

Gemeinderatsfraktion

Co-Fraktionsvorsitzende

Waltraud Pfisterer-Preiss

Herzogweg 32/1
71083 Herrenberg
☎ 07032 26973
w.pfisterer-preiss@herrenberg.de

Dr. Heike Voelker

Sudetenstr. 5
71083 Herrenberg
☎ 07032 2018 896
h.voelker@herrenberg.de

26.04.2022

Stellungnahme GR Sitzung 26.04.2022

DS 2022-008: Fortschreibung der Grundstücks- und Wohnungsbaupolitischen Strategie (GruWopS) 2022

GruWopS stellt die Weichen der Stadtentwicklung bis 2035. Die Beschlussvorlage stützt sich auf die „Ergebnisse des Gutachtens Weeber & Partner. Deshalb beziehen wir hierzu Stellung.

Das Gutachten von Weeber & Partner enthält zwei Prognosen:

- Wohnbauflächenbedarf
- Bevölkerungsvorausberechnung

Prognosen haben den Anspruch, unter Annahmen und geeigneter Daten vorauszusagen, wie die Zukunft sein wird. Bei beiden vorgelegten Prognosen handelt es sich um Punktprognosen:

- Wohnbauflächenbedarf: 42 ha
- Bevölkerungsvorausberechnung: + 6000 EW

Aus dem Ergebnis beider Prognosen wird eine Grundstücks- und Wohnungsbaupolitische Strategie abgeleitet. Eine Strategie ist nichts anderes als ein Plan, der dazu dient, ein Ziel zu erreichen. An der Strategie werden die zukünftigen Entscheidungen im Rahmen der Stadtentwicklung ausgerichtet.

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung handelt es sich um eine Angebotsprognose: die geplanten Bautätigkeiten auf 42,71 ha aus der Wohnbauoffensive im Betrachtungszeitraum bis 2035 gehen in die Prognose ein. Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose setzt das zu erhebende, hier den Bedarf an Wohnbauflächen, also bereits voraus: ein klassischer Zirkelschluss – eine sich selbsterfüllende Prophezeiung.

Damit ist die vorgelegte Bevölkerungsvorausberechnung ungeeignet, um daraus eine Grundstücks- und Wohnungsbaupolitische Strategie zu entwickeln.

Es bleibt die Prognose „Wohnbauflächenbedarf“ im Gutachten von Weeber und Partner als Kriterium der Weichenstellung für die zukünftige Stadtentwicklung.

Im Gutachten heißt es, man stütze sich bei der Wohnbauflächenbedarfsprognose auf das Prognosemodell des Verband Region Stuttgart (VRS).

Als zentraler Punkt wird im Gutachten der Renteneintritt der Babyboomer herangezogen.

Dieser wird heruntergebrochen auf:

- Dass jeder durch in den Ruhestand freiwerdende Arbeitsplatz 1:1 wieder besetzt wird (Differenz Rentner - Berufseinsteiger)
- Die Zahl der Hausstandsgründer wird der Altersstruktur im Bestand gegenübergestellt (Differenz Haushaltsgründungen – Zusätzliche Hochbetagte)

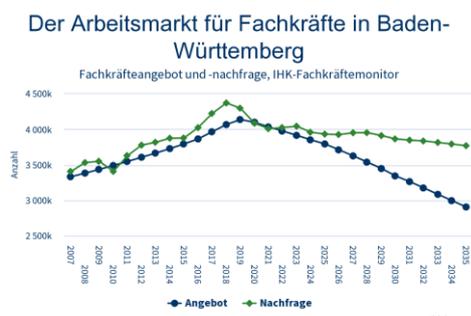
Welche Kriterien werden im Prognosemodell des VRS tatsächlich abgefragt. Das sind weit mehr: Es sind die Parameter der örtlichen Besonderheiten – dazu zählt auch die Leerstandsquote und der Einpendelüberschuss.

Das Gutachten Weeber & Partner leitet mit ihrer kleinen Kriterienauswahl und getroffenen Annahmen einen Wohnbauflächenbedarf von 41,28 ha ab. 10,21 ha (25%) seien für den Eigenbedarf. 31,06 ha (75%) seien durch Zuzug erforderlich. Im Weiteren wird ein Wohnraumbedarf für 800 Personen aus dem Eigenbedarf und 2500 Personen aus dem Zuzug abgeleitet. Es wird also von einem Bevölkerungszuwachs von 3.300 Einwohnern ausgegangen.

Die Diskrepanz zwischen der Prognose der Bevölkerungsvorausberechnung mit einem Plus von 6.000 EW und dem aus dem Wohnbauflächenbedarfsprognose des VRS hervorgehenden Bevölkerungszuwachs von 3.300 Einwohnern bei vergleichbarer Wohnbauflächeninanspruchnahme wird im Gutachten Weeber & Partner nicht erläutert.

Die Annahme, dass in der Region jeder durch den Renteneintritt der Babyboomer freiwerdende Arbeitsplatz 1:1 wiederbesetzt werden wird, ist gewagt.

Das ist bemerkenswert vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland aktuell stagniert und ohne massive Zuwanderung zukünftig schrumpfen wird. Die Geburtenzahl beträgt bundesweit 1,4 Kinder. Um mindestens ein Schrumpfen zu



verhindern, wäre eine Geburtenzahl von 2,1 erforderlich. Frage: woher sollen diese Menschen kommen, die in der Vergangenheit nicht geboren wurden?

Wir stehen vor der großen Herausforderung des demografischen Wandels. Damit geht ein enormer Fachkräftemangel einher. In Baden-Württemberg wird laut IHK¹ der Fachkräftengap bis 2035 bis auf 863.000 Personen ansteigen.

¹ IHK Fachkräftemonitor: <https://www.fachkraeftemonitoring-bw.de/>

Jetzt wird die These aufgestellt, die Wirtschaftskraft der Region Stuttgart kompensiert mit ihrer Sogwirkung diesen Sachverhalt. Ist das wirklich so?

Die IHK Region Stuttgart erwartet bis 2035 ein Engpass von 245.000 Fachkräften.

Während im Land Ba-Wü die Zahl der sozialversicherten Arbeitnehmer um 1,2% zunimmt, haben wir in LKR Böblingen einen Rückgang von -0,19% im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Es ist unklar, ob das nur eine Delle ist oder der Auftakt zu einem Trend.

Die Energiekrise wird sich im Kreis Böblingen verschärft auswirken – die Wirtschaft benötigt importierte fossile Energie – Standorte im Norden mit viel Windenergie sind hier klar im Vorteil.

Kurzum: Die im Gutachten vertretene These, dass bei uns jeder freiwerdende Arbeitsplatz durch den Renteneintritt der Babyboomer wieder besetzt werden wird, ist sehr fraglich: Da ein Abbau an Arbeitsplätzen stattfinden wird: mangels Arbeitskräfte, der anstehenden Transformationsprozesse speziell in der Automobilbranche und eingeschränkter Möglichkeiten erneuerbare Energien in Baden-Württemberg zu erzeugen.

Der demografische Wandel wird angesprochen, die Auswirkungen des aktuellen Remanenzeffektes auf dem Immobiliensektor aber nicht thematisiert, wenn es darum geht, nicht nur den Bedarf der Gegenwart, sondern die Nachfrage in der Zukunft zu bedenken. Wenn die von den Geburtenstarken Jahrgängen 1950 bis 1969 meist unterbelegten Wohnflächen ab Mitte der 2020ziger Jahre langsam frei werden – welche Nachfrage ist von den geburtenschwachen Jahrgängen zu erwarten?

All dies bleibt bei der Bedarfsanalyse unberücksichtigt. Vielmehr greift das Gutachten Weeber + Partner auf die Daten der Vergangenheit zurück und geht davon aus, dass sich die Dinge so weiterentwickeln wie bisher.

Das Gutachten ignoriert, dass der VRS-Strukturbericht 2021 wie auch der VRS-Regionalbericht 2021 genau auf diese großen Unsicherheiten hinweist, wenn es um die Ermittlung der Prognose zum Wohnraumbedarf für die kommenden Jahre geht. Es steht ein Bedarf von 200.000 Wohneinheiten in der Region Stuttgart im Raum. Unsere Anfrage, wie stark das Wohnungsangebot in der Region Stuttgart bereits ausgeweitet worden ist, bleibt unbeantwortet. Ein „Kannibalismus“ unter den Kommunen um Einwohner können wir nicht wollen.

Das weitere große Manko der Wohnbauflächenbedarfsprognose nach dem Prognosemodell des VRS von Weeber & Partner ist, dass das große Defizit der Datengrundlage in der Stadt Herrenberg – die fehlenden Daten der Leerstandspotenzialanalyse – einfach ignoriert wird.

Auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung, warum diese Daten nicht vorliegen, heißt es, dass es keine freien Kapazitäten in der Stadtverwaltung dafür gäbe. Ein Zustand der seit mindestens 2017 andauert. Wir haben im Rahmen der GruWopS erneut einen Berichtsantrag zur Leerstandspotenzialanalyse gestellt. Die Antwort dazu: Die Erhebungen seien nicht kurzfristig leistbar, da die erforderlichen Daten bei der Stadt Herrenberg nicht

oder nicht in einem kurzfristig nutzbaren Aufbereitungsstand vorlägen. Man ginge aber im Nachgang mit der Stelle der Flächenmanagerin dieser Frage nach.

Das ist die verkehrte Reihenfolge. Wir fragen uns schon, wie es sein kann, dass man für die Stadtentwicklungsmaßnahme (SEM) „Herrenberg Süd“ 3 Stellen schaffen kann und inzwischen 1,8 Mio Ausgaben erzeugt, aber keine Kapazitäten für eine Leerstandspotenzialanalyse aufbringt. Wir wissen also nicht, in welchem Umfang tatsächlich ein Wohnraummangel in Herrenberg besteht oder ob dieser nur dadurch begründet ist, dass die leerstehenden Objekte nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Wir wissen auch nicht, mit welchem Leerstandspotenzial wir zukünftig konfrontiert sein werden. Damit berücksichtigt das Gutachten von Weeber & Partner einen wichtigen Punkt der „örtlichen Besonderheiten“ des Prognosemodells nicht.

Da wir keine Leerstandsanalyse haben, können wir in Herrnberg nicht feststellen, ob im Sinne des Zweckentfremdungsgebotes ein Wohnraummangel besteht und folglich auch kein Leerstand bekämpfen, weil das Zweckentfremdungsverbot, das einen Leerstand von über 6 Monaten grundsätzlich untersagt, nicht angewandt werden kann.

Damit kann auch nicht geprüft werden, ob Herrenberg weiterhin als Kommune ohne „angespannten Wohnungsmarkt“ nach § 201a BauGB einzustufen ist. So wurde Herrenberg nämlich im Jahr 2019 von der Landesregierung eingestuft. Dazu hätte es neben der Einordnung der lokalen Mietpreisentwicklung im Landesvergleich mindestens auch eine Leerstandsanalyse gebraucht. Haben wir aber nicht. Und deshalb kann Herrenberg weder am vom Bund initiierten „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ teilhaben noch am Landesprogramm „Offensive Bezahlbarer Wohnraum“, das vor der Sommerpause aufs Gleis gesetzt werden soll. Das ist mehr als ärgerlich. In diesen Programmen wird auf das Füllen von Baulücken, Aufstocken von Häusern, Umwandlung von Gewerbegebäuden in Wohnungen gesetzt und gefördert – und nicht auf Bauen im Außenbereich.

Die örtliche Besonderheit „Auspendelüberschuss“ bleibt ebenfalls unberücksichtigt. Aus Herrenberg pendeln 12.258 Mitbürger über die Gemeindegrenzen zu Ihren Arbeitsplätzen in Sindelfingen, Böblingen, Leinfelden-Echterdingen, Stuttgart usw.. Was bedeutet das für die GruWopS. Dazu finden sich im Gutachten keine Antworten.

Alles in Allem: Das ist in Zeiten des demographischen Wandels geprägt von der Klimakrise, Energiekrise, Ressourcenkrise Planen mit unzureichenden Daten auf ganz dünnem Eis.

Das Ganze wird getoppt, dass unsere Nachfrage, wie sich diese Planungen auf ganz dünnem Eis auf den kommunalen Haushalt auswirken – unser Antrag nach der kommunalfiskalischen Wirkungsanalyse – oder auch Folgekostenberechnung mit der Antwort beschieden wird:

Eine Folgekostenberechnung liegt nicht vor. Dementsprechend kann sie nicht berichten.

Das heißt, die Stadtverwaltung hat keine Ahnung wie sich ihre GruWopS-Strategie auf den kommunalen Haushalt in den kommenden Jahren auswirken könnte.

Es ist bei weitem nicht so, dass mehr Einwohner auch bessere Einnahmen im kommunalen Haushalt bedeuten. Die Bedarfsmesszahl ist ein Bruttobetrag. Davon gehen die Kreisumlage, die Finanzausgleichsabgabe, Verwaltungsanteil, Zusatzkosten der

Verwaltung für den Ausbau der Infrastruktur (Kitas, Schulen, Bäder, Sportstätten, Feuerwehr usw.) ab. Wir stellen die Frage, was bleibt in Herrenberg für ein Nettobetrag stehen. Dass da eine rote Zahl steht, ist nicht unwahrscheinlich. Wie sieht der Grenznutzen pro neuem Bürger hinsichtlich der Einnahmen und Ausgaben im kommunalen Haushalt aus. Wir haben einen sehr angespannten kommunalen Haushalt, der Schuldenberg wächst auf 49 Mio € bis 2024. Ab 2023 kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Zahlungsmittelüberschüsse des Ergebnishaushaltes nicht mehr ausreichen, um die ordentliche Tilgung der laufenden Kredite zu bedienen. Von unserem Investitionsstau in Höhe von 200 Mio € nach dem Masterplan Schule reden wir da noch gar nicht.

Unter diesen Bedingungen auf unseren Berichtsantrag auf die Vorlegung einer Folgekostenrechnung lapidar zu antworten, wir haben keine Daten also können wir nicht antworten, erlaubt nur einen Schluss, dass man sich der Verantwortung für die fiskalischen Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt durch die GruWopS nicht im Klaren ist.

Wir stellen nicht in Frage, dass wir entsprechend dem demografischen Wandel vermehrt kleine, altersgerechte Wohneinheiten brauchen. Unstrittig ist auch, dass wir bezahlbaren Wohnraum brauchen. Nur dieser entsteht nicht zwingend nur durch den Neubau. Anbetracht der Bodenpreise und der explodierenden Baupreise sind die Baugestehungskosten so hoch, dass keine Mietzinsen unterhalb 13€ pro m² realisiert werden können. Nur mit Steuermitteln ist geförderter Sozialer Wohnraum und bezahlbarer Wohnraum zu schaffen. Das kann auch im Bestand realisiert werden. Dafür gibt es aktuell gut gefüllte Fördertöpfe beim Land.

Interessanterweise kommt das Gutachten von Empirica auf ganz andere Zahlen mit ihrer Prognoseberechnungen mit einem 100% abweichenden Ergebnis. Die Erläuterungen im Gutachten von Weeber & Partner zum Widerspruch der beiden Aussagen sind nicht schlüssig und lassen einen noch weiter irritierten Leser zurück.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wird die vorgelegte Grundstücks- und Wohnungsbaupolitische Strategie weder zur Kenntnis nehmen noch den vorgelegten Beschlussvorlagen zustimmen. Mit dieser Strategie kommen wir nicht an das Ziel nachhaltigen, bezahlbaren Wohnraum für die alternde Gesellschaft in Herrenberg zu schaffen.

An das Ziel kommen wir durch eine behutsame Nachverdichtung und Innentwicklung. Daher befürworten wir die Aufsiedlung des Zeppelinareals, der Schäferlinde, des Aischbachareals, des Krankenhausareals oder auch im Bereich der Alten Reitanlage. Wir wollen Wachstum mit Maß. Wachstum, das von einer Verwaltung mit begrenzten Ressourcen in personeller wie finanzieller Hinsicht bewältigt werden kann. Mehr als ärgerlich ist, dass wegen der unzureichenden Datengrundlage wie der fehlenden Leerstandsanalyse, die wir Grüne seit 2017 fordern, Herrenberg aller Voraussicht nach weder an der vom Bund sowie vom Land angekündigten Offensive „Bezahlbarer Wohnraum“ teilhaben können.