart um 83.000 Personen bis 2040 zurückgehen.

Nach der Prognose BBSR<sup>2</sup> 2040 nimmt die Zahl der Erwerbstätigen von 1,498 Mio. im Jahr 2017 auf 1,51 Mio. Personen im Jahr 2040 um **12.000 Personen** (= +0,8%) in der Region Stuttgart zu. ([https://www.demografie-portal.de/DE/Publikationen/2021/raumordnungsprognose-2040-erwerbpersonnenprognose.pdf;jsessionid=30E69D010F1F51B8A5DC45AF75E60884.intranet242?\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.demografie-portal.de/DE/Publikationen/2021/raumordnungsprognose-2040-erwerbpersonnenprognose.pdf;jsessionid=30E69D010F1F51B8A5DC45AF75E60884.intranet242?_blob=publicationFile&v=5))

Die geringfügige Zunahme ist unter anderem dem Umstand geschuldet, dass in der Region Stuttgart die Zahl der Erwerbstätigen Frauen bis 2040 um 3,2 % zunehmen soll, während der Anteil der Männer um 1,2% abnimmt. Es ist aber zu beachten, dass in allen anderen Regionen ein markanter Rückgang von Erwerbspersonen vorausgesagt wird:

Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen insgesamt 2017 bis 2040

Raumordnungsregionen/ alte und neue Länder Deutschland	2017	2040	2017 bis 2040	
				%
Deutschland		1.000		
Ostwürttemberg	232	219	-13	-5,6
Schwarzwald-Baar-Heuberg	259	244	-15	-5,9
Stuttgart	1.498	1.510	12	0,8
Südlicher Oberrhein	579	560	-18	-3,2
Unterer Neckar	610	596	-14	-2,4
Bodensee-Oberschwaben	334	318	-16	-4,8
Donau-Iller (BW)	281	272	-9	-3,2
Franken	489	460	-28	-5,8
Hochrhein-Bodensee	361	349	-13	-3,5
Mittlerer Oberrhein	555	525	-29	-5,3
Neckar-Alb	374	358	-15	-4,1
Nordschwarzwald	315	299	-16	-5,1

Quelle: BBSR-Erwerbspersonenprognose 2040/ROP

Raumordnungsregionen/ alte und neue Länder Deutschland	2017		2017 bis 2040	
	Frauen	Männer	Frauen	Männer
Deutschland	1.000		%	
Ostwürttemberg	105	127	-4,1	-6,8
Schwarzwald-Baar-Heuberg	118	141	-4,5	-7,1
Stuttgart	689	809	3,2	-1,2
Südlicher Oberrhein	275	303	-2,2	-4,1
Unterer Neckar	284	327	0,7	-5,0
Bodensee-Oberschwaben	155	178	-3,0	-6,4
Donau-Iller (BW)	127	154	-0,6	-5,3
Franken	221	268	-3,6	-7,6
Hochrhein-Bodensee	170	191	-1,2	-5,6
Mittlerer Oberrhein	253	301	-3,1	-7,0
Neckar-Alb	176	198	-2,7	-5,3
Nordschwarzwald	145	170	-3,0	-7,0

Quelle: BBSR-Erwerbspersonenprognose 2040/ROP

### 2.2.1.1 Grundszenario

Es wird von einem Grundszenario ausgegangen, das einerseits auf die Bevölkerungsprognose des StaLa zurückgreift. Gleichzeitig wird aber darauf verwiesen, dass dieses Grundszenario wegen des Stützzeitraums 2017 - 2020, das in die Zukunft fortgeschrieben wird, eine eingeschränkte Aussagekraft hat. Denn in diesem Zeitraum ist in der Region Stuttgart ein rückläufiges Wanderungssaldo festzustellen.

Das negative Wanderungssaldo führt EMPIRICA auf den angespannten Wohnungsmarkt in der Region Stuttgart zurück. Dass dem so sei, wird wiederum daraus abgeleitet, dass junge Familien verstärkt in den 2. Ring abwandern aber ihren Arbeitsplatz in Stuttgart behalten. Der Wegzug wird allein auf die angespannte Wohnungsmarktsituation in der Region Stuttgart zurückgeführt. Der 2. Ring erfasst nach EMPIRICA neben den Landkreisen Schwäbisch Hall, Ostalbkreis, Heidenheim, Alb-Donau-Kreis, Freudenstadt, Calw, Pforzheim, Enzkreis, Heilbronn, Hohenlohekreis auch Reutlingen, Tübingen und Ulm. Er ist sehr weit gefasst und beinhaltet auch wirtschaftsstarke Regionen.

<sup>2</sup> BBSR Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung



Dass die Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart im Jahr 2020 rückläufig ist (-0,2%) hat aber multifaktorielle Gründe. Der sprunghafte Anstieg von Wegzügen 2020 - 2021 ist im Kontext von Corona zu sehen. Homeoffice und einschränkende Pandemiebestimmungen hat die Menschen motiviert, aus der Stadt ins Grüne zu ziehen. Da das Home-Office in vielen Berufssparten inzwischen etabliert ist und dieses Rad auch nicht mehr gänzlich zurückgedreht werden wird, ist der Umstand im "2. Ring" zu leben und in der Region Stuttgart zu Arbeiten kein struktureller Nachteil mehr. Und schon gar nicht ein Indiz dafür, dass in der Region Stuttgart der Wohnraum besonders knapp ist - wenn überhaupt, dann dafür, dass er für Familien mit „normalen“ mittleren Gehältern unerschwinglich geworden ist, da der Kapitalmarktgetriebene Immobilienmarkt in der Niedrigzinsphase die Immobilienpreise in der Region Stuttgart durch die Decke haben gehen lassen.

Um den gleichwertigen Lebensraum sicherzustellen, ist es in Zeiten von verstärktem digitalem Arbeiten heutzutage kein Nachteil, wenn in der Region Stuttgart Erwerbstätige ihren Lebensmittelpunkt im 2. Ring haben. Schließlich wird auch hier ein Rückgang der Erwerbstätigen vorausgesagt, so dass Zuziehende für die Gemeinden attraktiv sind. Bis 2040 sollte die digitale Infrastruktur (Glasfaser) so weit ausgebaut sein, dass die digitale Vernetzung der Arbeitsplätze auch im Nordschwarzwald und anderswo problemlos möglich ist. Die Digitalisierung trägt dazu bei, dass Deutschland seinem Staatsziel „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ näher kommt. Somit ist der Wanderungsdynamik aus der Region Stuttgart in den 2. Ring eine Win- Win-Situation. Entlastet die Nachfrage in der Region Stuttgart und kompensiert die abnehmende Bevölkerungszahl im 2. Ring, wo der freiwerdende Wohnraum wieder belegt wird.

### **Eigenbedarf für die Stadt Herrenberg:**

Der Eigenbedarf für die Stadt Herrenberg leitet sich aus der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts und der Altersstruktur der Herrenberger Bürgerschaft ab.

Bis ins Jahr 2040 bestünde danach für 500 Personen ein Baulandbedarf von 6,1 ha wenn der regionalplanerische Dichtewert von 80 EW/ha herangezogen wird. Der Ansatz des Dichtewertes von 80 EW/ha ist sehr großzügig bemessen, da in der Stadt Herrenberg regelmäßig mit deutlich höheren Dichtewerten ihre neuen Baugebiete aufsiedelt.

Nach der im Jahr 2021 vom Verband der Region Stuttgart vorgelegten Eigenbedarfsrechnung werden im Aufsiedelzeitraum für Herrenberg SÜD – also von 2030 – 2034 - für 226 Personen Wohnraum benötigt. In den Jahren zuvor von 2025 – 2029 braucht es für 48 Personen Wohnraum.

In der Realität beträgt der Dichtewert in Wohngebieten mit urbaner Qualität bis zu 193 EW/ha, so vorgesehen im Baugebiet SEM Herrenberg-Süd, so dass der Baulandbedarf hier sehr großzügig hochgerechnet wurde. Aus den Daten zur GruWopS geht hervor, dass alleine mit der Baulandaktivierung im Innenbereich 9,4 ha bis 2035 aktiviert werden könnten.

Mögliche Aktivierung von privaten Innenentwicklungsflächen 2020-2035

Bereich / Teilort	Private Innenentwicklungsflächen <sup>22</sup>	Aktivierung pro Jahr <sup>23</sup>	Aktivierung 2020-2035
Kernstadt	5,99 ha	4,6 %	3,05 ha
Affstätt	2,78 ha	3,3 %	1,09 ha
Gültstein	3,13 ha	2,6 %	1,03 ha
Haslach	1,05 ha	1,9 %	0,26 ha
Kayh	3,62 ha	0,8 %	0,43 ha
Kuppingen	5,34 ha	2,0 %	1,40 ha
Mönchberg	1,51 ha	5,7 %	0,88 ha
Oberjesingen	3,02 ha	3,7 %	1,30 ha
<b>Summe</b>	<b>26,44 ha</b>		<b>9,44 ha</b>

Daten: Stadt Herrenberg, 2021

Dazu kommen noch diese Baugebiete

Bis 2035 noch nicht projektierte und priorisierte Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan (FNP)

Bereich / Teilort, Erweiterungsfläche	Gebietstyp	Fläche
Kernstadt: Grasier Weg	Wohngebiet (W)	19,27 ha
Kernstadt: Grasier Weg (50 % Wohnnutzung)	Mischgebiet (M)	1,35 ha
Affstätt: An der Raingasse II	Wohngebiet (W)	1,65 ha
Gültstein: Gartenäcker II	Wohngebiet (W)	2,40 ha
Gültstein: Lachen Erweiterung	Wohngebiet (W)	2,00 ha
Haslach: Hinter Zäunen / Gäble II	Wohngebiet (W)	2,10 ha
Haslach: Ländlen	Wohngebiet (W)	0,30 ha
Kayh: Unten im Dorf II	Wohngebiet (W)	3,20 ha
Kuppingen: Mühläcker II	Wohngebiet (W)	5,80 ha
<b>Summe</b>		<b>38,07 ha</b>

Daten: Stadt Herrenberg, 2021

Zum Stichtag 09.03.2023 hat die Stadtverwaltung ein Baulückenkataster veröffentlicht. Es wurden 257 Baulücken identifiziert, die eine Fläche von 15,33 ha umfassen. Der Zwischenbericht zum kommunalen Flächenmanagement geht bei der Ersterfassung der Leerstände auf Grund der Einwohnermeldedaten von über 300 Leerständen aus (vorgestellt im Technischen Ausschuss am 18.04.2023). Im Jahr 2013 soll es nach dem Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten<sup>3</sup> in Herrenberg 616 Leerstände gegeben haben.

### Besteht ein angespannter Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB in Herrenberg?

Der § 201a BauGB ermächtigt die Landesregierung Gebiete mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ zu identifizieren. Die Definition für einen „angespannten Wohnungsmarkt“ lautet:

Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

<sup>3</sup> [https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03\\_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/F\\_B-Gutachten\\_zur\\_Mietbegrenzungsverordnung\\_nach\\_\\_556d\\_-\\_191213.pdf](https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/F_B-Gutachten_zur_Mietbegrenzungsverordnung_nach__556d_-_191213.pdf)

Die Kriterien für die Beurteilung der Situation am Mietwohnungsmarkt einer Kommune sind im § 556d Abs.2 Satz3 BGB genannt:

- die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigen den bundesweiten Durchschnitt deutlich
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Das Land Baden-Württemberg hat sämtliche Kommunen im Land 2018 nach diesem Kriterienkatalog untersuchen lassen. Die Ergebnisse sind in dem „Gutachten<sup>4</sup> zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten“ zu entnehmen.

Für einen angespannten Wohnungsmarkt müssen mindestens 4 von 5 Indikatoren den jeweiligen Schwellenwert über bzw. unterschreiten. Nach diesen Vorgaben liegt in 89 Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt vor. In 31 Gemeinden weisen alle Indikatoren auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

Innerhalb des Betrachtungszeitraums bis 2018 zählt Herrenberg nicht zu den Kommunen mit einem „angespannten“ Mietwohnungsmarkt.

Indikator	Schwellenwert für angespannten Wohnungsmarkt	Wohnungsmarkt Herrenberg 2018
Wohnungsversorgungsgrad	< 100%	<b>105,4%</b>
Versorgung Neubürger	< 1	<b>1,79</b>
Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2018	> 19,6%	<b>17,7%</b>
Höhe und Entwicklung Angebotsmieten	> 25,4%	<b>24,3%</b>
Mietdifferenz 2017 / 2018	> 2,58€/m <sup>2</sup>	<b>1,67 €/m<sup>2</sup></b>
Höhe Angebotsmieten (Wohnungen 45 – 75 m <sup>2</sup> ) und Vergleichsmieten 2017 / 2018	Angebotsmiete > 9,61€/m <sup>2</sup> Vergleichsmiete > 7,03€/m <sup>2</sup>	Angebotsmiete 9,83€/m <sup>2</sup> Vergleichsmiete 8,16€/m <sup>2</sup>

Die Ergebnisse zum „angespannten“ Wohnungsmarkt liegen seit Dezember 2019 vor. Im vorgelegten Untersuchungsbericht der STEG werden die Ergebnisse nicht miteinbezogen.

### 2.2.1.2 Normatives Szenario

Die STEG fasst zusammen: „Die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamt Ba-Wü ist aufgrund der Nichtberücksichtigung fehlender adäquater Wohnraumangebote und dadurch verursachter Abwanderung nicht zur Bewertung des tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum in der Region geeignet.“

<sup>4</sup> [https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03\\_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/F\\_B-Gutachten\\_zur\\_Mietbegrenzungsverordnung\\_nach\\_\\_556d\\_-\\_191213.pdf](https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/F_B-Gutachten_zur_Mietbegrenzungsverordnung_nach__556d_-_191213.pdf)



Da das Grundszenario die These des **erhöhten** Bedarfs an Wohnraum nicht ausreichend stützt, wird ein "**Normatives**" Szenario aufgestellt. Die Grundlage dafür ist, dass jeder altersbedingt freiwerdende Arbeitsplatz in der Region Stuttgart wieder durch einen Erwerbstätigen besetzt werden wird.

*"Um das demografische Hemmnis entgegenzuwirken, wird im normativen Szenario angenommen, dass die erwerbsfähige Bevölkerung bis zum Jahr 2040 durch (erhöhte) Zuwanderung von außerhalb der Region zumindest konstant bleibt."*

Im Ergebnis würde die Bevölkerungszahl in der Region Stuttgart dann nicht nur auf 2,87 Mio. im Jahr 2040 steigen, sondern dann um + 100.000 Personen auf 2,96 Mio. Personen.

Für Herrenberg erfordert dieses Szenario einen Zuzug von hochgerechnet 2.900 Personen. Daraus ergibt sich einen Wohnbauflächenbedarf von 36,8 ha in der Stadt Herrenberg bei einer angenommenen Dichte von 80 EW/ha. Addiert man die 500 Personen aus dem Grundszenario dazu, so müssen für 3.400 Personen Wohnbauflächen in Herrenberg bereitgestellt werden. Bei einer Einwohnerdichte von 80 EW/ha entspricht dies einem Flächenbedarf von 42,5 ha. Auch hier wurde wieder mit einem sehr großzügig ausgelegten Dichtewert gerechnet. In den jüngsten Bebauungsplänen der Stadt wurden / werden deutlich höhere Dichtewerte angesetzt.

Mit dem normativen Szenario greift EMPIRICA das Prognosemodell des Verband Region Stuttgart auf.

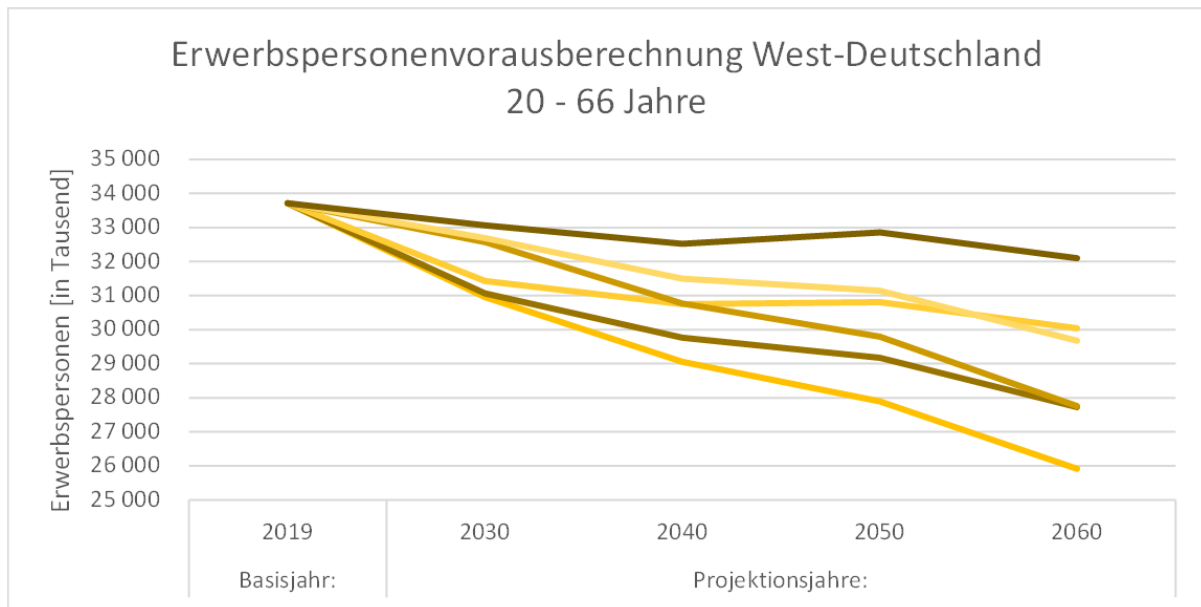
## 2.2.2 Stellungnahme

### 2.2.2.1 Erwerbspersonenprognose

Kann wirklich jede altersbedingt freiwerdende Stelle in Zeiten des demografischen Wandels wieder mit einer jüngeren Fachkraft besetzt werden – so wie es der VRS in seinem normativen Szenario annimmt.

Fakt ist: Im Jahr 2019 betrug die Zahl der Erwerbspersonen in Deutschland 43,6 Millionen. Von Anfang der 1990er Jahre bis Anfang der 2020er Jahre profitiert Deutschland von einer sogenannten demografischen Dividende. Je nach gewählten Annahmen (Renteneintrittsalter, Zahl der berufstätigen Frauen ...) wird die Erwerbspersonenzahl in den nächsten 15 Jahren um etwa 3,7 bis 5,1 Millionen sinken. Dabei wird es regional starke Schwankungen geben.

Das Statistische Bundesamt ermittelt über 6 Szenarien die Bandbreite der möglichen Zahl der Erwerbstätigen in ihrer Studie "Erwerbspersonenvorausberechnung 2020":

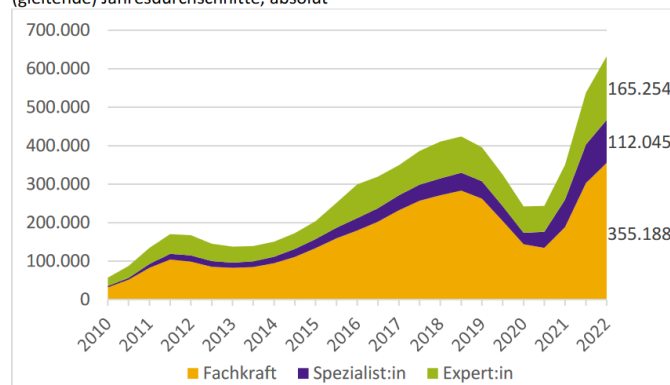


Danach geht die Zahl der Erwerbspersonen in West-Deutschland von 33,7 Mio. in 2019 bis auf 29 Mio Personen im Jahr 2040 im schlimmsten Fall zurück.

Die Daten der jüngsten KoFA Studie<sup>5</sup> aus 02/2023 belegt die bereits jetzt rasant anwachsende Fachkräftelücke zu einem Zeitpunkt, wo der massive Schub der aus dem Erwerbsleben ausscheidenden Baby-Boomer, der ab 2025 zu erwarten ist, noch aussteht.

**Abbildung 2: Die Entwicklung der Fachkräftelücke nach Qualifikation**

Anzahl an offenen Stellen, für die es keine passend qualifizierten Arbeitslosen gibt, (gleitende) Jahresdurchschnitte, absolut

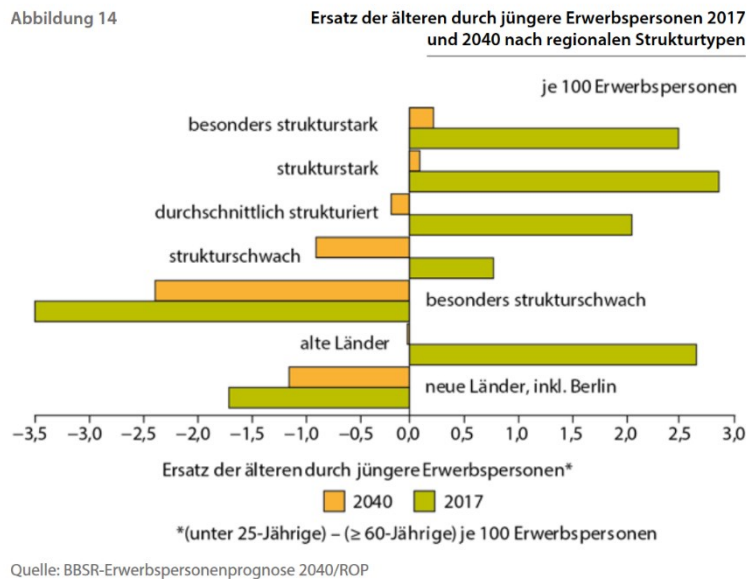


Quelle: KoFA-Berechnungen auf Basis von Sonderauswertungen der BA und der IAB-Stellenerhebung, 2023

Schaut man in die BBSR Erwerbspersonenprognose 2040<sup>6</sup>, so wird deutlich, dass die Annahmen des VRS bzw. EMPIRICA keinen Bezug zur Realität haben. Auch in strukturstarken Regionen wie die Region Stuttgart wird mit dem fortschreitenden demografischen Wandel grundsätzlich nur ein kleinerer Anteil der altersbedingt freiwerdenden Stellen durch jüngere Erwerbspersonen ersetzt werden.

<sup>5</sup> <https://www.kofa.de/daten-und-fakten/studien/jahresueckblick-2022/>

<sup>6</sup> [https://www.demografie-portal.de/DE/Publikationen/2021/raumordnungsprognose-2040-erwerbspersonenprognose.pdf;jsessionid=30E69D010F1F51B8A5DC45AF75E60884.intranet242?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.demografie-portal.de/DE/Publikationen/2021/raumordnungsprognose-2040-erwerbspersonenprognose.pdf;jsessionid=30E69D010F1F51B8A5DC45AF75E60884.intranet242?__blob=publicationFile&v=5)



Das ist nicht verwunderlich, weil nach der Erwerbstitigen Prognose in der BBSR Raumordnungsprognose 2040 nur für die Region Stuttgart eine leichte Zunahme an Erwerbstitigen bis 2040 zu verzeichnen ist, während in allen anderen Regionen in Baden-Württemberg ein merklicher Rückgang erwartet wird. Die leichte Zunahme der Erwerbstitigen bis 2040 ist durch die größere Zahl erwerbstitiger Frauen zurückzuführen (+3,2%), während die Zahl der erwerbstitigen Männer mit -1,2% rückläufig ist. Es sind also nicht unbedingt jüngere Erwerbstitige, sondern vermehrt Frauen, die in die Erwerbstitigkeit einsteigen. Aus dieser Dynamik kann also nicht geschlossen werden, dass damit ein verstärkter Zuzug in die Region Stuttgart verbunden ist, der dann mit mehr Wohnraumbedarf verknüpft ist.

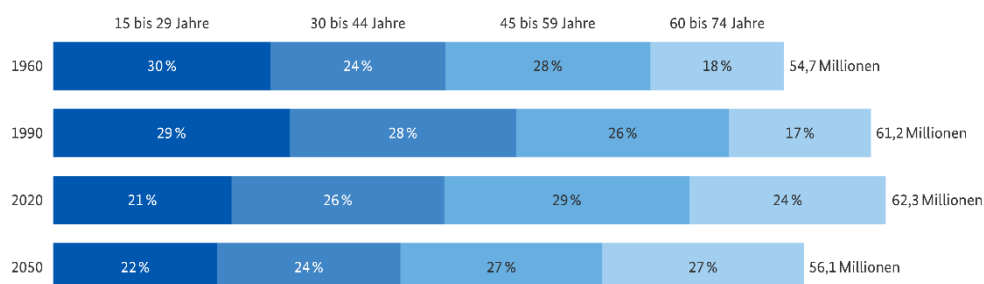
Anders sieht es EMPIRICA. Sie geht von der Hypothese aus:

Die Erweiterung des Wohnungsangebotes in der Region Stuttgart - insbesondere in Herrenberg - steuert den negativen Auswirkungen des Fachkräftemangels auf die regionale Wirtschaft entgegen. Weil mehr Wohnraum gleichbedeutend sei, dass das Wohnen günstiger werden wird. Das breitere Wohnraumangebot würde die wenigen Fachkräfte in Deutschland in die Region Stuttgart ziehen.

Damit ließen sich nach der gutachterlichen Stellungnahme von EMPIRICA zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: die Preise für Wohnen fallen und gleichzeitig wird die regionale Wirtschaft gestärkt, da der Fachkräftemangel gemindert werde.

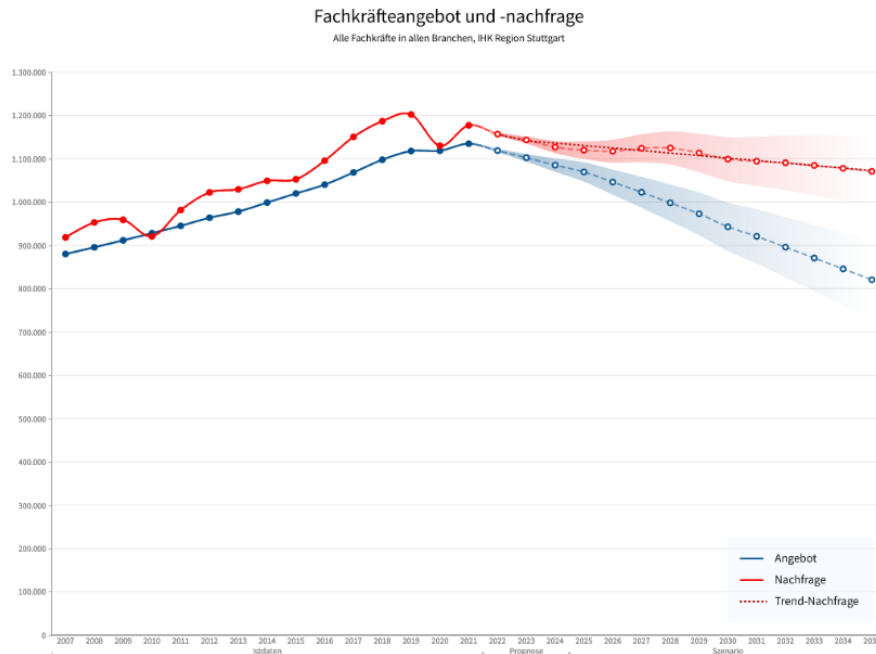
Fakt ist: Die Zahl der Erwerbstitigen wird bundesweit dramatisch abnehmen:

### Erwerbsbevölkerung nach Altersgruppen, 1960–2050



2050: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 2  
 Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung  
 Bildlizenz: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2021)

In der Konsequenz gehen die Wirtschaftsverbände - hier die IHK Region Stuttgart - von einem erheblichen Fachkräftemangel aus, wenn die Generation der Baby-Boomer in den kommenden Jahren in den Ruhestand geht.



Quelle: <https://www.fachkraefte-monitoring-bw.de/fachkraefte-monitor.html#3ldX4EF>

Berechnungsstand: März 2022 - Datenquellen: u.a. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021, Destatis 2021, BA 2021, IHKs 2021  
Impressum – Berechnung: WifOR 2009-2022 – Technische Umsetzung: Ludwig Meysel, Technische Betreuung: DT Media Group – mögliche Abweichungen der Summe sind rundungsbedingt

Dass mit einem vermehrten Wohnraumangebot dieser wirtschaftsschädlichen Entwicklung begegnet werden kann, thematisiert die IHK Region Stuttgart nicht. Der Grund dafür liegt nahe: es gibt keine Region in Deutschland mit einem Überschuss an Fachkräften, der mit einem erhöhten und damit preisgünstigeren Wohnangebot als andernorts in die Region Stuttgart gelockt werden könnte. Schließlich findet im ganzen Bundesgebiet der demografische Wandel statt. Woher sollen die in die Region Stuttgart strömenden Fachkräfte kommen, ohne andere Wirtschaftsräume zu entvölkern.

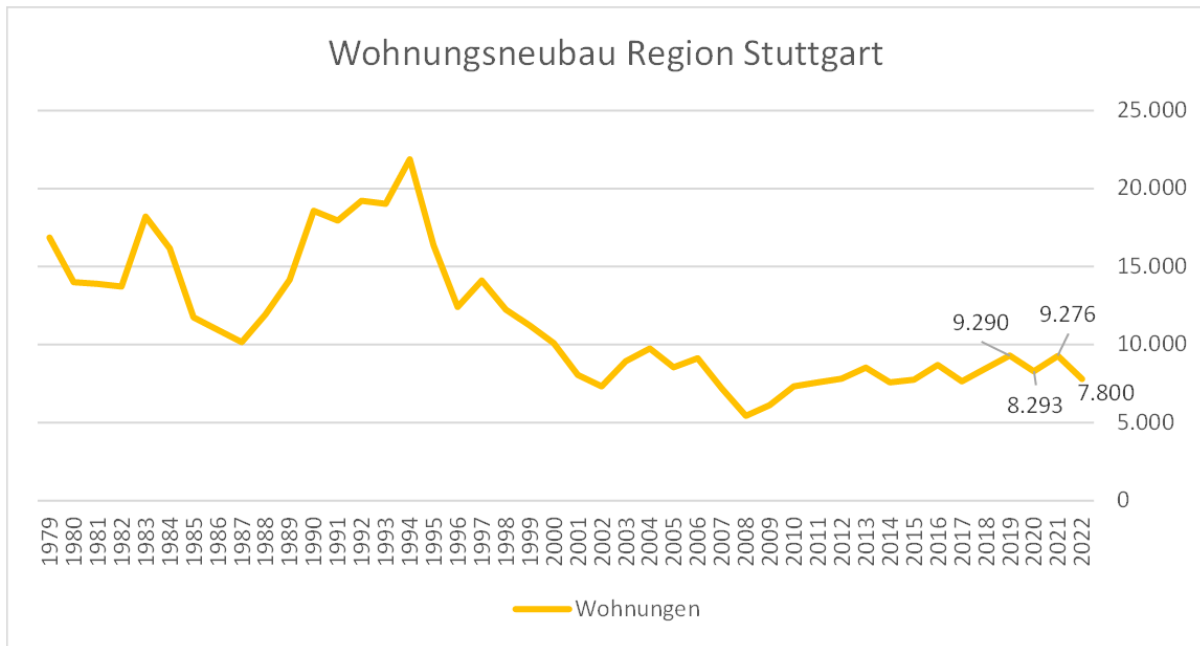
### 2.2.2.2 Bezugsgröße Haushalt - Wohnungsneubau

Um die Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt einschätzen zu können, ist die Zahl und Größe von Haushalten oft aussagekräftiger als die Einwohner- bzw. Personenzahl. Dazu heißt es im EMPIRICA Gutachten, dass die Zahl der Haushalte in der Region bis 2040 im Grundszenario um 37.000 Haushalt und im normativen Szenario um 100.000 Haushalte auf dann 1,36 Mio. Haushalte ansteigt.

Für den Wohnungsneubaubedarf bedeutet dies, dass im Grundszenario der jährliche Wohnungsneubaubedarf bis 2036 rückläufig sein wird. EMPIRICA leitet ab, dass für das Grundszenario in der Region Stuttgart in der Summe **125.000 Wohneinheiten (WE)** bis 2040 gebaut werden müssen. Das sind 6.300 WE/a. Für das normative Szenario bedarf es **164.000 WE** bis 2040 bzw. 8.200 WE pro Jahr.

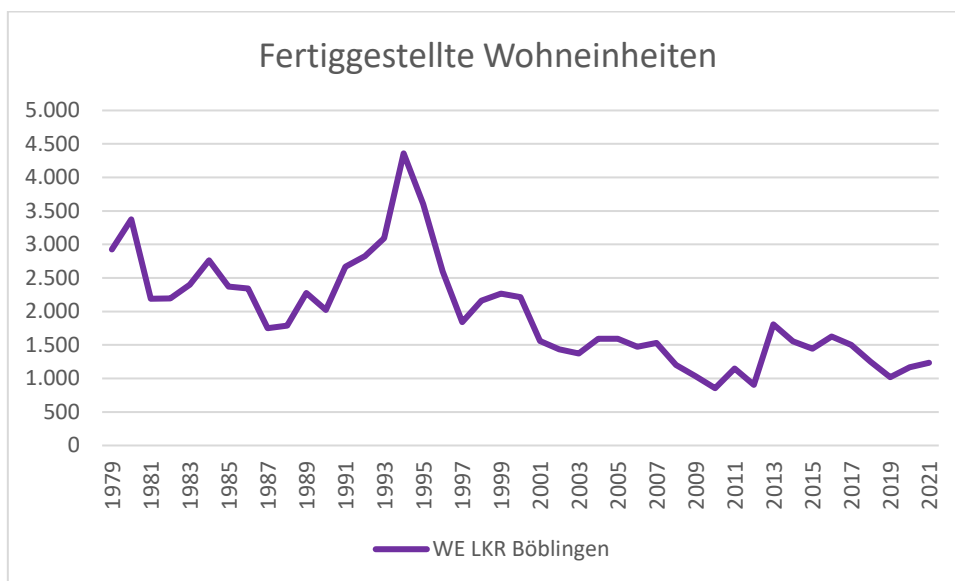
In den Jahren 2019 bis 2021 wurden in der Region nach den Angaben des Statistischen Landesamts in der Region Stuttgart 9.290, 8.293 bzw. 9.276 Wohnungen neugebaut.

Das heißt, das Beibehalten der bereits in den Jahren 2019 – 2021 bestehenden Wohnneubauaktivität in der Region würde den von EMPIRICA formulierten Bedarf an Wohnneubauten decken. Ergo: es besteht bis 2040 kein **erhöhter** Bedarf im Sinne, dass die Nachfrage das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig deutlich übersteigt.

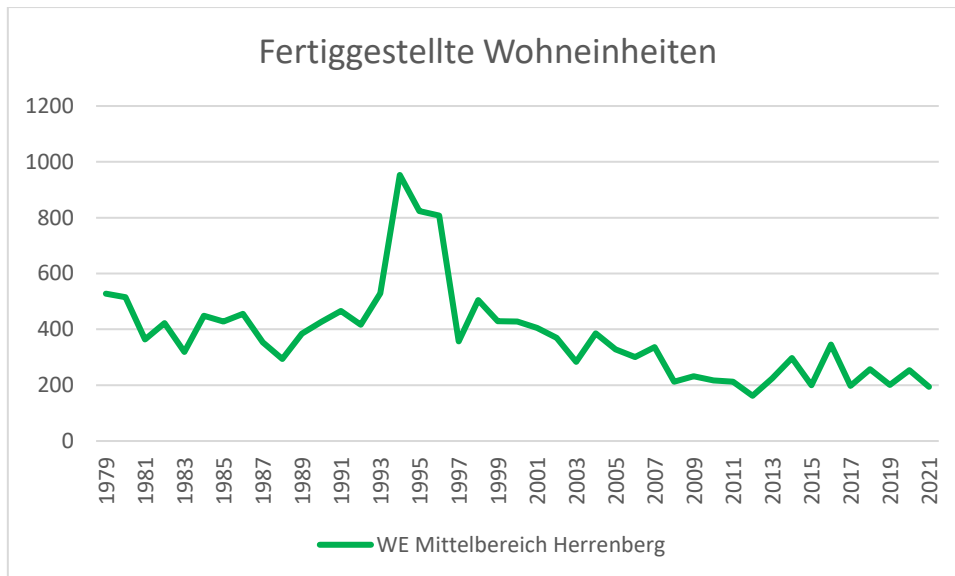


Es wurde also in den letzten Jahren bereits in der Region Stuttgart der erforderliche Wohnneubaubedarf gedeckt. Trotzdem wird die These aufgestellt, dass der angespannte Wohnungsmarkt ursächlich für die Abwanderung in den 2. Ring in den letzten Jahren sei. Könnte es aber nicht so sein, dass der kapitalgetriebene Immobilienmarkt in der Zeit der Niedrigzinsphase ursächlich für die Abwanderung in den 2. Ring ist, weil Erwerbspersonen auch mit guten Gehältern sich das Wohnen in der Region Stuttgart nicht mehr leisten können. Denn mit der Bauaktivität wird der Wohnungsbedarf für das Segment der Kapitalinvestoren oder für einen Personenkreis mit überdurchschnittlichen Gehältern gedeckt.

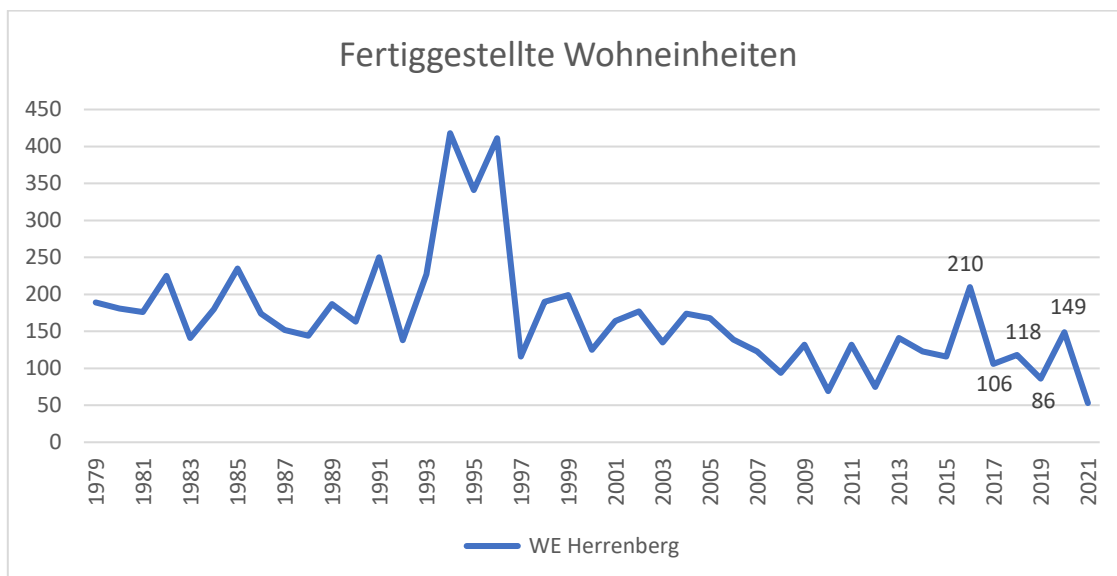
Für den Landkreis Böblingen wird ein Neubaubedarf für 43.400 Personen ab 2021 bis 2040 prognostiziert. Rechnet man mit einer Belegungsdichte von 2,15 besteht ein Bedarf von 20.186 Wohneinheiten bis 2040. Das heißt, es müssten im Schnitt jährlich ca. 1.100 gebaut werden. Nach den Daten des Statistischen Landesamts wurden 1.344 Wohneinheiten in den letzten 10 Jahren im Landkreis Böblingen jährlich fertiggestellt.



Für den Mittelbereich Herrenberg<sup>7</sup> besteht ein Neubaubedarf von 2021 bis 2040 für 8.600 Personen. Bei einer Belegungsdichte von 2,15 sind dafür 4.000 Wohnungen bis 2040 zu bauen. Dafür müssten im Schnitt jährlich 210 Wohnungen gebaut werden. In den letzten 10 Jahren wurden nach den Angaben des Statistischen Landesamts jährlich im Schnitt 231 Wohnungen fertiggestellt.



Für die Stadt Herrenberg besteht ein Neubaubedarf von 2021 bis 2040 für 3.400 Personen. Bei einer Belegungsdichte von 2,15 sind dafür 1.581 Wohnungen bis 2040 zu bauen. Dafür müssten im Schnitt jährlich 83 Wohnungen gebaut werden. In den letzten 10 Jahren wurden nach den Angaben des Statistischen Landesamt jährlich im Schnitt 119 Wohnungen fertiggestellt.



Nachdem im Jahr 2022 die Bauzinsen sich binnen eines Jahres vervierfacht haben, ist die Zahl der Bauanträge markant rückläufig. Für die Bauträger ist Bauen kein auskömmliches Geschäft mehr, da die Baupreise deutlich angezogen haben und gleichzeitig die Zinsen bei 4% liegen, so dass der Bau einerseits teuer und gleichzeitig keine Rendite mit der Kapitalanlage Immobilie über die Vermietung

<sup>7</sup> Bondorf, Deckenpfronn, Gäufelden, Herrenberg, Jettingen, Mötzingen, Nufringen

erwirtschaftet werden kann. In der Konsequenz finden sich keine ausreichende Zahl an Käufern für neue Eigentumswohnungen, die als Kapitalanlage erworben werden. Das Bauen kostet aktuell 4.000 - 5.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Um einen auskömmlichen Return on Invest zu erzielen, braucht es Mieten um die 20 - 22 €/m<sup>2</sup>. Das sind Preise, die auch in einer Hochlohnregion wie im LKR Böblingen nicht mehr auf dem Markt zu erzielen sind. Und schon gar nicht von einem Personenkreis mit mittleren Gehältern.

Der Neubau von Wohnungen ist unter diesen Bedingungen aktuell nicht geeignet, den Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum zu decken - dafür reicht die Kaufkraft der Nachfragenden nicht. Dagegen könnten die Instandsetzung und der Ausbau im Bestand durch Aufstockung oder Ausbau des Dachgeschosses eine bezahlbare Variante sein, wie wieder bezahlbarer Wohnraum auch für untere und mittlere Gehälter entstehen könnte. Denn auch sozial geförderter Wohnraum kann durch Modernisierung im Bestand entstehen.

### 2.2.2.3 Ableitung des Wohnraumbedarfs

Für Herrenberg selbst kalkuliert EMPIRICA an Hand der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg einen Eigenbedarf für **500** Personen. Im normativen Szenario stellt EMPIRICA bzw. der Verband Region Stuttgart (VRS) die These auf, dass jeder der in Herrenberg wohnende und bis 2040 in Ruhestand gehende Erwerbstätige wieder 1:1 durch einen zugezogenen Erwerbstätigen ersetzt werden wird. Dafür müssen **2.900** Personen nach Herrenberg zuziehen. Für die daraus hochgerechneten 3.400 Personen ergäbe sich einen Bedarf von **42,5 ha** in der Stadt Herrenberg. Hier wird mit dem im Regionalplan angesetzten 80 EW/ha gerechnet. In der Praxis geben die Bebauungspläne im Stadtgebiet deutlich größere Dichtewerte vor. Das Flächenpotential einschließlich Wohnungsschwerpunkt (WSP) Herrenberg-Süd beträgt 5.600 Personen. Hierin sind 1.700 Personen für den WSP Herrenberg-Süd einkalkuliert. Anmerkung: Tatsächlich sollen nach den Plänen der Stadtverwaltung in Herrnberg-Süd an die 3.000 Personen ein zu Hause finden.

In der Flächenbilanz liegt für Herrenberg mit dem WSP Herrenberg-Süd ein Überangebot für 2.200 Personen vor. Ohne den WSP Herrenberg-Süd beträgt der Flächenüberschuss immer noch 500 Personen:

- Wohnbauflächenpotential ohne WSP Herrenberg: 3.900 Personen
- Bedarf an Wohnraum in Personen Herrenberg: 3.400 Personen

Auch auf die Raumschaft „Mittelbereich Herrenberg“ bezogen ist mit umgerechnet auf die Einheit Personen ein Flächenbilanzüberschuss von 400 Personen vorhanden.

Erst mit der Ausweitung des Betrachtungsraumes auf den Landkreis Böblingen und die Region Stuttgart fällt die Flächenbilanz umgerechnet auf Personen mit -15.100 Personen für den Landkreis Böblingen und - 198.200 Personen für die Region Stuttgart negativ aus.

Auf Seite 37 des STEG-Gutachtens heißt es mit Einschränkung richtig:

*„Für die Stadt Herrenberg und den Mittelbereich ergeben sich dabei zunächst aus rechnerischer Sicht des VRS ausreichend Flächenpotentiale zur Bedarfsdeckung.“*

In der Zusammenfassung des STEG-Gutachtens (2.1.6 Seite 40) wird aus dem **Flächenpotential** einschließlich WSP Herrenberg-Süd von 5.600 Personen auf Grund des Siedlungsdruckes auf Landkreis- bzw. Regionalebene ein **BEDARF** an Wohnstätten für mindestens **5.600 Personen** zuzüglich des nicht quantifizierbaren anteiligen Bedarfs aus dem Landkreis (15.100 EW) und der Region (198.200EW).

Das ist ein unzulässiger irreführender „Kniff“ bei der Ableitung des vermeintlich „erhöhten Bedarfs“ in Herrenberg: Aus einem Bedarf für Herrenberg von 3.400 Personen nach dem EMPIRICA-Gutachten kreiert die STEG einen „Bedarf“ von 5.600 Personen. Sie bezieht sich dabei auf das Gutachten von EMPIRICA, das diese Aussage so nicht trifft. Vielmehr heißt es dort (Seite 24): *„Die drei Untersu-*



„... unterstreichen den erhöhten Bedarf nach Wohnraum in der Region Stuttgart und die Notwendigkeit der SEM Herrenberg zur Reduzierung der Lücke aus Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenzialen.“

Zur Klarstellung: es besteht ein erhöhter Bedarf in der Region Stuttgart. In Herrenberg selbst besteht für den Eigenbedarf und für den Flächenbedarf für die utopische Annahme, dass 2.900 zuziehende Bürger bis 2040 die Arbeitsplätze der in Ruhestand gehenden Herrenberger Bürger 1:1 übernehmen werden, kein erhöhter Bedarf.

Der von der STEG angewandte Kniff macht aus der Frage nach dem zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs eine „Angebotsprognose“. Eine Angebotsprognose ist allerdings keine Begründung für die Notwendigkeit einer Wohnungsneubaumaßnahme. Vielmehr lassen sich mit „Angebotsprognosen“ gigantische Bauprogramme rechtfertigen. „Angebotsprognosen sind faktisch sich selbst erfüllende Prophezeiungen. So schreibt die EMPIRICA AG in ihrem Gutachten „Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Herrenberg-Süd“ vom 02.09.2021 im Abschnitt 3.2 „Zu den Schwierigkeiten kleinräumiger Bevölkerungsprognosen zur Begründung für Wohnungsneubaubedarfe“:

*„Wenn aber im Extremfall jede Kommune der Region eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme planen würde, käme jede wie oben beschriebene Angebotsprognose zum Ergebnis einer ausreichenden Nachfrage. In der Realität käme es allerdings zu sog. „Kannibalisierungseffekten“. Die eine Maßnahme würde zu Lasten einer anderen Maßnahme Nachfrage generieren und es würden regionsweit zu viele Wohnungen gebaut. Eine lokale Prognose kann nicht den gesamtregionalen Bedarf beziffern. Diese wäre für gesamtregional bedeutsame Wohnungsbauvorhaben aber erforderlich.“*

Zur Einschätzung der Lage wäre es also wichtig zu wissen, welche Wohnungsbauaktivitäten im LKR Böblingen es mittelfristig tatsächlich gibt bzw. geben wird. Die Stadtverwaltung hat dazu eine Umfrage durchgeführt aber nur 4 Rückmeldungen erhalten. Um welche Kommunen es sich dabei handelt und welchen Umfang die Wohnbauprojekte haben bleibt im Verborgenen.

Kurzum: Es stellt sich die Frage, ob es sich bei dieser Begründung nicht um eine unzulässig "angebotsorientierte" Bedarfsdeckung handelt, wenn bereits das Flächenpotenzial der SEM bei der ermittelten Bedarfshöhe miteingeschlossen wird? Die SEM-Planung dient ausschließlich dazu, einen vorhandenen Bedarf zu decken, der nicht mit dem herkömmlichen Instrumentarium des Baugesetzbuches abgedeckt werden kann.

In der Begründung der STEG (Anlage 4) werden die Potentialflächen in der Stadt Herrenberg aufgelistet und mit einer Bewertungsmatrix untersucht (ab Seite 40).

Das grundsätzliche Flächenpotential beträgt 58,33 ha für 7.531 Einwohner in der Kernstadt und Ortsteilen – ohne Herrenberg-Süd.

Das Flächenpotenzial der Teilorte Kuppingen, Haslach, Kayh, Oberjesingen und Mönchberg ist nur für die Eigenentwicklung anrechenbar. Das heißt das Flächenpotenzial von dort 17,48 ha – bietet umgerechnet 1.224 Einwohner Wohnraum – darf nur für den Eigenbedarf angerechnet werden. Der aktuelle Eigenbedarf wird auf 500 EW taxiert. Das heißt, in diese Teilorte dürfen nach diesen Überlegungen keine Bürger außerhalb Herrenbergs zuziehen. Und in der Konsequenz dürfen hier auch nur Bauflächen von 7,1 ha für die 500 Eigenbedarfanspruchhabenden Einwohner entwickelt werden. (Fragwürdig ist, wie diese Regel in der Realität umgesetzt wird. Es dürften danach keine auswärtigen Bürger in den betreffenden Teilorten zusätzlich zu den bereits vorhandenen Bürgern sesshaft werden.)



Bei den Ausführungen der STEG (Anlage 4 auf Seite 45) wird der Saldo von Einwohnerbedarf und Angebot an Einwohner in Potentialflächen ermittelt. Die Irreführung von einem angenommenen Bedarf von 5.600 EW für die Stadt Herrenberg zieht sich weiter durch. Die richtige Bezugsgröße ist, dass ein Bedarf von 3.400 EW besteht. So ist es in dem Gutachten der EMPIRICA auf Seite 18 in Tabelle 3 angegeben. Bei der Berechnung des Saldos werden nun nicht  $17,48 \text{ ha} - 7,1 \text{ ha} = 10,38 \text{ ha}$  zum Abzug für die Potenzialfläche in den Teilorten mit ausschließlicher Eigenentwicklung gebracht, sondern die gesamte Potentialfläche von 17,48 ha. Somit stehen nach diesem Zwischenschritt nicht wie angegeben 40,85 ha als Potentialfläche zur Verfügung sondern 47,95 ha. Das entspricht umgerechnet in Einwohner pro Potentialfläche 6.807 EW. Dann werden 5.100 EW als Zuzugsbedarf für Herrenberg gerechnet. Der VRS hat aber nur einen Bedarf von 2.900 EW ermittelt (siehe EMPIRICA Gutachten Tabelle 1 Seite 16). Setzt man die korrekte Zahl von 2.900 EW an, dann ergibt sich ein Saldo von +3.907 EW. Werden großzügigerweise noch 20% der Potentialflächen abgezogen, da diese nicht in den kommenden 18 Jahren entwickelt werden können, dann entfallen 8,17 ha bzw. Flächenpotential für 1.261 EW. Unter dem Strich verbleibt dann ein Flächenpotential für +2.646 EW mehr als der Gesamtbedarf im Empirica Gutachten für Herrenberg mit 3.400 EW vorsieht. Das heißt unter der Annahme der von EMPIRICA vorgelegten Daten besteht ein Flächenpotential für 6.046 Personen.

Auf welchen Betrachtungsraum die Aussage:

*„Die vorhandenen Potentialflächen allein reichen nicht zur Deckung des Bedarfs aus.“*

sich bezieht bleibt unklar. Da aber in der Tabelle 2 ausschließlich konkrete Zahlen für Herrenberg herangezogen werden ist es naheliegend, dass diese Aussage sich auch auf den Betrachtungsraum Herrenberg bezieht. Die Aussage ist insofern als unzutreffend einzustufen.

Damit ist auch die daraus abgeleitete Aussage *„Eine Entwicklung des Untersuchungsbereichs zur Deckung des erhöhten Bedarfs ist deshalb zwingend erforderlich.“* unzutreffend.

Im nächsten Schritt werden die Flächenpotentiale nicht nur quantitativ dem Flächenbedarf gegenübergestellt, sondern auch qualitativ: bezeichnet als Alternativflächenprüfung. Dazu wird ein Kriterienkatalog aufgestellt, der 5 Punkte umfasst. Die Qualitätsanforderungen orientieren sich an den Qualitätsansprüchen der Entwicklungsziele des Untersuchungsgebiets Herrenberg Süd.

Nur wenn ein Flächenpotentialareal zu 100% alle Qualitätskriterien für das Untersuchungsgebiet Herrenberg-Süd erfüllt, dann wird es als geeignete „Alternativfläche“ zu Herrenberg Süd kategorisiert. Es verbleiben bei dieser angelegten Messlatte eine Alternativfläche zu Herrenberg Süd, das 8,4 ha mit einem Flächenpotential für 1.632 EW umfasst. Mit dieser Vorgehensweise werden alle Potentialflächen mit weniger als 250 Einwohner als Mindestgröße, abweichender Lage zur Entwicklungsachse, mit Grundstücken im Privatbesitz aus der Prüfung, ob es einen „erhöhten Bedarf“ an Wohnraum in Herrenberg gibt, hinausgedrängt. Obwohl es im Alltag der Stadtentwicklung der Regelfall ist, dass die zu beplanenden Areale z.B. ursprünglich in privatem Besitz sind. Auch werden regelmäßig Flächen für Wohnbebauung entwickelt, die für weniger als 250 Einwohner vorgesehen sind.

Mit dem gewählten qualitativen Abgleich zur Ermittlung von Alternativflächen zu Herrenberg-Süd bleibt zum Beispiel auch das jüngste Neubaugebiet „Gartenäcker“ in Gültstein unberücksichtigt, in dem immerhin bis 2030 258 Einwohner ein zu Hause haben werden. (Quelle Begründung Bebauungsplan Gartenäcker- Gültstein 14.03.2022)

## 12. Berechnung der Einwohnerdichte

Neubau	Anzahl	x	WE	WE insq.
Einfamilien-, Doppelhäuser	40		1,25	50
Mehrfamilienhäuser	8		6	48
Ketten-Reihenhäuser	14		1	14
				<b>112 WE</b>

$$112 \text{ WE} \times 2,3 \text{ Einwohner/WE} \rightarrow 258 \text{ Einwohner} / 3,4 \text{ ha} \rightarrow \text{ca. } 76 \text{ EW/ha}$$

Mit dieser Strategie rechnet die STEG in der Anlage 4 das ursprüngliche Flächenpotential von 58,33 ha (7.531 EW) – ohne Herrenberg-Süd) auf gerade mal noch **8,4 ha (1.632 EW)** herunter.

Interessanterweise sehen das Bewertungsschema und das Ergebnis in der Anlage 4.10 „Abwägung der Standortalternativen“ anders aus als in der Abbildung 13 der Anlage 4. So wird hier das Stabi-Areal miteinbezogen (0,35 ha). Auch in der Bewertungsmatrix besteht eine Inkonsistenz: In der Anlage 4 heißt es unter dem Kriterium Einwohner: Mind. 250 EW +/- 10% in der Anlage 4.10 heißt das Kriterium „Mindestgröße der Baufläche“: Größe über 3 ha oder mind. 240 EW. Die Einstufungen fallen entsprechend unterschiedlich aus. Beim Abgleich der Zahl zum Gesamtbedarf EMPIRICA /VRS werden in der Anlage 4.10 6.388 EW genannt. In der Anlage 4 werden 5.600 EW als Gesamtbedarf genannt. Im Ergebnis gibt es allerdings keine wesentlichen Veränderungen, so besteht einmal ein Defizit von 1.720 EW (Anlage 4.10) und in der Anlage 4 ein Defizit von 1.632 EW. In beiden Fällen wird fälschlicherweise anstatt der im EMPIRICA Gutachten in der Tabelle 1 hinterlegte Gesamtbedarf von 3.400 Personen nicht herangezogen, sondern der Wert des Flächenpotentials einschließlich des WSP Herrenberg-Süd umgerechnet auf Personen – 5.600 EW in Anlage 4 und 6.388 EW in Anlage 4.10. Woher die Angabe 6.388 EW in der Anlage 4.10 stammt, lässt sich aus den bereitgestellten Unterlagen nicht entnehmen.

In der Begründung zum Satzungsbeschluss für die SEM (Anlage 3) heißt es dann:

*Sofern die vorhandenen Flächenalternativen nicht mit der regionalplanerischen (Mindest-) Dichte von 90 EW/ha, sondern mit den städtischen Dichtezielen Herrenbergs von rd. 190 EW/ha umgesetzt werden und in „Herrenberg-Süd“ Wohnraum für 3.000 Einwohner (Dichte rd. 193 EW/ha) entsteht, könnten bis zu 4.632 Einwohner mit Wohnraum versorgt werden.*

Die Zahl der mit Wohnraum zu versorgenden setzt sich zusammen aus 3.000 Einwohner in Herrenberg-Süd und 1.632 Einwohner, die auf Flächen mit den gleichen Qualitätsansprüchen wie im VU-Gebiet angesiedelt werden könnten.

Nun stellt sich die Frage, ob nur die Flächenpotentiale in der Kommune, die exakt die qualitativen Anforderungen im VU-Gebiet erfüllen, herangezogen werden dürfen, um dem Saldo nach den „erhöhten Bedarf“ an Wohnraum nachzuweisen. Ist es gerechtfertigt alle anderen Flächenpotentiale von immerhin 47,95 ha bei der Ableitung zur Begründung des „erhöhten Bedarfes“ zu ignorieren, wenn hier eine Potentialfläche für 6.807 Personen besteht?

### 2.2.2.4 Auswirkungen des demografischen Wandels

Welche Auswirkungen durch den demografischen Wandel auf den Immobilienmarkt zu erwarten sind, thematisiert das Gutachten von EMPIRICA nicht. Dabei ist dieser Aspekt von großer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes. Durch gezieltes Ignorieren der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Immobilienmarkt in der Zeit nach 2025 verfälscht Empirica ihre gutachterliche Arbeit.

### Exkurs: Auswirkungen des Demografischen Wandels auf den Immobilienmarkt

Fakt ist: durch die seit 1970 rückläufige Geburtenrate in Deutschland schrumpft die Anzahl der Menschen pro Generation um ca. 30%. Die große Unbekannte ist die Zuwanderung aus dem Ausland. Politisch kann aus Solidarität mit der Ukraine nicht gewollt sein, dass die derzeit hohe Zahl an ukrainischen Flüchtlingen nach dem Kriegsende langfristig in Deutschland bleibt. Andernfalls ginge der Ukraine eine ganze Generation verloren, die für den Wiederaufbau nach dem Krieg dringend dort gebraucht werden wird.

Zwei Umstände haben die Nachfrage nach Wohnfläche in der Zeit zwischen 2005 bis heute massiv anschwellen lassen. Die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge zogen aus den Elternhäusern und die Eltern bleiben in den nun übergroßen Wohneinheiten zurück. Man spricht hier vom Remanenzeffekt. Ergo: Im Alter zwischen 50 – 60 Jahren steigt der Wohnflächenverbrauch sprunghaft an. Dieser Mehrverbrauch kann auf 200 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 2,5 Mio. 80 m<sup>2</sup> Wohnungen umgerechnet werden. Gleichzeitig benötigen die Kinder der Babyboomer Wohnflächen. Ergo: die Nachfrage nach Wohnfläche steigt stark an. Rechnerisch wird aufgrund der Altersstruktur der deutschen Gesellschaft schnell klar, dass der Zenit an Wohnflächenverbrauch jetzt ist. Ab 2025 ist mit einer wieder spürbar nachlassenden Nachfrage zu rechnen. Der Immobilienmarkt wird in 5 – 10 Jahren anders aussehen als wir diesen derzeit kennen. Es werden deutlich weniger junge Familien einen Haushalt gründen, so dass die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum einbrechen wird.

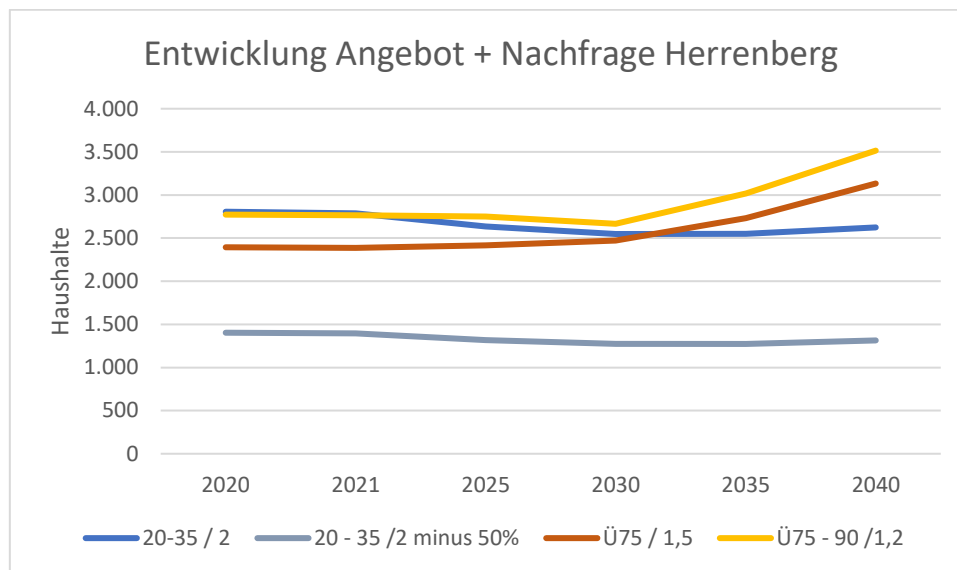
Der zusätzliche Neubaubedarf wird im STEG-Gutachten für Herrenberg auf der Personenzahlebene betrachtet. Aussagekräftiger ist allerdings, wie sich die Zahlen auf Haushaltsebene entwickeln.

Dazu werden die Daten zur Altersstrukturverteilung des Statistischen Landesamts in Herrenberg bis 2040 ausgewertet.

Laut der Prognose zur Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wird die Altersstruktur in Herrenberg im Jahr 2035 folgendermaßen aussehen:

- Der Anteil der unter 20-jährigen wird bei etwa 20 Prozent liegen.
- Der Anteil der 20- bis unter 65-jährigen wird bei etwa 54 Prozent liegen.
- Der Anteil der über 65-jährigen wird bei etwa 26 Prozent liegen.

Die Grafik zeigt die Bandbreite der möglichen Entwicklung von Angebot und Nachfrage bezogen auf die Einheit „Haushalt“ auf der Basis der Altersstruktur in Herrenberg.



Aus den statistischen Daten des Landesamts geht hervor, dass bis etwa 2030 in der Altersgruppe 20 – 35 mehr 2-Personen Haushalte gegründet werden wollen als Ü75 Haushalte mit Ü 75-Jährigen mit im Schnitt 1,5 Personen (Einwohner geteilt durch 1,5, da in dieser Altersklasse oftmals ein Singel-Haushalt besteht) als potenzielle freiwerdende Haushalte bestehen. Legt man im Schnitt nur 1,2 Personen je Ü 75 – 90-jährige zu Grunde (Ab 90 Jahre nimmt die Zahl der alleine sich versorgenden Personen merklich ab) dann geht die Schere bereits Mitte der zwanziger Jahre auf.

Das heißt, spätestens ab 2030 ist das Angebot durch freiwerdende Haushalte / Wohneinheiten statistisch größer als die Nachfrage durch Haushaltsgründer / junge Familien. Diese Entwicklung setzt also genau dann ein, wenn Herrenberg-Süd aufgesiedelt werden soll. Das wird auf dem Immobilienmarkt die Preise fallen lassen. Verstärkt wird dieser Umstand dadurch, dass auch in den anderen Kommunen Deutschlands ein ähnlicher Prozess stattfinden wird.

Es wird darauf verzichtet zu prüfen, ob durch den gezielten Bau von kleineren Wohneinheiten in den bestehenden Quartieren für die Generation ü70 ortsnah alternativer altersgerechter Wohnraum geschaffen werden kann und damit inzwischen untergenutzte Wohnflächen für jüngere Familien frei werden könnte. Welche Auswirkungen hätte diese Strategie auf die Nachfrage nach Wohnraum und damit, ob ein erhöhter Bedarf nach Wohnraum besteht?

Dabei schreibt das BauGB die Prüfung vor, ob mit alternativen und milderer Maßnahmen des Bau-rechtes die Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden könnte, bevor im Außenbereich Flächen versiegelt werden.

### 2.2.3 FAZIT Flächenbilanzierung

Die STEG stellt in der Anlage 4 auf Seite 29 die These auf, Herrenberg sei „**verpflichtet**“ den erhöhten Bedarf in der Region Stuttgart mit dem neuen Stadtteil Herrenberg-Süd zu bedienen. Dies ginge aus dem Landesentwicklungsplan 2002 hervor. Auf Seite 81 heißt es, Herrenberg **muss** die Vorgabe im LEP 2002 erfüllen, dass „Mittelbereiche im ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen sollen.“ Im Land Baden-Württemberg gibt es 77 Kommunen, die als Mittelzentren wie Herrenberg eingeordnet werden. 44 Mittelzentren haben weniger als 35.000 Einwohner. Das ist also eher der Regelfall als die Ausnahme. Herrenberg hatte im Mai 2022 33.117 Einwohner. Im März 2023 leben 33.927 Personen in Herrenberg. Mit den derzeit in der Planung befindlichen Wohnbauflächen bzw. in

naher Zukunft vorgesehenen Entwicklungsflächen für die Wohnbebauung in der Kommune wird Herrenberg um mindestens 2.592 EW wachsen.

Neue Wohngebiete		Einwohner
<b>Affstätt</b>	Linde	25
<b>Gültstein</b>	Gartenäcker I	306
<b>Kuppingen</b>	13b BauGB Haslacher Weg	42
<b>Haslach</b>	Hinter Zäunen /Gäßle I	56
<b>Kayh</b>	Grundschule Mönchberger Straße:	21
<b>Mönchberg</b>	Kelterwiesen	21
<b>Kernstadt</b>	Quartier Diakonieschwesterschaft	226
	Quartier Schäferlinde	269
	Zeppelinstraße	239
	Bay-Wa Areal	137
	Aischbach-Areal	276
	Holdergraben II	145
	Krankenhausareal Marienstraße	279
	Stadthallenareal	550
<b>SUMME</b>		<b>2.592</b>

Die Sollgröße nach dem LEP von 35.000 EW für ein Mittelzentrum wird mit dann 36.519 EW auch ohne Herrenberg-Süd erfüllt. Dabei sind die derzeitigen anhaltenden Nachverdichtungen in den Bestandsquartieren (siehe Wengert Weg, Wilhelmstraße u.a.) noch nicht einkalkuliert.

Mit der Flächenbilanzierung macht die STEG mit einem sehr fragwürdigen Kniff aus einem Bedarf für Herrenberg von 3.400 Personen laut EMPIRICA Gutachten einen „Bedarf“ für Herrenberg von 5.600 Personen. Dann werden alle Flächen, die keine vergleichbare „Qualität“ wie Herrenberg Süd haben als Flächenpotential herausgestrichen. So bleibt unter dem Strich ein Alternativflächenpotential von umgerechnet 1.638 Personen. Zuzüglich der 3.000 Personen für den WSP Herrenberg-Süd wird eine Bedarfsabdeckung mit umgerechnet 4.638 Personen bei einem „Bedarf“ von 5.600 Personen abgeleitet. Mit Herrenberg-Süd verbliebe immer noch eine Unterdeckung von 962 Personen. Mit dieser unlauteren Vorgehensweise behauptet die STEG den „erhöhten Bedarf“ für Herrenberg nachgewiesen zu haben.

Bei den Ausführungen zur Begründung einer SEM Herrenberg-Süd im VU-Bericht werden die Auswirkungen der Zeitenwende und der damit verknüpften multifaktoriellen Krisen sowie des demografischen Wandels in der veränderten geopolitischen Lage auf der Welt nicht beleuchtet. Vielmehr wird die Verpflichtung und Bringschuld gegenüber der Region Stuttgart als Argument angeführt. Es wird gleichzeitig „vergessen“ zu erwähnen, dass es aber keine Verantwortungsgemeinschaft von der Stadt Herrenberg und der Region Stuttgart gibt. Die Stadt Herrenberg trägt allein die mit der Entwicklung von Herrenberg-Süd einzugehenden finanziellen Risiken.

Auf jeden Fall geht die Stadt Herrenberg für einen erhöhten Bedarf, der nur in der Region Stuttgart besteht, in erhebliche finanzielle Vorleistungen. Entwickelt sich der Immobilienmarkt so, wie es mit dem demografischen Wandel ab 2030 zu erwarten ist, dann trägt sie und ihre Bürger allein das damit verknüpfte finanzielle Risiko.

## 2.3 Leistbarkeit von Wohnraum einkommenschwacher Haushalte

Das Gutachten der STEG beschränkt sich auf die Aussage, dass mit einem erweiterten Wohnungsangebot in der Region Stuttgart in der Konsequenz die Preise für Wohnen in der Region fallen werden.

Hat diese Aussage einen Bezug zur Realität?

Es steht die Frage im Raum, ob in der Region Stuttgart in der Vergangenheit auf Grund der hohen Kaufkraft wegen der überdurchschnittlichen Löhne in Kombination mit der günstigen Fremdfinanzierung von Immobilien in der Niedrigzinsphase nicht generell zu teuer – im Segment des gehobenen Standards - gebaut wurde. In den letzten Jahren der Niedrigzinsphase wurden Immobilien gleich welcher Art zu übersteuerten Preisen vermarktet. In der Konsequenz gibt es zu wenig bezahlbaren Wohnraum für Bezieher niedriger und mittlere Gehälter. Der zahlenmäßige Bedarf nach Wohnungen wurde gebaut, nur das Segment für mittlere Einkommen wurde nicht bedient, so dass Nachfrage und Bedarf nicht zusammenkommen.

Wie soll mit einem Neubaugebiet in Form einer SEM das Angebot an bezahlbaren Wohnraum erweitert werden?

Im Gutachten Dr. Koch Immobilienbewertung für die Ermittlung der Endwerte werden Abschläge für 20% bezahlbaren Wohnraum von 9% (-92,70 €/m<sup>2</sup>) und für 30% sozial geförderten Wohnraum von 12% (- 123,60 €/m<sup>2</sup>) auf den ermittelten Vergleichswert für Wohnbauland (WGFZ) von 1.030,00 €/m<sup>2</sup> vorgenommen. Mit dem weiteren Abzug von 10% für das temporäre Überangebot des Grundstücksangebotes beträgt der Endwert für Wohnbauland „Herrenberg-Süd“ somit 711 €/m<sup>2</sup>.

Die Mietpreisspanne für bezahlbaren Wohnraum bewegt sich 2022 in Herrenberg zwischen 10,94 €/m<sup>2</sup> bis 11,40 €/m<sup>2</sup>. Der Mietzins für sozial gefördertem Wohnraum liegt in Herrenberg 2022 bei einer Regelabsenkung von 33% von der marktüblichen Miete im Neubau von 13,50 €/m<sup>2</sup> in Herrenberg 2022 bei 9,0 €/m<sup>2</sup>.

Die Preise für Baumaterialien sind seit 2021 massiv angestiegen (siehe 2.1.1.3). Dadurch entstehen Baukosten von zwischen 4.000 bis 5.000€/m<sup>2</sup>. Um die Projekte zu finanzieren bedarf es einer Kaltmiete zwischen 17,5 – 20 €/m<sup>2</sup>. Um die Kaltmiete auf 10,0 – 10,5 €/m<sup>2</sup> zu senken sind Förderungen im Wert von 1.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche notwendig.

Als Mietbindungsfrist- und Belegungsfrist sind für bezahlbaren Wohnraum 20 Jahre und für sozial geförderten Wohnraum 30 Jahre geplant.

Mit der SEM besteht die Pflicht die Baugrundstücke zu marktgerechten Preisen – zum Verkehrswert zu veräußern (§ 169 (8) BauGB).

Im § 194 BauGB ist definiert, was unter Verkehrswert zu verstehen ist:

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Der ermittelte Endwert für Wohnbauland Herrenberg-Süd von 711 €/m<sup>2</sup> ist nicht der Verkehrswert, zu dem die Grundstücke nach § 169 Absatz 8 zu veräußern sind. Wie hoch die Verkehrswerte zum Zeitpunkt der Grundstücksveräußerungen ab 2028 bis 2038 sein werden, kann heute nicht abgesehen werden. Abschläge für den sozialen Wohnungsbau wie sie im Gutachten Dr. Koch Immobilienbewertung angewandt werden, die den Vergleichswert auf einen Endwert für Wohnbauland mindern, sind für den maßgeblichen Verkehrswert unerheblich.

Das EMPIRICA Gutachten zeigt nicht auf, wie mit der SEM der bezahlbare Wohnraum entstehen könnte. Von daher belegt das Gutachten auch nicht wie der erhöhte Bedarf an bezahlbarem bzw. sozialem Wohnraum, der einen Anteil von 50% haben soll, mit der SEM gedeckt werden könnte.



Neben dem unbekanntem Verkehrswert bestimmen die allgemeinen Baukosten ob und wie bezahlbarer Wohnraum durch Neubau entstehen kann. Die Anforderungen an das Bauen werden mit dem Ziel, dass die EU 2045 klimaneutral sein muss und die GEG-Standards entsprechend hoch sind, nicht abgesenkt. Auch werden CO<sub>2</sub>-Preise, Energiekosten und die Ressourcenkrise das Bauen nicht günstiger als derzeit werden lassen. Die absehbare Zinspolitik der Zentralbanken lassen keine Niedrigzinsphase erwarten, so dass die Fremdfinanzierung der durch die Baupreise und Standards teuren Baukosten für mittlere Einkommen unerschwinglich sein wird.

Auf den Gesamtumfang neu errichteter Wohnungen hat die soziale Wohnraumförderung nur einen nachgelagerten Einfluss, da die Errichtung von geförderten Wohnungen zumeist nur ein Begleitprodukt zur Errichtung freifinanzierter Wohnungen darstellt beziehungsweise in einem konkreten Bauprojekt weniger frei finanzierte Wohnungen zugunsten der geförderten Wohnungen errichtet werden. Für den Umfang des Wohnungsbaus sind andere Rahmenbedingungen maßgeblich, etwa die kommunale Bodenpolitik und die Investitionsbedingungen für den Neubau. Der Hebel von „Kommunaler Bodenpolitik“ ist mit der Anwendung der SEM verwehrt. Denn mit der SEM muss die Kommune den Boden zu marktüblichen Preisen, sprich Verkehrswert, veräußern. Die vorgenommenen Abschläge für sozial geförderten Wohnraum vom Vergleichswert bei der Ermittlung des Endwertes für Wohnbauland sind daher für den maßgeblichen Verkehrswert irrelevant. Der Verkehrswert (auch Marktwert genannt) ist der Preis, der zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem freien Markt erzielbar ist.

Wenn die Nachfrage nicht ausreichend hoch ist, dass die im Kosten- und Finanzierungsplan (KuF-Plan) angesetzten Bodenpreise vereinnahmt werden können, die Stadt aber bereits die Entwicklungskosten vorgestreckt hat, hat sie auch wenig Spielraum mit städtebaulichen Verträgen die Investoren zu vermehrtem sozial gefördertem Wohnraum zu verpflichten, ohne selbst unter einem Schuldenberg zu versinken.

Auch entfällt die Option der in der Stadt Ulm praktizierten Bodenpolitik, dass beim Verkauf von städtischen Grundstücken die Stadt sich ein vertraglich fixiertes Rückkaufrecht sichert, wenn der Käufer zu einem späteren Zeitpunkt das Grundstück wieder veräußern möchte. Mit dieser seit vielen Jahren praktizierten Strategie weist die Stadt Ulm die Spekulation mit Grund und Boden im Stadtgebiet in die Schranken.

So bleibt ungewiss, ob unter den sich abzeichnenden, durch den demografischen Wandel forcierten veränderten Bedingungen auf dem Finanz- und Immobilienmarkt, die Stadt den möglicherweise raren Investoren mit städtebaulichen Verträgen den Bau von sozial gefördertem Wohnraum vorschreiben kann. Oder muss sie froh sein, ihre erschlossenen Baugrundstücke überhaupt auf dem Markt zu auskömmlichen Preisen platzieren zu können. Eine weitere große Unbekannte ist, wie die Förderlandschaft für den sozial geförderten Wohnraum bis 2030 aussehen wird. Anbetracht der Anforderungen an die energetische Sanierung im Gebäudebestand und der Auswirkungen des demografischen Wandels ist es wahrscheinlich, dass die Förderung des sozialen Wohnraumes mit der energetischen Ertüchtigung des Wohnraumbestandes verknüpft wird. Das Risiko, dass die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum nur noch untergeordnet über den Neubau realisiert wird, trägt die Stadt Herrenberg.

Exkurs:

Wir möchten an dieser Stelle nur an die Anpassung der Vergaberichtlinien für das Schuppengebiet „Brügele“ in Oberjesingen erinnern, wo Mangels Nachfrage die Vergabebedingungen angepasst werden musste, weil die Stadt sonst auf ihren Investitionskosten in Höhe von 500.000 € sitzengeblieben wäre. Man könnte diesen Vorgang als Warnzeichen einordnen, was auf die Stadt Herrenberg in Herrenberg-Süd zukommen könnte. Nur dann ist das finanzi-

elle Fiasko für den kommunalen Haushalt Anbetracht der beträchtlichen Ausgaben deutlich größer.

Fehlender bezahlbarer Wohnraum muss aber auch nicht neu gebaut werden. Vielmehr können zu teure Wohnungen durch nachträgliche Subventionen für berechtigte Personenkreise verbilligt werden:

- Modernisierung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus (Objektförderung) - der Vermieter verpflichtet sich an untere Einkommensgruppen und zu niedrigeren Mieten zu vermieten.
- Wohngeldauszahlung -Subjektförderung - wobei das Kriterium für die "Angemessenheit" entsprechend des regionalen Wohnungsmarktes sich orientieren muss

Offen bleibt die Frage, ob der § 165 BauGB überhaupt den erhöhten Bedarf von bezahlbarem Wohnraum impliziert oder nur den grundsätzlich erhöhten Bedarf an Wohnraum anspricht. Denn es gibt für den regulären Bedarf an Wohnraum genug Wohnbaufläche in Herrenberg.

Die Zuständigkeit für geförderten Wohnraum obliegt seit 2006 den Bundesländern.

Es gibt bessere Instrumente in der Wohnungspolitik als eine SEM, um das Wohnen für Bezieher kleiner Einkommen bezahlbar zu machen:

- Wohngeld – seit Reform mit Wohngeld Plus-Gesetz in 2023 (2 Mio. Berechtigte Haushalte)
- Zuschuss über die Grundsicherung bis zur Angemessenheitsgrenze
- Soziale Wohnraumförderung: Fördert über den Bau oder die Modernisierung von Wohnraum Entsprechend den länderspezifischen Förderbedingungen werden zinsgünstige Darlehen sowie Zuschüsse für den Fördermittelnehmer oder Investor gewährt, der im Gegenzug eine zeitlich befristete Mietpreis- und Belegungsbindung für die geförderte Wohnung eingeht. So ist es üblich, dass die kommunalen Stellen der Wohnraumvermittlung das Recht haben, Haushalte für frei werdende geförderte Wohnungen vorzuschlagen, unter denen der Fördermittelnehmer beziehungsweise Vermieter von gefördertem Wohnraum bei der Vermietung auswählen kann.

### 3 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Herrenberg-Süd dient also nur für die Abdeckung des Wohnbedarfs für Personen aus dem LKR Böblingen oder der Region Stuttgart. Dafür soll die Stadt Herrenberg in Vorleistungen für ein neues Wohnquartier gehen – mit allen Konsequenzen und Risiken, die damit für den kommunalen Haushalt und die Auswirkungen für die Stadtgesellschaft verknüpft sind. Der volkswirtschaftliche Benefit durch das Wohnraumangebot in Herrenberg für junge Fachkräfte, die die regionale Wirtschaft stärken, in Form von Gewerbesteuererträgen wird allerdings in den wirtschaftsstarken Kommunen der Region Stuttgart (Stuttgart, Sindelfingen, Böblingen, Weissach, usw.) gemacht. In Herrenberg müssen allerdings die finanziellen Mittel für den Ausbau der Infrastruktur jenseits der durch die SEM erlösbaren Erträge aufgebracht werden. Denn es gibt keine Verantwortungsgemeinschaft zwischen der Kommune Herrenberg und dem Landkreis Böblingen und der Region Stuttgart. Die Last der Defizite trägt allein die Stadt Herrenberg, den wirtschaftlichen Gewinn streichen die indirekt wirtschaftlich gestärkten Kommunen wie Sindelfingen, Böblingen, Weissach, Stuttgart u.a. ein.

Bereits heute ist der Herrenberger Haushalt durch eine unterdurchschnittliche Steuerkraftsumme pro Einwohner gekennzeichnet. Die Ursache dafür sind die im Landesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Gewerbesteuererträge. Die von der Einwohnerzahl abhängigen Zuweisungen des Einkommen-



steueranteils über den Finanzausgleich gleichen die vergleichsweise geringen Erträge der Gewerbesteuer nicht aus.

Herrenberg geht für den Bau der neuen Infrastruktur einschließlich der erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen mit kommunalen Geldern in Vorleistung. Organisatorisch wird die Stadt dafür einen „Sonderhaushalt“ neben dem Kernhaushalt einrichten. Die Frage wird sein, ob mit der Vermarktung der Baugrundstücke die Erlöse erzielt werden können, die die Kosten für die Infrastrukturmaßnahmen wieder einspielen.

Die Erlöse werden durch den verpflichtenden Verkauf der Wohnbaulandgrundstücke zum Verkehrswert erzielt. (§ 169(8) BauGB) Im Gutachten Dr. Koch Immobilienbewertung<sup>8</sup> wird zuerst der Vergleichswert für Wohnbauland in Herrenberg Süd ermittelt. Der Endwert für Wohnbauland wird durch Abschläge für 20% bezahlbaren Wohnraum (9%) und 30% sozial geförderten Wohnraum (12%) abzüglich 10% für das vergrößerte Grundstücksangebot ermittelt.

Die große Unbekannte ist, dass heute niemand sichere Aussagen zum Verkehrswert des Wohnbaulandes zum Zeitpunkt der Veräußerung treffen kann. Das ist das unternehmerische Risiko der Stadt. Im Kosten- und Finanzierungsplan (KuF) rechnet die Stadt damit, dass sie die Grundstücke für 711€/m<sup>2</sup> veräußern kann.

Exkurs:

Der Verkehrswert und der Vergleichswert sind zwei verschiedene Methoden zur Ermittlung des Marktwertes von Immobilien oder Grundstücken, einschließlich Wohnbauland.

Der Verkehrswert (auch Marktwert genannt) ist der Preis, der zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem freien Markt erzielbar ist. Der Verkehrswert berücksichtigt dabei alle objektbezogenen Merkmale wie Größe, Lage, Nutzbarkeit und Zustand des Grundstücks oder der Immobilie sowie die wirtschaftlichen, rechtlichen und ökologischen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Wertermittlung.

Der Vergleichswert hingegen ist eine Methode zur Ermittlung des Marktwertes von Immobilien oder Grundstücken, bei der der Verkaufspreis von vergleichbaren Grundstücken oder Immobilien herangezogen wird. Dabei werden die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks oder der Immobilie mit denen der Vergleichsobjekte verglichen, um einen entsprechenden Wert zu ermitteln.

Im Kontext von Wohnbauland bedeutet dies, dass der Verkehrswert durch eine umfassende Analyse der Eigenschaften und des aktuellen Marktes ermittelt wird, während der Vergleichswert durch den Vergleich mit ähnlichen, kürzlich verkauften Grundstücken in der Region ermittelt wird. Der Verkehrswert ist somit eine umfassendere Bewertungsmethode, während der Vergleichswert auf dem tatsächlichen Verkauf von ähnlichen Grundstücken beruht und daher möglicherweise nicht alle Merkmale des zu bewertenden Grundstücks berücksichtigt.

Das BauGB regelt klar, dass entwicklungsbedingte Einnahmen ausschließlich zur Finanzierung der SEM verwendet werden dürfen. „Gewinne“ aus einer SEM sind an die Alteigentümer auszuzahlen. Es ist ausgeschlossen, dass die Stadt aus einer SEM -Maßnahme heraus mit „Gewinnen“ ihren kommunalen Haushalt aufbessern kann. Entstehen allerdings Finanzierungsdefizite im Sonderhaushalt, weil die Erlöse die Ausgaben nicht decken können, dann gehen diese als Schulden in den kommunalen Kernhaushalt ein.

Verschärft wird das fiskalische Risiko für den Kernhaushalt der Stadt Herrenberg dadurch, dass sämtliche Folgekosten, zu denen auch die Abschreibungen gehören, in der KuF nicht berücksichtigt werden. Alle Folgekosten sind vom städtischen Kernhaushalt zu tragen. Dazu gehören neben den Abschreibungen, zum Beispiel auch der Personalaufwand sowie städtische Zuschüsse für den Betrieb der Kitas.

---

<sup>8</sup> Gutachten über Endwerte im städtebaulichen Untersuchungsbereich „Herrenberg Süd“ zum Wertermittlungstichtag 01.07.2022 von Dr. Koch Immobilienbewertung, Esslingen

Kurzum: Die Stadt und damit ihre Bürger tragen allein das unternehmerische Risiko. Die Profiteure im Landkreis wie in der Region – z.B. die in ihren wirtschaftlichen Tätigkeiten gestärkten Unternehmen durch die in Herrenberg zugezogenen Fachkräfte sind nicht an dem unternehmerischen Risiko beteiligt.

Es ist deshalb von größter Bedeutung den Kosten- und Finanzierungsplan (KuF) auf seine Plausibilität zu prüfen. Insbesondere, ob die getroffenen Annahmen die aktuellen und sich abzeichnenden Entwicklungen in geopolitischer Hinsicht, die Auswirkungen des demografischen Wandels und der sich daraus ergebenden Dynamik auf die Geldpolitik, den Finanzmarkt sowie Immobilienmarkt berücksichtigen.

Im STEG-Gutachten werden als Einflussgrößen genannt:

- Inflationierung,
- Finanzierungszinssatz,
- Neuordnungswerte nach § 169 Abs. 8 BauGB.

Anknüpfungspunkt für die getroffenen Annahmen ist, dass die Kosten- und Wertsteigerungen aus den zurückliegenden 18 Jahren auf die zukünftige voraussichtliche Maßnahmendauer von 18 Jahren angewandt werden. Kurzfristige Schwankungen und Effekte würden sich dadurch wieder im Ergebnis nivellieren. Es werden also die prognostizierten Ausgaben bzw. Einnahmen zum Zeitpunkt der Durchführung in der KuF aufgeführt.

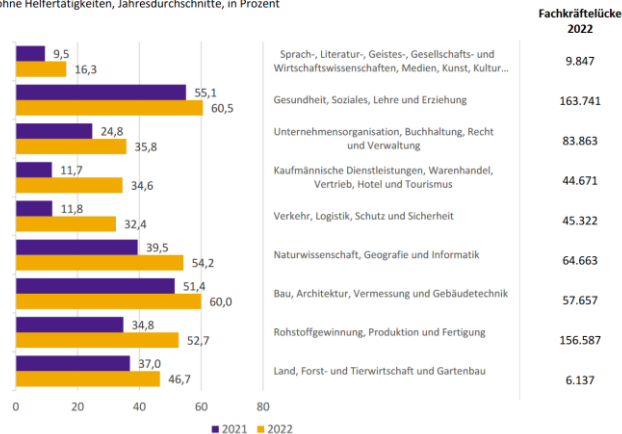
Mit diesem Ansatz werden die Auswirkungen des nicht abwendbaren demografischen Wandels ignoriert. Der Bezugszeitraum war geprägt durch den Zenit der Wirtschaftskraft der Baby-Boomer Generation. Aus der demografischen „Dividende“ werden in den kommenden 18 Jahren demografische „Schulden“. Diese bringen eine höhere Inflation und damit höhere nominale Zinsen mit sich. Ursächlich dafür ist, dass weniger jüngere Menschen ins Erwerbsleben eintreten werden als in gleichem Maße Ältere ausscheiden.

Die KoFa-Studie aus 02/2023 offenbart für quasi alle Sektoren einen Stellenüberhang. Spitzenreiter sind die Bereiche Gesundheit, Soziales, Lehre und Erziehung und eben auch der Bau, Architektur, Vermessung und Gebäudetechnik. Wie kann unter diesen sich zukünftig verschärfenden Arbeitsmarktbedingungen die Nachfrage nach im Bau tätigen Fachkräften während der intensiven Bautätigkeit im Zuge der Erschließung und Ansiedelung von Herrenberg-Süd innerhalb weniger Jahre bedient werden?

Fakt ist: Der entstehende Fachkräftemangel führt zu höheren Löhnen und setzt eine verstärkte Lohn-Preis-Spirale in Gang, die die Inflation anheizt. Das Bauen wird zukünftig noch teurer werden als es jetzt schon ist.

Abbildung 4: Stellenüberhangsquote nach Berufsbereichen für die Jahre 2021 und 2022

Anteil offener Stellen, für die es keine passend qualifizierten Arbeitslosen gibt, an allen offenen Stellen, ohne Helfertätigkeiten, Jahresdurchschnitte, in Prozent



Quelle: KOFA-Berechnungen auf Basis von Sonderauswertungen der BA und der IAB-Stellenerhebung, 2023

Ein weiterer Umstand, der die Inflation befeuert, ist, dass der wachsende Anteil der Nichterwerbstätigen Nettokonsumenten sind während nur der nun kleinere Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung Waren und Dienstleistungen produzieren kann, um die Nachfrage zu decken. In dieser Situation trifft eine höhere Nachfrage auf ein kleines Angebot, was wieder zu einer vermehrten Inflation führt.

Der demografische Wandel wird seine Spuren auf dem Finanzmarkt hinterlassen. Leider finden sich im STEG Gutachten keine Spuren einer Risikoeinordnung bei der Finanzierung einer SEM Herrenberg-SÜD für die Stadt Herrenberg. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass die KuF regelmäßig präzisiert werden müsste, da die Unterschiede zwischen den prognostizierten und den real eintretenden Indizierungen erheblichen Einfluss auf den Gesamtsaldo haben. Es stellt sich die Frage, ob wir mit der Entscheidung für eine SEM Herrenberg-Süd für die jüngere Generation der Herrenberger Bürger, für die Herrenberg-Süd letztendlich gebaut wird, noch mehr Schulden anhäufen. Und das unter der Bedingung, dass Herrenberg Süd nicht für Herrenberg, sondern für die Region Stuttgart gebaut wird.

Das STEG-Gutachten hinterlegt für die KuF folgende Annahmen, die, wenn keine abweichende Angabe erfolgt, alle aus den Erfahrungswerten der letzten 18 Jahre abgeleitet wurden:

- Inflationsrate: 3% p. a.
- Baukostensteigerung: 4% p. a. Bezugszeitraum 2009 - 2019
- Entwicklung von Anfangswert / Endwert: 6% p. a.
- Personalkostensteigerung in der Durchführungsphase: 2,5% p.a. Bezugszeitraum 2010 - 2019
- Finanzierungskosten: 3,77% p.a.

Ob dieser gewählte Ansatz und die daraus hochgerechneten Kosten für die Ausgaben den erforderlichen Risikozuschlag auf Grund der Auswirkungen des demografischen Wandels enthalten, darf bezweifelt werden. On Top kommen noch die nicht absehbaren Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, die Folgekosten für die Auswirkungen des Klimawandels bzw. der Klimawandelanpassung u.v.m. hinzu. Dem STEG-Gutachten ist jedenfalls nicht zu entnehmen, dass in der KuF Risikozuschläge hinterlegt worden sind.

Unter Punkt 4 Baumaßnahmen sind die Investitionen für Schulen, Sportanlagen und Gemeinbedarfseinrichtungen von 78 Mio. Euro angesetzt, wovon 63 Mio. Euro SEM bedingte Kosten sind. Dabei kalkuliert die STEG bei der Baupreisentwicklung in der KuF mit einer Teuerungsrate von 4% p.a. abgeleitet aus dem Bezugszeitraum 2009 bis 2019.

Aus dem Zeit- und Maßnahmenplan kann entnommen werden, was unter Punkt 4 Baumaßnahmen gemeint ist. Zu den einzelnen Baumaßnahmen haben wir die auf Grund der Baupreisentwicklung seit 2019 tatsächlich zu erwartenden Kosten abgeschätzt:

Schulen: KuF – Ansatz: 29 Mio. €

- 1 Grundschulneubau (2027 – 2031) - geschätzt 12 Mio. €
  - 1 Realschulneubau (2030 – 2034) - geschätzt 18 Mio.€
  - 1 Gymnasium Neubau (2030 – 2034) geschätzt 24 Mio. €
  - 1 Gemeinschaftsschule Neubau (2030 – 2034) – geschätzt 18 Mio. €
- Unsere Schätzung Summe: 72 Mio. €*

Gemeinbedarf KuF - Ansatz: 26 Mio. €

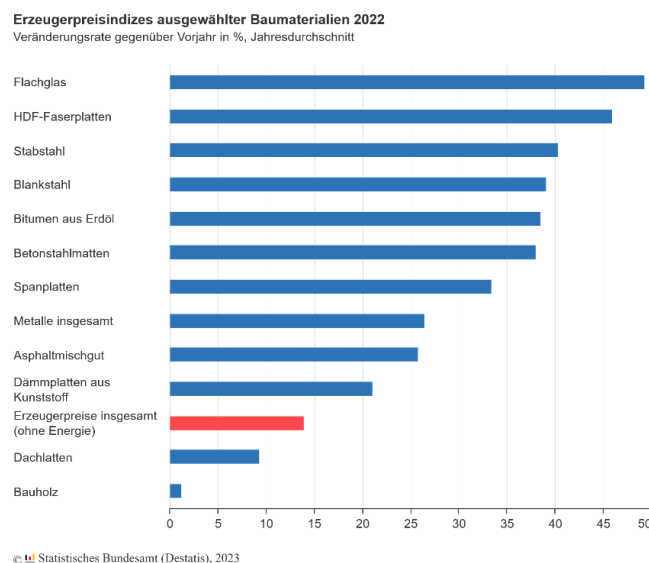
- Kita 1 mit 3 Gruppen (2029 – 2030) - geschätzt 8 Mio. €
  - Kita 2 mit 4 Gruppen (2029 – 2030) - geschätzt 8 Mio. €
  - Kita 3 mit 4 Gruppen (2033 – 2034) - geschätzt 10 Mio. €
  - Quartiertreff Kreuzen (2029 – 2030) - geschätzt 3 Mio. €
  - Quartiertreff Zwerchweg (2033 - 2034) - geschätzt 3 Mio. €
- Unsere Schätzung Summe: 32 Mio €*

Sportanlagen KuF - Ansatz: 23 Mio. €

- Sportplatz Grundschule (2024 – 2025) - geschätzt 0,8 Mio. €
  - Sporthalle 3 -teilig (2038 – 2039) - geschätzt 7 Mio. €
  - Kaltlufthalle (2024 – 2025) - geschätzt 1 Mio. €
- Unsere Schätzung Summe: 8,8 Mio. €*

Bemerkenswert ist, dass die Ausgaben für die Baumaßnahme Sportanlagen mit 23 Mio. Euro nur unwesentlich geringer ausfallen als die Ausgaben für die 4 Schulen, die auf 29 Mio. Euro beziffert werden.

Wie auch immer - das wären dann geschätzt um die 113 Mio. € für die Baumaßnahmen anstatt der im KuF angesetzten 78 Mio. €. Dass die geschätzten Mehrkosten von 35 Mio. Euro noch moderat sind, legen die Erzeugerpreisindizes für ausgewählte Baumaterialien 2022 nahe:



Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte legte insgesamt im Jahresdurchschnitt 2022 um 32,9% gegenüber 2021 zu.

Als Nichtentwicklungskosten werden bei den Schulen 30% angesetzt, das wären dann 21,6 Mio. €, die durch den Kernhaushalt zu begleichen sind. 52% der Kosten für die Sport fallen ebenfalls dem Kernhaushalt zu. Der Kernhaushalt muss dafür 4,6 Mio. € aufbringen. Das sind dann in der Summe 26,2 Mio. Euro anstatt der aufgeführten 16,568 Mio. Euro, die im Kernhaushalt aufgebracht werden müssen. Diese Ausgaben sollen durch die Einlage der Altgrundstücke der Stadt in die SEM in der Größenordnung von 18,1 Mio. Euro refinanziert werden. Somit bleibt beim Ansatz der real zu erwartenden Kosten für die Baumaßnahmen ein Defizit von bis zu 8,1 Mio.€, das letztendlich vom Kernhaushalt zu finanzieren ist.

Für die Ordnungsmaßnahme werden 58 Mio. Euro angesetzt. Das erscheint im Vergleich zu den für die Baumaßnahmen abgeschätzten Kosten recht wenig.

Auf Grund der Inkonsistenz in der Rubrik Baumaßnahmen stellt sich die Frage, ob die anderen aufgeführten Kosten tatsächlich schlüssig sind. So ist die Annahme einer jährlichen Lohnanhebung von 2,5% Anbetracht der sich abzeichnenden Lohn-Preis-Spirale zum Inflationsausgleich wenig realistisch.

Risikozuschläge werden bei der Ausgabenseite nicht eingeplant, noch nicht mal die mögliche Bandbreite abgesteckt.

Alles in allem ist die Ausgabenseite der KuF nicht in sich schlüssig und damit nicht vertrauenswürdig.

Auf der Einnahmenseite wird keine Bandbreite der möglichen Risikoabschläge aufgezeigt. Es wird nur darauf hingewiesen, „*dass die Erlöse tatsächlich in der angenommenen Höhe entstehen, unterliegt einer gewissen Unsicherheit.*“ Es wird ein mögliches Grundstücküberangebot in der Region genannt (kann ja eigentlich nicht sein bei einem Bedarf für 198.000 Personen), nachlassende Nachfrage in Folge konjunktureller Entwicklungen. Warum jetzt zu gewährende Pionier- und Paketabschläge erforderlich sein sollen, ist Anbetracht des von der STEG „nachgewiesenen“ erhöhten Bedarfs nicht nachvollziehbar. Ausgeblendet wird das reale Risiko der Auswirkungen des nicht abwendbaren demografischen Wandels auf der Einnahmenseite. Bei einem Erlös von 711€/m<sup>2</sup> werden Einnahmen von 176,45 Mio Euro erzielt. Können auf dem Markt aber nur 600 Euro/m<sup>2</sup> Erlös werden, dann fällt der Erlös um 27,5 Mio Euro auf 148,9 Mio. Euro.

Wie die Fördermittellandschaft zum Zeitpunkt der Akquirierung aussehen wird, ist äußerst ungewiss. Was unter „Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen“ in Höhe von 18,6 Mio. Euro zu verstehen ist, wird nicht erläutert.

Das „worst case Szenario“ könnte bei einer Kostensteigerung von 30% gegenüber den Angaben zu den Ausgaben, die auf Zahlen bis 2019 basieren, wie folgt aussehen:

Ausgaben: 262 Mio. Euro

Einnahmen: 155,3 Mio. Euro (Erlöswert 600 €/m<sup>2</sup> und keine Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen)

Dann bleibt ein Saldo von Einnahmen – Ausgaben von minus 106,7 Mio. € bezogen auf die Gesamtkosten.

Ob die Finanzierungsaufwendungen von 8,375 Mio. Euro bei einem angenommenen Zinssatz von 3,77% realistisch ist, lassen wir an dieser Stelle außen vor.

Das STEG-Gutachten geht von einem über den Kernhaushalt zu finanzierenden entwicklungsbedingten Defizit von 7,128 Mio. € aus. Das muss der Kernhaushalt jährlich mit einem Betrag von ca. 420.000 € auffangen. Das nichtentwicklungsbedingte Defizit für die realistischeren Ausgaben für Infrastruktur (Kitas, Schule...), die auch ohne Herrenberg-Süd anfallen würden, beträgt nach der Gegen-

finanzierung mit den Altgrundstücken immer noch bis zu 8,1 Mio.€. Damit sind jährlich weitere 480.000 € im Kernhaushalt zu finanzieren. Kurzum, das Defizit der SEM ist durch jährliche Ausgaben in Höhe von ca. 1 Mio. € bis zum Abschluss der SEM in 2040 im Kernhaushalt gegenzufinanzieren.

Das ist die mögliche Spannweite des unternehmerischen Risikos einer SEM für die Stadt Herrenberg.

Für das eingegangene Risiko steht die Stadt Herrenberg mit ihrem Kernhaushalt ganz allein gerade. Wenn dieser Fall in einer vergleichbaren Größenordnung eintreten sollte, dann dürfen sich einige Generationen an dem aufgetürmten Schuldenberg abarbeiten.

In einem Gutachten nicht die Bandbreite der Möglichkeiten aufzuzeigen, halten wir Anbetracht der Größenordnung der Auswirkungen für fahrlässig.

## 4 FAZIT

Die STEG fasst im Abschnitt 6.3.1 zusammen:

*„Dass in Herrenberg ein erhöhter Bedarf an Wohnstätten im Sinne des § 165 Abs.3 Satz1 Nr.2 BauGB besteht, hat die Empirica AG und der Verband der Region Stuttgart in mehreren Wohnungsbedarfsprognosen nachvollziehbar belegt.“*

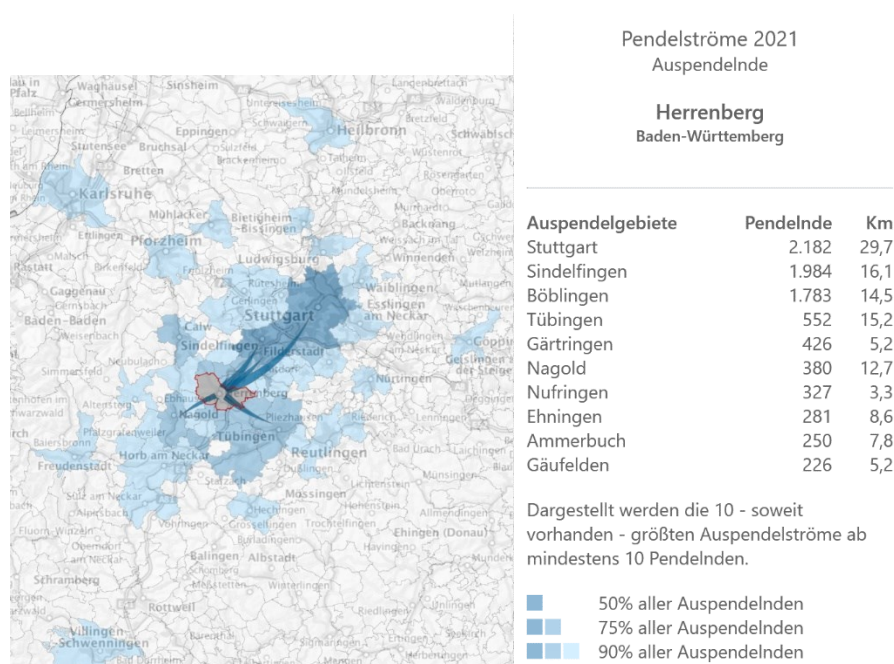
Im EMPIRICA Gutachten ist zu lesen:

*Die drei Untersuchungsebenen unterstreichen den erhöhten Bedarf nach Wohnraum in der Region Stuttgart und die Notwendigkeit der SEM Herrenberg zur Reduzierung der Lücke aus Wohnbauflächenbedarf und flächenpotenzialen*

Unter Berücksichtigung der übertragbaren Wohnbauflächenbedarfe gibt es in der Stadt Herrenberg als auch im Mittelbereich Herrenberg **AUSREICHEND Wohnbauflächenpotenziale** auch ohne WSP - Wohnungsbauschwerpunkt.

Nur bei der Flughöhe Gesamtregion Stuttgart fehlt für fast 200.000 Personen Wohnbauflächen bis 2040 - hier wird die utopische Annahme getroffen, dass in der Region jeder durch Ruhestand freiwerdende Arbeitsplatz wieder durch einen zugezogenen Erwerbstätigen besetzt werden kann. Weder die Daten der IHK Region Stuttgart noch die Datenlage des BBSR und des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liefern hier Daten, die diese Annahme stützen - ganz im Gegenteil.

Bedenkt man jetzt noch, dass der Auspendelanteil der in Herrenberg wohnhaften Erwerbstätigen nach Stuttgart, Böblingen und Sindelfingen aktuell fast 6.000 Personen beträgt, und dass wegen des demografischen Wandels und dem damit einhergehenden Fachkräftemangel nicht zu erwarten ist, dass jeder Arbeitsplatz wieder besetzt werden kann, dann fragt man sich schon, wie auf Grund dieser Tatsachen von den Bürgern Herrenbergs erwartet werden kann, dass sie alle Risiken für den städtischen Haushalt, die mit einer SEM einhergehen, ausschließlich für die Region Stuttgart übernehmen sollte – zumal es zwischen der Stadt Herrenberg und der Region Stuttgart keine Verantwortungsgemeinschaft gibt.



(Quelle: <https://pendleratlas.statistikportal.de/>)



Der Haushalt Herrenbergs ist bereits heute davon gekennzeichnet, dass die Steuerkraftsumme pro Einwohner unter dem Landesdurchschnitt liegt. Hauptursache hierfür sind die Gewerbesteuererträge, die pro Kopf deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegen. Die mit der vergrößerten Einwohnerzahl einhergehenden erhöhten Zuweisungen des Einkommensteueranteils über den Finanzausgleich gleichen die Mehrkosten im kommunalen Haushalt für die SEM Herrenberg-Süd bei weitem nicht aus. Die Region Stuttgart baut mit den in Herrenberg im SEM Areal wohnhaften Fachkräften ihre Gewerbesteuereinnahmen aus und entwickelt sich auf Kosten der Herrenberger Bürger und Bürgerinnen.

Als Gemeinderätinnen haben wir den Eid abgelegt, dass wir das Wohl der Stadt und das der Einwohner nach Kräften fördern. Aus diesem Grund können wir nach intensiver Prüfung nicht zustimmen, dass für die Stadt Herrenberg die Voraussetzungen für einen erhöhten Wohnraumbedarf besteht, der eine SEM mit ihren erheblichen unternehmerischen Risiken für den Kernhaushalt rechtfertigen könnte.

## 5 Anmerkung zur Begründung: Herrenberg-Süd diene dem Klimaschutz

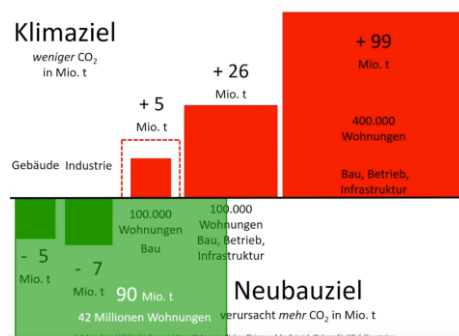
Die Stadtverwaltung führt aus, dass das Vorhaben Herrenberg Süd dem Klimaschutz diene.

Diese Behauptung soll aus einer größeren Flughöhe betrachtet werden, in dem die Klimaauswirkungen beim Neubau heruntergebrochen auf 100.000 Wohnungen analysiert werden.

Um dem Pariser Klimaschutzabkommen gerecht zu werden, müssen wir im Gebäudesektor jährlich 5 Mio. t CO<sub>2</sub> einsparen. Die Herstellung der Baumaterialien werden dem Sektor Industrie zugeordnet, in dem jährlich 7 Mio. t CO<sub>2</sub> einzusparen sind. Der Neubau von 100.000 Wohnungen bedeutet, dass 5 Mio. t CO<sub>2</sub> emittiert werden. Berücksichtigt man neben dem Bau auch die Errichtung der damit einhergehenden Infrastruktur, dann werden 26 Mio. t CO<sub>2</sub> freigesetzt. Der Ampel-Koalitionsvertrag sieht den jährlichen Neubau von 400.000 Wohnungen vor. In der Summe werden mit dieser Anforderung 99 Mio.t CO<sub>2</sub> beim Jahresziel von 400.000 Wohnungen neuzubauen einmalig pro Jahr emittiert. Zum Vergleich: Der Betrieb der bestehenden 42 Mio. Wohnungen emittiert jährlich 90 Mio. t CO<sub>2</sub>.

Wir haben also das Jahresziel von den 90 Mio. t CO<sub>2</sub> durch den Betrieb im Bestand 5 Mio. t CO<sub>2</sub> einzusparen und erzeugen durch den Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen pro Jahr jeweils einmalig 99 Mio. t CO<sub>2</sub>.

Frage: wie lässt sich dieser Umstand mit der Aussage – das Neubaugebiet Herrenberg Süd dient dem Klimaschutz vereinbaren?



Quelle: Fuhrhop, Daniel (2022 i.V.): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz und das Beispiel „Wohnen für Hilfe“. Dissertation