



wohnen heißt
wüstenrot

Wüstenrot Haus- und Städtebau



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Stadtentwicklungskonzept Korntal-Münchingen

Wohnraumbedarfsanalyse



AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

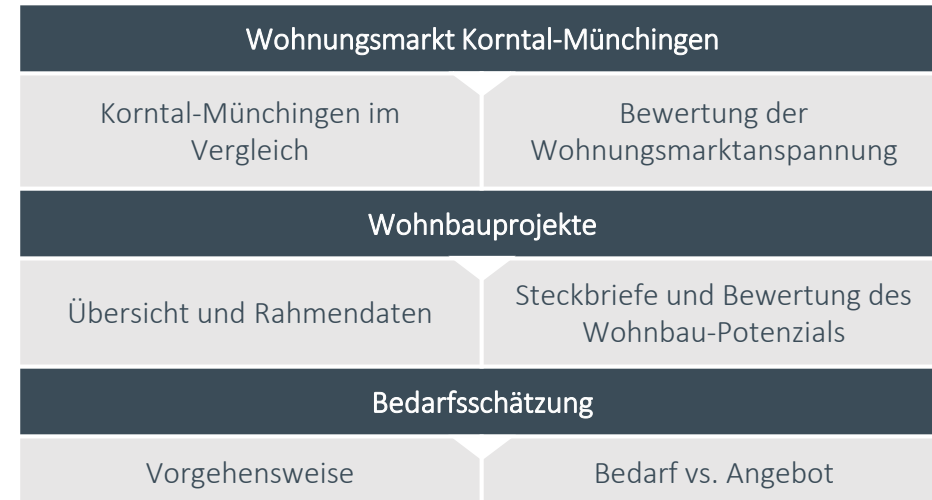
Aufgabenstellung

Die Bevölkerung ist in Korntal-Münchingen in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsen. Auch für die Zukunft bestehen zahlreiche Wohnbauprojekte, die sich in der Realisierung befinden oder mittel- bis langfristig realisiert werden sollen. Aus diesem Grund stellt sich in der Stadtverwaltung die Frage, wie stark Korntal-Münchingen tatsächlich wachsen soll, da ein Wachstum bspw. zusätzliche Steuereinnahmen ermöglicht, aber auch Konsequenzen u. a. für die Bereitstellung kommunaler Infrastruktur bedeutet.

Um eine Übersicht über die Wohnbauprojekte zu gewinnen und diese objektiv und im Kontext bewerten zu können, werden die Projekte in Steckbriefen dargestellt und verglichen. Vor dem Hintergrund der Frage, welches Maß an Wachstum für die Stadt Korntal-Münchingen adäquat ist, wird in diesem Zusammenhang der erwartete Einwohnerzuwachs ohne Berücksichtigung von Wohnbauprojekten dem errechneten, durch die Wohnbauprojekte induzierten Einwohnerwachstum gegenübergestellt. So wird ein Orientierungswert sichtbar, ab wann ggf. ein Angebotsüberhang durch die Wohnbauprojekte entsteht (aus lokaler Perspektive).

Diese Daten schaffen schließlich in Verbindung mit den in den Bedarfsanalysen ermittelten Infrastrukturbedarfen (zu KITAs, Schulen, Pflege) die Voraussetzung für eine objektive Bewertung der einzelnen Projekte, sodass auch eine Priorisierung ermöglicht wird.

Untersuchungsdesign



Wohnungsmarkt Korntal-Münchingen

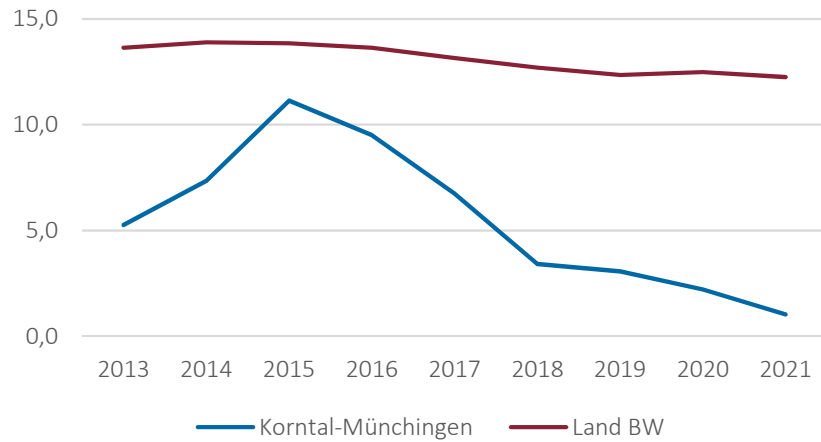
WESENTLICHE STRUKTURDATEN IM VERGLEICH

Bereich	Korntal-Münchingen	Land Baden-Württemberg
Regionalplanung	<ul style="list-style-type: none"> – Im Verdichtungsraum der Region Stuttgart – Mit Flächen auf Entwicklungsachse Stuttgart – Leonberg (– Calw) – Als „Siedlungsbereich“ festgelegt – Kleinzentrum 	/
Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> – Einwohner (2021): 19.517 – Einwohnerentwicklung (2011-2021): + 7,0 % – Einwohnerprognose (2021-2040): + 3,6 % 	<ul style="list-style-type: none"> – Einwohnerentwicklung (2011-2021): + 5,8 % – Einwohnerprognose (2021-2040): + 2,8 %
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> – MIV: A 81, B 10 – ÖPNV: S6/60/62, Strohäubahn 	/
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnungsbestand (in Wohngeb.): 8.788 – Entwicklung (2011-2021): + 4,2 % – Wohngebäudebestand: 3.281 – Entwicklung (2011-2021): + 3,3 % – Anteil EFH an Wohngebäudebestand: 49 % 	<ul style="list-style-type: none"> – Whg (in Wohngeb.) Entwicklung (2011-2021): + 6,7 % – Wohngebäude Entwicklung (2011-2021): + 6,0 % – Anteil EFH an Wohngebäudebestand: 61 %
Belegungsdichte	– 2,1 EW / Whg. (2021)	– 2,1 EW / Whg. (2021)
Siedlungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Siedlungsflächendichte: 203 m²/EW – Veränderung (2011-2021): + 103,2 m²/EW – Wohnflächendichte: 4.434 m²/ha Wohnbauf. – Veränderung (2011-2021): - 6 % 	<p><i>Verdichtungsraum 10.000 bis 20.000 EW</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Siedlungsflächendichte: 232 m²/EW – Veränderung (2011-2021): + 116,9 m²/EW – Wohnflächendichte: 3.827 m²/ha Wohnbauf. – Veränderung (2011-2021): - 2 %
In Gebietskulisse angespannter Wohnungsmärkte	– Nein	– rd. 8 % der Gemeinden in Gebietskulisse angespannter Wohnungsmärkte

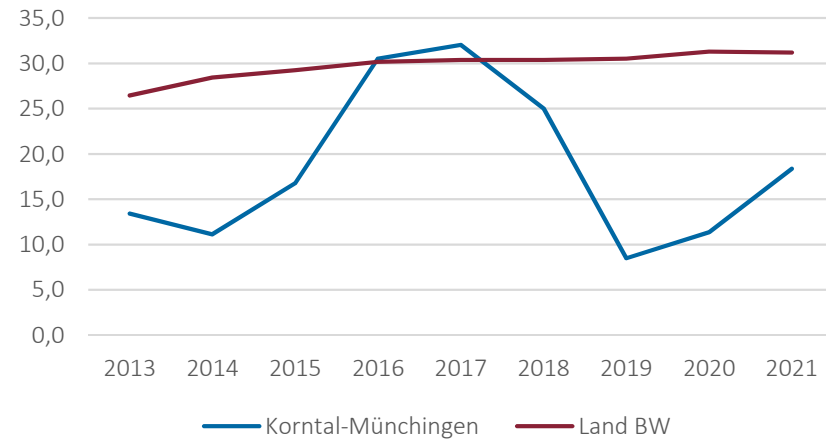
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Zusammenstellung

ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN UND DES WOHNUNGSBESTANDS IM VERGLEICH

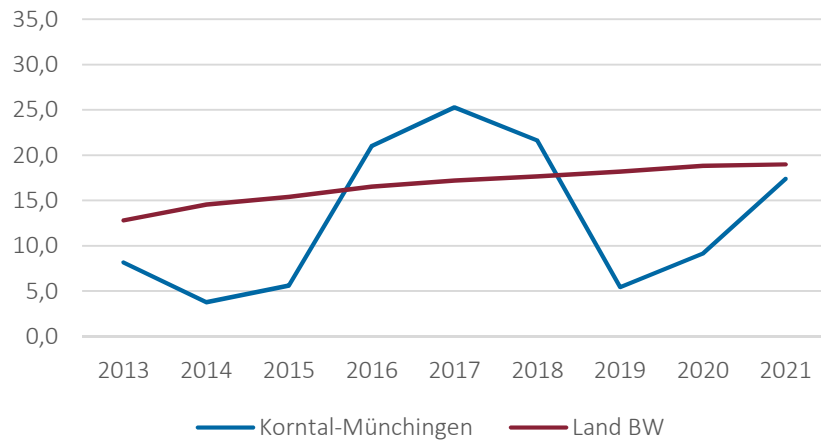
Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden mit 1-2 Whg (je 10.000 EW) im Vergleich



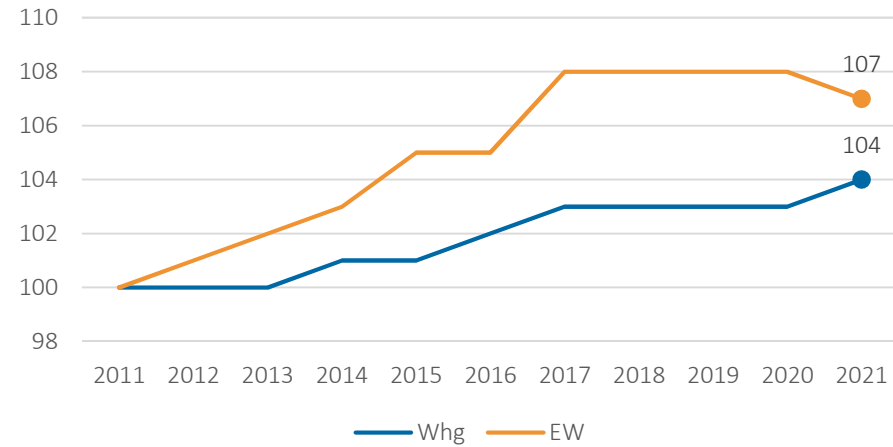
Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt (je 10.000 EW)



Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden mit 3+ Whg (je 10.000 EW) im Vergleich



Entwicklung des Wohnungsbestands und der Einwohnerzahl im Vergleich (Index)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung; Fertigstellungszahlen je 10.000 EW jeweils als gleitender Durchschnitt mit 2 Vorjahren, um Schwankungen zu nivellieren

ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN UND DES WOHNUNGSBESTANDS IM VERGLEICH

Die Statistik zu den Fertigstellungen im Wohnungsbau zeigt einen im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2021 regelmäßig unterdurchschnittlichen Verlauf im Vergleich zum Landesniveau. Lediglich in den Jahren 2016 und 2017 wird das Fertigstellungsvolumen des Landesschnitts (gemessen an der Einwohnerzahl) erreicht.

Dies liegt an einem in diesem Zeitraum höheren Fertigstellungsvolumen bei Mehrfamilienhäusern. Der Ein- und Zweifamilienhausbau verläuft regelmäßig unterdurchschnittlich in Korntal-Münchingen.

Entsprechend den Fertigstellungszahlen ist in der letzten Dekade die Einwohnerzahl stärker gewachsen als der Wohnungsbestand (rd. 7 % vs. rd. 4 %).

Insgesamt ist der Wohnungsbau gemessen an der Einwohnerzahl daher unterdurchschnittlich verlaufen und hat sich auf geringerem Niveau entwickelt als das Einwohnerwachstum.

BEWERTUNG DER WOHNUNGSMARKTANSpannung

Das Land Baden-Württemberg hat angespannte Wohnungsmärkte auf Gemeindeebene definiert. Dort wo angespannte Wohnungsmärkte vorhanden sind, gilt u. a. die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung von Wohnungen und es kann eine Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen eingeführt werden. Die aktuell gültige Gebietskulisse der Gemeinden stammt aus dem Jahr 2019 (Datenstand 2018). Zur Bestimmung der Marktanspannung wurden **5 Indikatoren** berechnet:

- Wohnungsversorgungsgrad
- Wohnungsversorgung von Neubürgern
- Warm-Mietbelastungsquote
- Höhe und Entwicklung von Angebotsmieten
- Mietpreisdifferenz zwischen Angebots- und Vergleichsmieten

Die Stadt Korntal-Münchingen wurde in diesem Rahmen nicht als angespannter Wohnungsmarkt eingeordnet. Um die aktuelle Anspannung des Wohnungsmarkts in Korntal-Münchingen einzuschätzen, wurden die Indikatoren mit aktuellen Daten neu berechnet (siehe nachfolgende Seite).

Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass in den letzten 5 Jahren aufgrund höherer Wohnungsfertigstellungen rechnerisch zwar genügend neue Wohnungen im Verhältnis zur Haushaltsentwicklung entstanden sind (Wohnungsversorgung Neubürger), jedoch gibt es weiterhin auf der Angebotsseite ein Defizit (Wohnungsversorgungsgrad). **Gemessen an der Haushaltzahl gibt es rechnerisch aktuell nicht genügend Wohnungen.**

Mit Blick auf den Mietwohnungsmarkt wird deutlich, dass bei den Preisen der Landesschnitt leicht unterschritten wird, also keine allgemeine Marktanspannung festzustellen ist (während die Mietbelastung alle Miethaushalte tangiert, sind überdurchschnittlich gestiegene Angebotsmieten insbesondere für Neubürger bzw. Wohnungssuchende belastend, die Wohnungen auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt nachfragen).

Die Indikatoren deuten somit darauf hin, dass aktuell ein Wohnungsmangel besteht, die „Bezahlbarkeit“ aber noch gewährleistet ist (wenn man als Vergleichsmaßstab den Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg definiert).*

* Die Berechnungen lassen nicht den Schluss zu, dass für einzelne Wohnungstypen oder einzelne Haushalte eine Marktanspannung besteht oder nicht besteht.

BEWERTUNG DER WOHNUNGSMARKTANSpannung

Neuberechnung der Indikatoren der Wohnungsmarktspannung

Wohnungsversorgungsgrad 2021		Wohnungsversorgung Neubürger 2016 bis 2021		Warm-Mietbelastungsquote 2021		Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2016 bis 2021		Mietpreisdifferenz zw. Angebots- und Vergleichsmieten 2021	
Haushalte*	9.266	Haushalte* 2016	8.861	Angebotsmiete nettokalt in €/m ²	11,90	Angebotsmiete in €/m ² 2016 (Schwellenwert: Landesdurchschnitt 8,77)	9,99	Angebotsmiete in €/m ² 2021	11,90
Haushalte mit 3 % Fluktuationsreserve**	9.546	Haushalte* 2021	9.266	kalte Betriebskosten in €/m ²	1,46	Angebotsmiete in €/m ² 2021 (Schwellenwert: Landesdurchschnitt 10,50)	11,90	Vergleichsmiete in €/m ² 2021	9,46
Wohnungen	9.337	Veränderung absolut	405	Heizkosten in €/m ²	1,29	Steigerung in % (Schwellenwert: Landesdurchschnitt 19,7 %)	19,1 %	Differenz in €/m² (Schwellenwert: Landesdurchschnitt 2,58)	2,44
Angebotsüberhang / -defizit absolut	-209	Wohnungsbestand 2016	9.196	warme Betriebskosten in €/m ²	14,65				
Wohnungsversorgungsgrad (Schwellenwert 100%)	97,8 %	Wohnungsbestand 2021	9.337	Haushaltseinkommen	62.784				
		Leerstand 2016***	506	Ø Wohnfläche Miet-WE	74,7				
		Fluktuationsquote	19	Mietbelastung in % (Schwellenwert: Landesdurchschnitt 21,5 %)	20,9 %				
		Veränderung absolut	628						
		Versorgung Neubürger (Schwellenwert 1,00)	1,55						
Anspannung	ja	Anspannung	nein	Anspannung	nein	Anspannung	nein	Anspannung	nein
Ergebnis (2018)	97,0 %	Ergebnis (2013/2018)	1,20	Ergebnis (2018)	19,6 %	Ergebnis (2013/2018)	34,8 %	Ergebnis (2018)	3,01

* Bezugsgröße sind Wirtschaftshaushalte (eine Wohnung kann von mehreren Wirtschaftshaushalten bewohnt werden); im Gegensatz zu Wohnhaushalten (hier könnte es niemals zu einem Nachfrageüberhang kommen, da Wohnhaushalte = Wohnungen).

** Eine Fluktuationsreserve ist nötig, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu ermöglichen.

*** Fortschreibung des Zensusergebnisses von 2011

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Mietspiegel Korntal-Münchingen, Zensus 2011, GfK, Immowelt, F+B; eigene Berechnung



Übersicht Wohnbauprojekte

WOHNBAUPROJEKTE – ZUORDNUNG ZU SZENARIEN

Perspektivische Realisierungszeiträume der Wohnbauprojekte und Zuordnung zu Szenarien

Stadtteil	Projekt	Realisierungszeitraum	Szenario
Korntal	„Korntal-West“	2022 -2024	Status quo 2024 (in Realisierung)
Korntal	„Alte Wäscherei“	2022	
Korntal	„Bahnhofsareal“	2022 / 2023	
Korntal	„Johannes-Daur-Straße 23“	2022 / 2023	
Korntal	„Gschnaidt“ (Tubizer Straße)	2022 / 2023	
Korntal	„Stadtmitte Korntal BA II“	2022	
Münchingen	„Stuttgarter Straße / Kronenstraße“	2022 – 2024	
Münchingen	Neubaugebiet „Südlich Werre“	2022 – 2023	
Münchingen	„Krezengasse / Schmale Straße“	2022 / 2023	
Kallenberg	„Stammheimer Straße / Kelterstraße“	2022 / 2023	
Korntal	„Greutter-/Aichelin-Areal“	2025 - 2030 ¹	Szenario 1 (Realisierung wahrscheinlich)
Korntal	„Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“	8 WE bereits 2024/25; Rest unbekannt ²	
Münchingen	Regionaler Gewerbeschwerpunkt	2025 - 2030 ¹	
Münchingen	Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“	2025 - 2030 ³	
Kallenberg	„Rühle-Areal“	2025 - 2030 ¹	
Korntal	„Greutter-Areal“	unbekannt	Szenario 2 (Realisierung ungewiss)
Münchingen	Neubaugebiet „Rührberg III“	unbekannt	
Münchingen	„Kornwestheimer Straße / In den Seiten“	unbekannt	
Kallenberg	„Beiermeister-Areal“	unbekannt	

Nebenstehende Tabelle stellt die voraussichtlichen Realisierungszeiträume der einzelnen Wohnbauprojekte sowie die Zuordnung zu den Szenarien der Bevölkerungsprognose dar.

¹Voraussetzung für den angegebenen Realisierungszeitpunkt ist eine positive Entscheidung des Gemeinderates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

²Ein kleiner Teil der Wohneinheiten soll bereits bis 2024/2025 realisiert werden. Ein Satzungsbeschluss hierfür soll im Jahr 2023 erfolgen. Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes sowie der geringen Anzahl der Wohneinheiten und den damit verbundenen methodischen Ungenauigkeiten wurde das Vorhaben komplett in Szenario 1 betrachtet.

³Realisierung nach abgeschlossenem B-Planverfahren und Erschließungsarbeiten

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung; eigene Zusammenstellung

WOHNBAUPROJEKTE – PERSPEKTIVISCHE EINWOHNERZAHL

Perspektivische Einwohnerzahl der Wohnbauprojekte

Bauvorhaben	Anzahl WE	Anzahl Wohneinheiten (WE) differenziert nach Bebauungsart und -struktur							Perspektivische Einwohnerzahl	durchschnittliche Belegungs-dichte**
		EFH, DHH, RH, Kettenhäuser	MFH: Wohnungsgröße unbekannt	MFH: 1- / 1,5-Zi-Whg	MFH: 2-Zi-Whg.	MFH: 3-Zi-Whg.	MFH: 4-Zi-Whg.	MFH: 5-Zi-Whg.		
„Korntal-West“	499	125	136	28	81	88	41	---	1.079	2,16
„Alte Wäscherei“	73	---	---	---	29	22	19	3	143	1,96
„Bahnhofsareal“	33	---	---	---	15	9	9	---	62	1,88
„Johannes-Daur-Straße 23“	12	---	---	---	5	7	---	---	22	1,83
„Gschnaidt“ (Tubizer Straße)	16	---	---	---	6	6	4	---	31	1,94
„Stadtmitte Korntal BA II“	19	---	---	2	11	4	2	---	31	1,63
„Stuttgarter Straße / Kronenstraße“	61	---	---	4	24	21	9	3	113	1,85
Neubaugebiet „Südlich Werre“	83	21	16	6	10	16	14	k.A.	181	2,18
„Kreuzengasse / Schmale Straße“	16	---	---	2	5	6	3	---	30	1,88
„Stammheimer Straße / Kelterstraße“	66	---	---	---	12	39	15	---	136	2,06
Summe	878								1.828	2,08

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, eigene Berechnungen; ungefähre Angaben

** In den meisten Fällen wird die durchschnittliche Belegungs-dichte unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt Korntal-Münchingen von 2,1 EW je Wohneinheit liegen. Dies ist im Wesentlichen auf den hohen Anteil kleinerer Wohnungen zurückzuführen. Im Neubaugebiet Korntal-West wird sich auch eine Seniorenwohnanlage befinden, was Auswirkungen auf die durchschnittliche Belegungs-dichte hat. In den Gebieten mit einem höheren Anteil an Einfamilien-, Doppelhäusern- und Reihenhäusern (z. B. Korntal-West) liegt der Wert über dem Durchschnitt. Hier werden überwiegend Familien wohnen.

WOHNBAUPROJEKTE – PERSPEKTIVISCHE EINWOHNERZAHL

Perspektivische Einwohnerzahl der Wohnbauprojekte

Bauvorhaben	Anzahl WE	Anzahl Wohneinheiten (WE) differenziert nach Bebauungsart und -struktur							perspektivische Einwohnerzahl	durchschnittliche Belegungs-dichte**
		EFH, DHH, RH, Kettenhäuser	MFH: Wohnungsgröße unbekannt	MFH: 1- / 1,5-Zi-Whg	MFH: 2-Zi-Whg.	MFH: 3-Zi-Whg.	MFH: 4-Zi-Whg.	MFH: 5-Zi-Whg.		
„Greutter-/Aichelin-Areal“	530 – 550*	---	540	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1.026	1,90
„Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“	47	---	47	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	95	2,0
Wohnquartier am Regionalen Gewerbeschwerpunkt	430 - 500	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	900	2,10 – 1,80
Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“	197	104	93	---	---	---	---	---	458	2,32
„Rühle-Areal“	115	---		16	46	32	21	---	203	1,77
Summe	1.367*								2.682	1,96
„Greutter-Areal“	517*	---		125	152	156	52	32	910	1,76
Neubaugebiet „Rührberg III“	197	104	93	---	---	---	---	---	458	2,32
„Kornwestheimer Straße / In den Seiten“	150	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	315	2,10
„Beiermeister-Areal“	87	---		9	11	39	21	7	180	2,07
Summe	948*								1.863	1,97

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, eigene Berechnungen; ungefähre Angaben

* Bebauungskonzept und Anzahl der Wohneinheiten können sich noch ändern.

** In den meisten Fällen wird die durchschnittliche Belegungs-dichte unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt Korntal-Münchingen von 2,1 EW je Wohneinheit liegen. Dies ist im Wesentlichen auf den hohen Anteil kleinerer Wohnungen zurückzuführen. Im Neubaugebiet Korntal-West wird sich auch eine Seniorenwohnanlage befinden, was Auswirkungen auf die durchschnittliche Belegungs-dichte hat. In den Gebieten mit einem höheren Anteil an Einfamilien-, Doppelhäusern- und Reihenhäusern (z. B. Korntal-West) liegt der Wert über dem Durchschnitt. Hier werden überwiegend Familien wohnen.

WOHNBAUPROJEKTE IM ÜBERBLICK



Nr	Projekt
1	„Korntal-West“
2	„Alte Wäscherei“
3	„Bahnhofsareal“
4	„Johannes-Daur-Straße 23“
5	„Gschneid“ (Tubizer Straße)
6	„Stadtmitte Korntal BA II“
7	„Stuttgarter Straße / Kronenstraße“
8	Neubaugelbiet „Südlich Werre“
9	„Kreuzgasse / Schmale Straße“
10	„Stammheimer Straße / Kelterstraße“
11	„Greutter-/Aichelin-Areal“
12	„Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“
13	Regionaler Gewerbeschwerpunkt
14	Neubaugelbiet „Pflugfelder Weg“
15	„Rühle-Areal“
16	„Greutter-Areal“
17	Neubaugelbiet „Rührberg III“
18	„Kornwestheimer Straße / In den Seiten“
19	„Beiermeister-Areal“

Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung



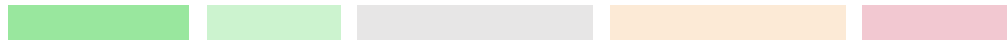
Steckbriefe Wohnbauprojekte

BEWERTUNG DER WOHNBAUPROJEKTE IN STECKBRIEFEN

Um eine Übersicht über die Wohnbauprojekte zu gewinnen und diese objektiv und im Kontext bewerten zu können, werden die Projekte in Steckbriefen dargestellt und verglichen. Für die Bewertung der Wohnbauprojekte werden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Voraussichtlicher Realisierungszeitraum und Realisierungsabsicht/-chance: Je wahrscheinlicher die Realisierung, desto besser
- /// Projektgröße mit Angaben zur Wohnbaufläche, zur Anzahl geplanter Wohneinheiten und dem daraus abgeleiteten Einwohnerpotenzial: Je mehr Einwohnerpotenzial, desto besser
- /// Wohndichte: Eine unterdurchschnittliche wie auch eine deutlich überdurchschnittliche Wohndichte werden schlechter bewertet
- /// Lage im Siedlungsgefüge, Entwicklungstyp und Versiegelungsmaß: Je eher im Innenbereich und je weniger Versiegelung, desto besser
- /// Infrastruktur und Angebote der Grundversorgung im fußläufig erreichbaren Umfeld (10 Min. Gehdistanz): Je mehr Angebote fußläufig erreichbar, desto besser
- /// Städtebauliche Nachteile: Je weniger städtebauliche Nachteile, desto besser
- /// Verfahrensaufwand zur Baurechtschaffung: Je weniger Verfahrensaufwand, desto besser

Diese Kriterien werden auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet. Die Skala kann i. W. wie Schulnoten interpretiert werden und ist folgendermaßen definiert:



1 sehr günstig | 2 günstig | 3 durchschnittlich | 4 weniger günstig | 5 ungünstig

Die Kriterien werden in einer Gesamtnote zusammengefasst, die das Potenzial und die Eignung für Wohnbau zusammenfassend bewertet. Da für die Deckung des Wohnraumbedarfs das geschaffene Einwohnerpotenzial entscheidend ist, wird dieses Kriterien doppelt gewichtet.

WOHNBAUPROJEKT „GREUTTER-/AICHELIN-AREAL“

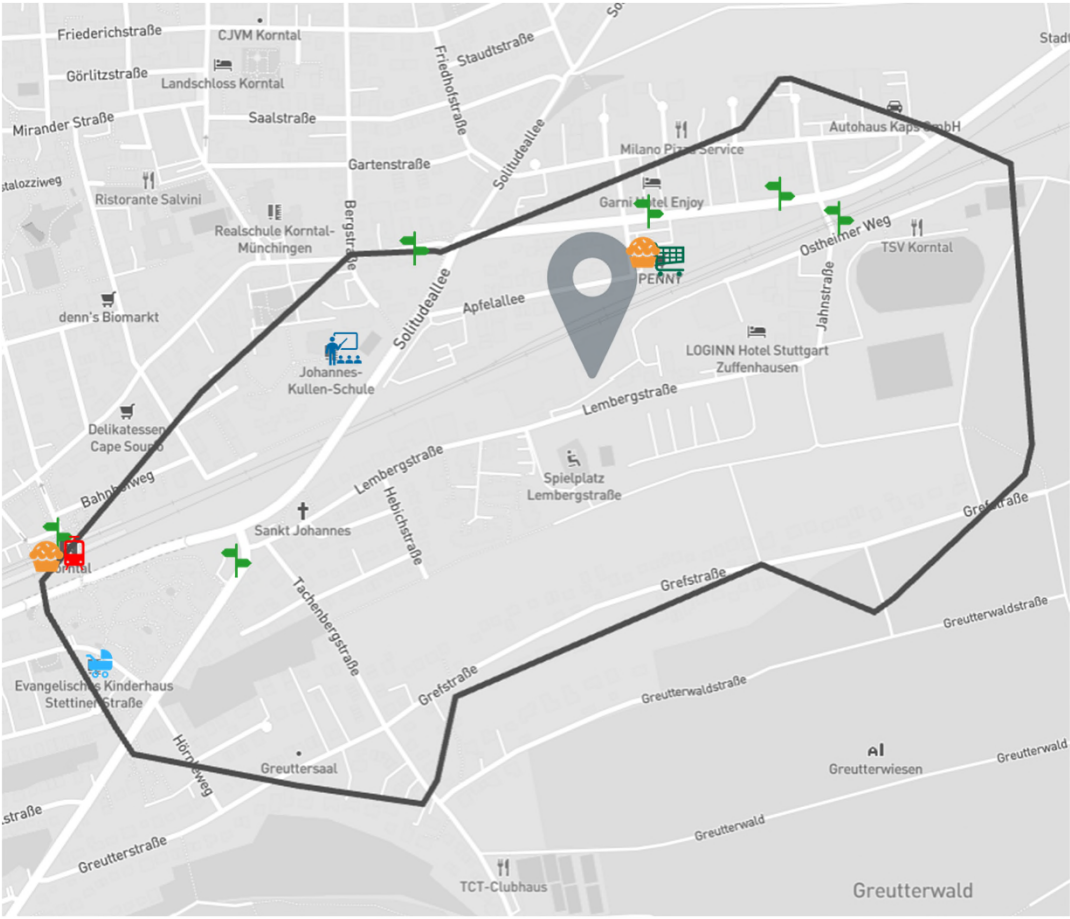











Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia

Realisierungszeitraum	2025 – 2030	
Realisierungsabsicht/-chance	ungewiss (bestehendes Baurecht für Gewerbe, ggf. keine Realisierung von Wohnen durch Investor)	5
Wohnbaufläche (ha)	3,4	
WE	530 – 550	1
EW-Potenzial	1.026	
Wohndichte (EW/ha)	302 (deutlich überdurchschnittlich)*	4
Lage / Entwicklungstyp	Innenbereich; Konversion	2
Versiegelungsmaß	keine zusätzliche Versiegelung	
Infrastruktur Umfeld	fußläufig schwer erreichbare Angebote der Grundversorgung aufgrund Bahngleise	4
Städtebauliche Nachteile	hoher Lärmeintrag Bahnbetrieb und Sportlärm, Altlastenverdachtsfläche, Verkehrskonzept erforderlich, gemischte Nutzung angrenzend an Gewerbeflächen im Areal zu beachten, Zusammenhang mit der Entwicklung von Greutter-Areal zu beachten	5
Verfahrensaufwand	Bebauungsplanverfahren mit FNP-Änderung erforderlich	4
Potenzial und Eignung für Wohnbau	sehr hohes EW-Potenzial, Konversion ohne zusätzliche Flächenversiegelung ungewisse Realisierungschancen, städtebauliche Herausforderungen	3,13

* Regionalplanerisch angestrebte (Mindest-)Wohndichte für Kleinzentren ist 60 EW/ha
Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben der Stadt Kornal-Münchingen

WOHNBAUPROJEKT „GREUTTER-/AICHELIN-AREAL“ – INFRASTRUKTUR IM UMFELD



-  Lebensmittelmarkt
-  Bäckerei
-  Apotheke
-  Arzt
-  KITA
-  Schule
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  10 Min. Fußradius

Kartengrundlage: OpenStreetMap

WOHNBAUPROJEKT „ZUFFENHAUSER STRAÙE – SOLITUDEALLEE“

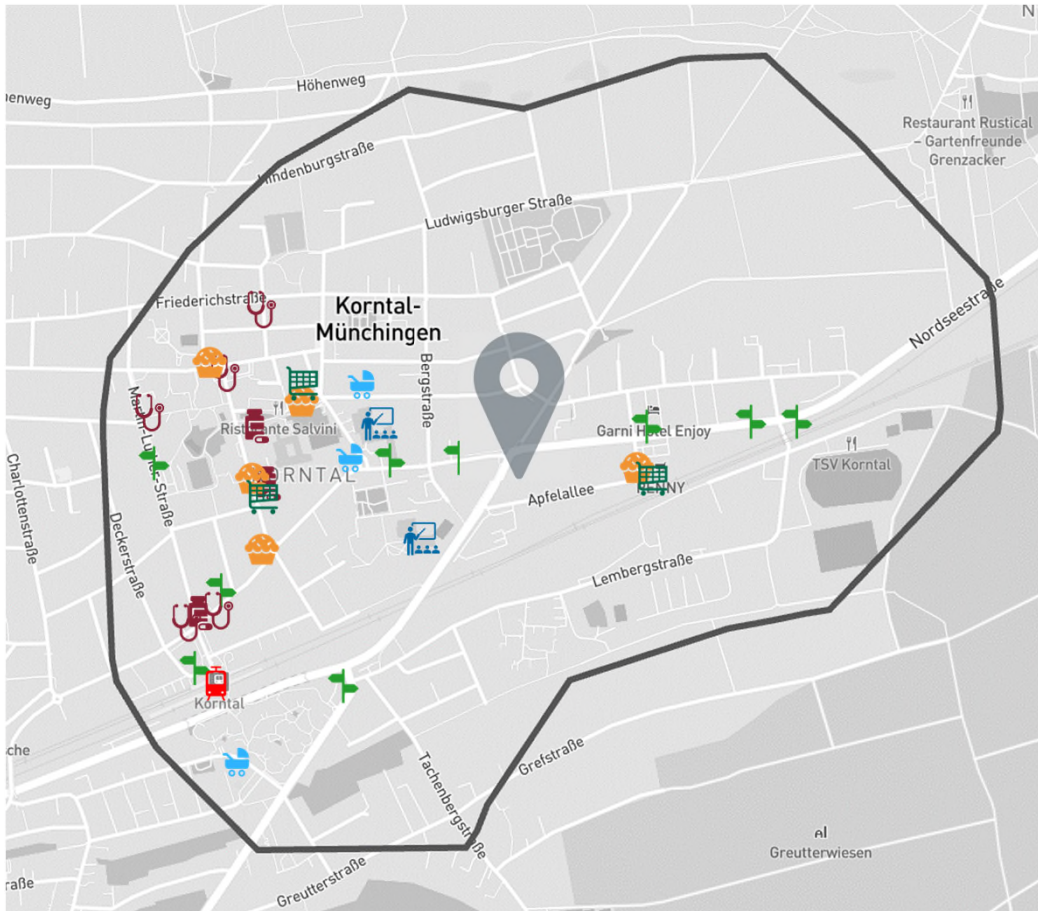











Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia

Realisierungszeitraum	8 WE bereits 2024/25; Rest unbekannt	3
Realisierungsabsicht/-chance	teils gut/teils ungewiss (fortgeschrittene Planung für Teilbereich, Bebauungsplan der Innenentwicklung)	
Wohnbaufläche (ha)	0,43	4
WE	47	
EW-Potenzial	95	2
Wohndichte (EW/ha)	221 (deutlich überdurchschnittlich)*	
Lage / Entwicklungstyp	Innenbereich	1
Versiegelungsmaß	keine zusätzliche Versiegelung	
Infrastruktur Umfeld	fußläufig gut erreichbare Angebote der Grundversorgung	1
Städtebauliche Nachteile	viel befahrene Solitudeallee	3
Verfahrensaufwand	Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich, keine FNP-Änderung notwendig	2
Potenzial und Eignung für Wohnbau	Innenentwicklung ohne zusätzliche Flächenversiegelung Verkehrslärm zu berücksichtigen	2,50

* Regionalplanerische angestrebte (Mindest-)Wohndichte für Kleinzentren ist 60 EW/ha
Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben der Stadt Korntal-Münchingen

WOHNBAUPROJEKT „ZUFFENHAUSER STRAÙE – SOLITUDEALLEE“ – INFRASTRUKTUR IM UMFELD



-  Lebensmittelmarkt
-  Bäckerei
-  Apotheke
-  Arzt
-  KITA
-  Schule
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  10 Min. Fußradius

Kartengrundlage: OpenStreetMap

WOHNBAUPROJEKT AM REGIONALEN GEWERBESCHWERPUNKT

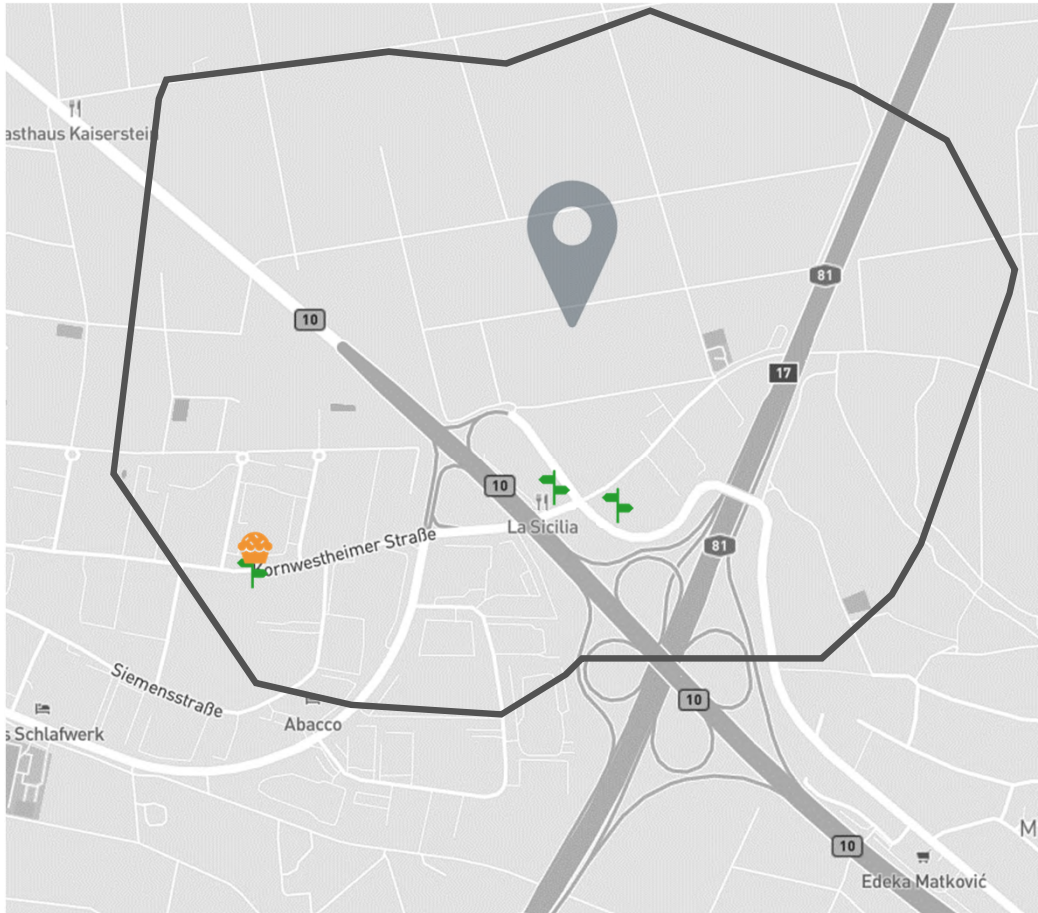











Realisierungszeitraum	2025 – 2030	
Realisierungsabsicht/-chance	noch unklar (Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich)	4
Wohnbaufläche (ha)	15,5 ha insgesamt	
WE	430 – 500	1
EW-Potenzial	900	
Wohndichte (EW/ha)	aufgrund des frühen Planungsstadiums ist noch keine Aussage zur Dimensionierung der geplanten Wohnbaufläche möglich	
Lage / Entwicklungstyp	Außenbereich; Siedlungserweiterung	
Versiegelungsmaß	Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen	5
Infrastruktur Umfeld	keine fußläufige Erreichbarkeit von Angeboten der Grundversorgung	5
Städtebauliche Nachteile	hoher Lärmeintrag B10 / A81 und Gewerbe	5
Verfahrensaufwand	Bebauungsplanverfahren mit FNP-Änderung erforderlich	4
Potenzial und Eignung für Wohnbau	sehr hohes EW-Potenzial bei großen Standortnachteilen (Außenbereich, Lärmproblematik)	3,57

Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia

* Regionalplanerische angestrebte (Mindest-)Wohndichte für Kleinzentren ist 60 EW/ha
Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben der Stadt Kornal-Münchingen

WOHNBAUPROJEKT AM REGIONALEN GEWERBESCHWERPUNKT – INFRASTRUKTUR IM UMFELD



-  Lebensmittelmarkt
-  Bäckerei
-  Apotheke
-  Arzt
-  KITA
-  Schule
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  10 Min. Fußradius

keine fußläufige Erreichbarkeit von Angeboten der Grundversorgung; aufgrund der Projektgröße sollte ein Angebot auf dem Wohnbau-Areal geschaffen werden (durch Infrastrukturfolgekostenübernahme durch Investor)

Kartengrundlage: OpenStreetMap

WOHNBAUPROJEKT „PFLUGFELDER WEG“

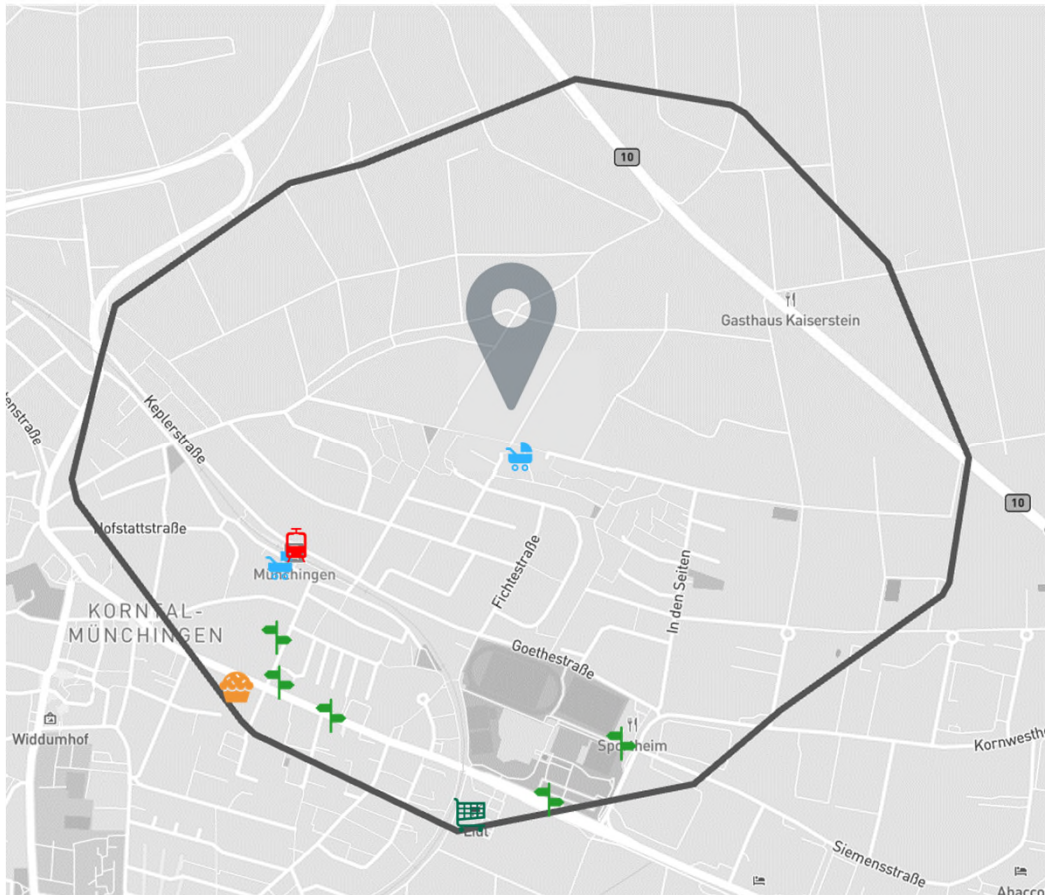











Realisierungszeitraum	2025 – 2030	
Realisierungsabsicht/-chance	noch unklar (ruhendes Bebauungs-/Umlegungsverfahren)	3
Wohnbaufläche (ha)	6,7	
WE	197	2
EW-Potenzial	458	
Wohndichte (EW/ha)	68 (durchschnittlich)*	3
Lage / Entwicklungstyp	Außenbereich; Siedlungserweiterung	
Versiegelungsmaß	Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen	5
Infrastruktur Umfeld	wesentliche Angebote der Grundversorgung noch in fußläufiger Erreichbarkeit	3
Städtebauliche Nachteile	Lärmproblematik (Nähe zu B10), zusätzliches Verkehrsaufkommen	4
Verfahrensaufwand	Wohnbaufläche im FNP, FNP-Änderung in Parallelverfahren, bereits laufendes Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren	3
Potenzial und Eignung für Wohnbau	hohes EW-Potenzial bei Standortnachteilen (Außenbereich, Lärmproblematik)	3,13

Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia

* Regionalplanerische angestrebte (Mindest-)Wohndichte für Kleinzentren ist 60 EW/ha
Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben der Stadt Korntal-Münchingen

WOHNBAUPROJEKT „PFLUGFELDER WEG“ – INFRASTRUKTUR IM UMFELD



-  Lebensmittelmarkt
-  Bäckerei
-  Apotheke
-  Arzt
-  KITA
-  Schule
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  10 Min. Fußradius

aufgrund der Projektgröße sollte ein zusätzliches Angebot auf dem Wohnbau-Areal geschaffen werden

Kartengrundlage: OpenStreetMap

WOHNBAUPROJEKT „RÜHLE-AREAL“

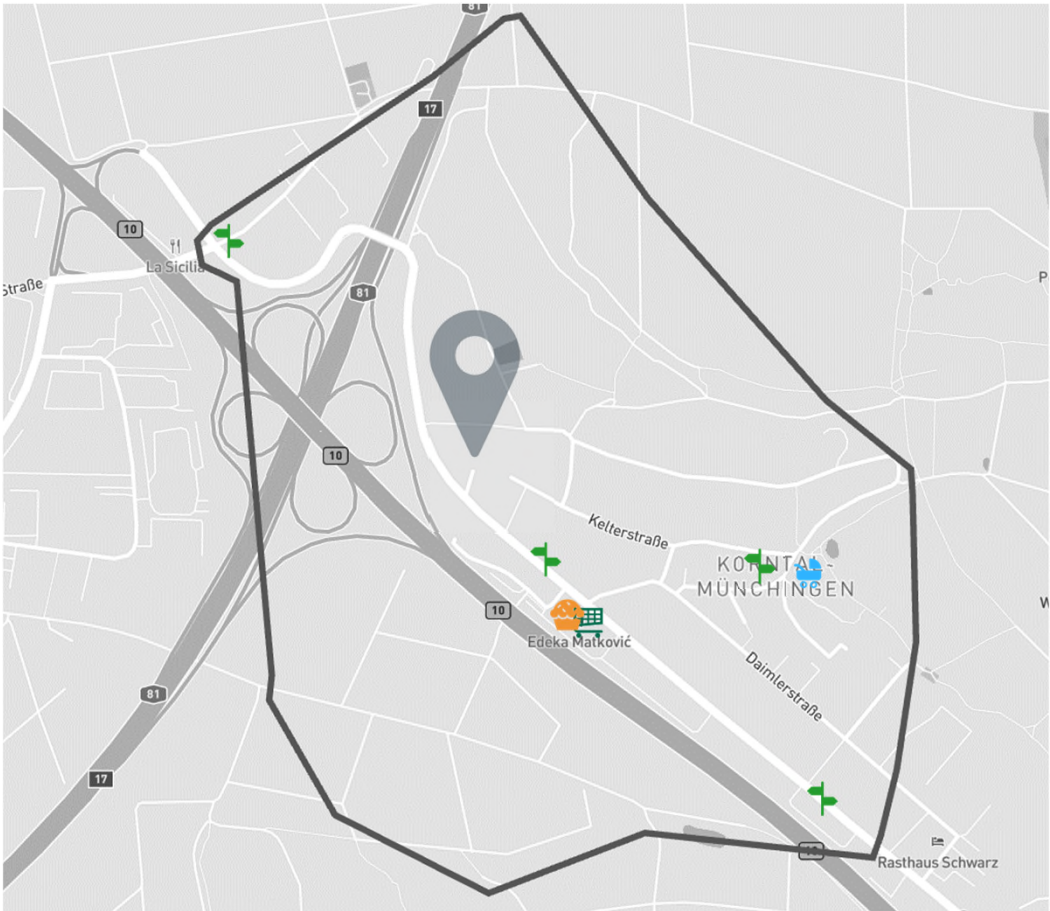











Realisierungszeitraum	2025 – 2030	3
Realisierungsabsicht/-chance	noch unklar (Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich)	
Wohnbaufläche (ha)	0,7	2
WE	115	
EW-Potenzial	203	4
Wohndichte (EW/ha)	290 (deutlich überdurchschnittlich)*	
Lage / Entwicklungstyp	Außenbereich; Arrondierung	4
Versiegelungsmaß	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	
Infrastruktur Umfeld	wesentliche Angebote der Grundversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit	3
Städtebauliche Nachteile	hoher Lärmeintrag B10 / A81, hohe Bebauung im Vergleich zum Bestand	5
Verfahrensaufwand	FNP-Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet; Bebauungsplanverfahren mit FNP-Änderung erforderlich	4
Potenzial und Eignung für Wohnbau	mäßige Wohnbaueignung durch Lärm	3,38

Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia

* Regionalplanerische angestrebte (Mindest-)Wohndichte für Kleinzentren ist 60 EW/ha
Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben der Stadt Korntal-Münchingen

WOHNBAUPROJEKT „RÜHLE-AREAL“ – INFRASTRUKTUR IM UMFELD



-  Lebensmittelmarkt
-  Bäckerei
-  Apotheke
-  Arzt
-  KITA
-  Schule
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  10 Min. Fußradius

Kartengrundlage: OpenStreetMap

WOHNBAUPROJEKT „GREUTTER-AREAL“

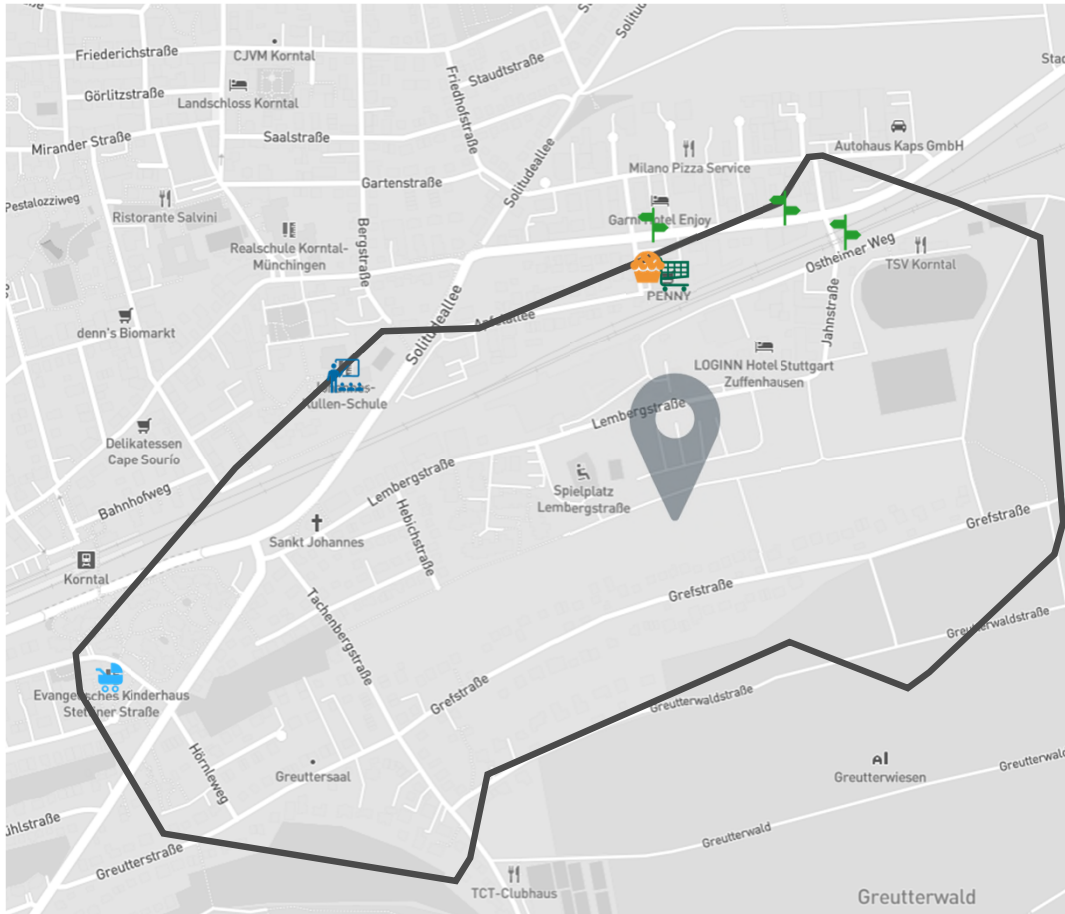











Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia

Realisierungszeitraum	unbekannt	
Realisierungsabsicht/-chance	ungewiss (geringer priorisiert als Greutter-/Aichelin-Areal)	5
Wohnbaufläche (ha)	4,7	
WE	517	1
EW-Potenzial	910	
Wohndichte (EW/ha)	194 (deutlich überdurchschnittlich)*	4
Lage / Entwicklungstyp	Innenbereich/teilweise Außenbereich; Umnutzung	
Versiegelungsmaß	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen, teilweise Oberflächenentsiegelung Deponiegelände	3
Infrastruktur Umfeld	fußläufig schwer erreichbare Angebote der Grundversorgung aufgrund Bahngleise	4
Städtebauliche Nachteile	Lärmeintrag Bahnbetrieb und Sportlärm, Altlasten (Deponiegelände), Verkehrskonzept erforderlich	4
Verfahrensaufwand	Bebauungsplanverfahren mit FNP-Änderung erforderlich	4
Potenzial und Eignung für Wohnbau	sehr hohes EW-Potenzial, geringere Lärmproblematik als Aichelin-Areal, jedoch höhere Altlastengefahr	3,25

* Regionalplanerische angestrebte (Mindest-)Wohndichte für Kleinzentren ist 60 EW/ha
Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben der Stadt Korntal-Münchingen

WOHNBAUPROJEKT „GREUTTER-AREAL“ – INFRASTRUKTUR IM UMFELD



-  Lebensmittelmarkt
-  Bäckerei
-  Apotheke
-  Arzt
-  KITA
-  Schule
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  10 Min. Fußradius

fußläufig schwer erreichbare Angebote der Grundversorgung aufgrund Bahngleise; aufgrund der Projektgröße sollte ein zusätzliches Angebot auf dem Wohnbau-Areal geschaffen werden

Kartengrundlage: OpenStreetMap

WOHNBAUPROJEKT „RÜHRBERG III“

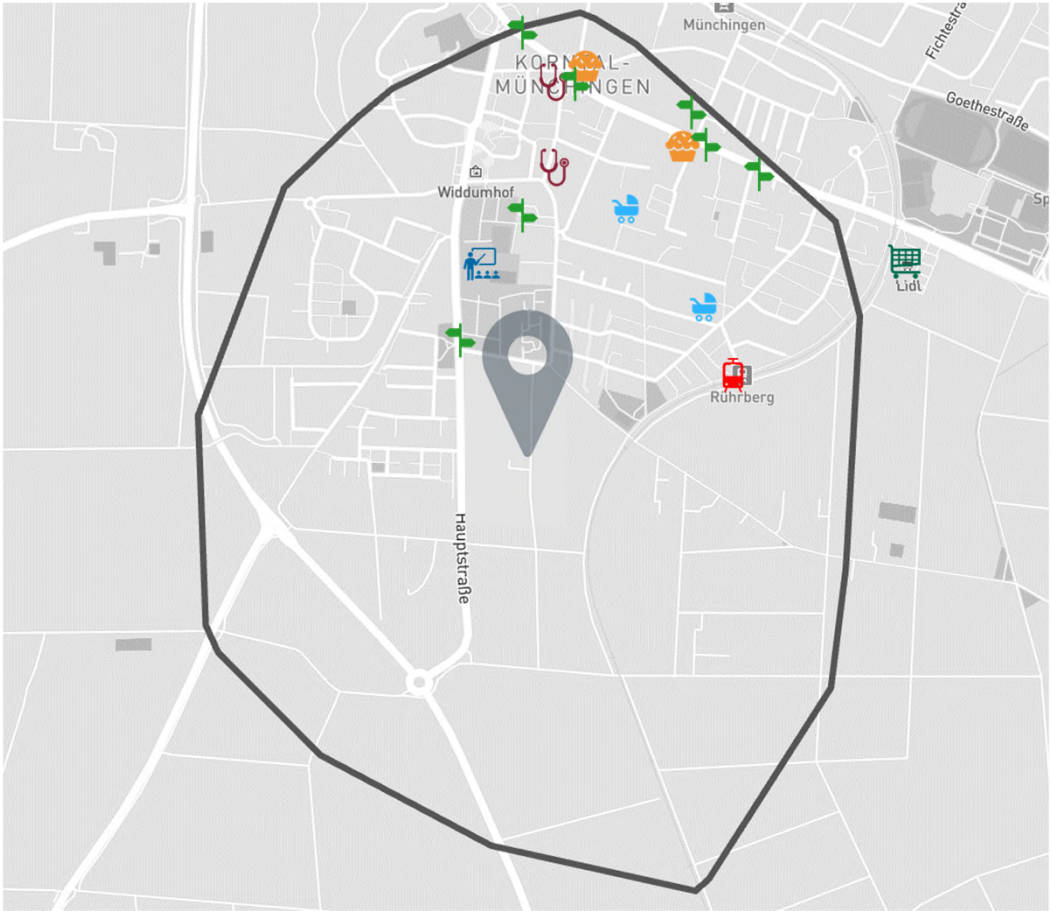











Realisierungszeitraum	unbekannt	
Realisierungsabsicht/-chance	noch unklar (Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, geringe Priorisierung)	5
Wohnbaufläche (ha)	7	
WE	197	2
EW-Potenzial	458	
Wohndichte (EW/ha)	65 (durchschnittlich)*	3
Lage / Entwicklungstyp	Außenbereich; Arrondierung	
Versiegelungsmaß	Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen	4
Infrastruktur Umfeld	wesentliche Angebote der Grundversorgung noch in fußläufiger Erreichbarkeit	3
Städtebauliche Nachteile	zusätzliches Verkehrsaufkommen	3
Verfahrensaufwand	momentan Aussiedlerhof und landwirtschaftliche Fläche, Teilfläche als Friedhofserweiterungsfläche ausgewiesen, Bebauungsplanverfahren mit FNP-Änderung erforderlich	4
Potenzial und Eignung für Wohnbau	hohes EW-Potenzial, Arrondierung möglich	3,25

* Regionalplanerische angestrebte (Mindest-)Wohndichte für Kleinzentren ist 60 EW/ha
Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben der Stadt Korntal-Münchingen

Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia

WOHNBAUPROJEKT „RÜHRBERG III“ – INFRASTRUKTUR IM UMFELD



-  Lebensmittelmarkt
-  Bäckerei
-  Apotheke
-  Arzt
-  KITA
-  Schule
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  10 Min. Fußradius

aufgrund der Projektgröße sollte ein zusätzliches Angebot auf dem Wohnbau-Areal geschaffen werden

Kartengrundlage: OpenStreetMap

WOHNBAUPROJEKT „KORNWESTHEIMER STRAÙE / IN DEN SEITEN“

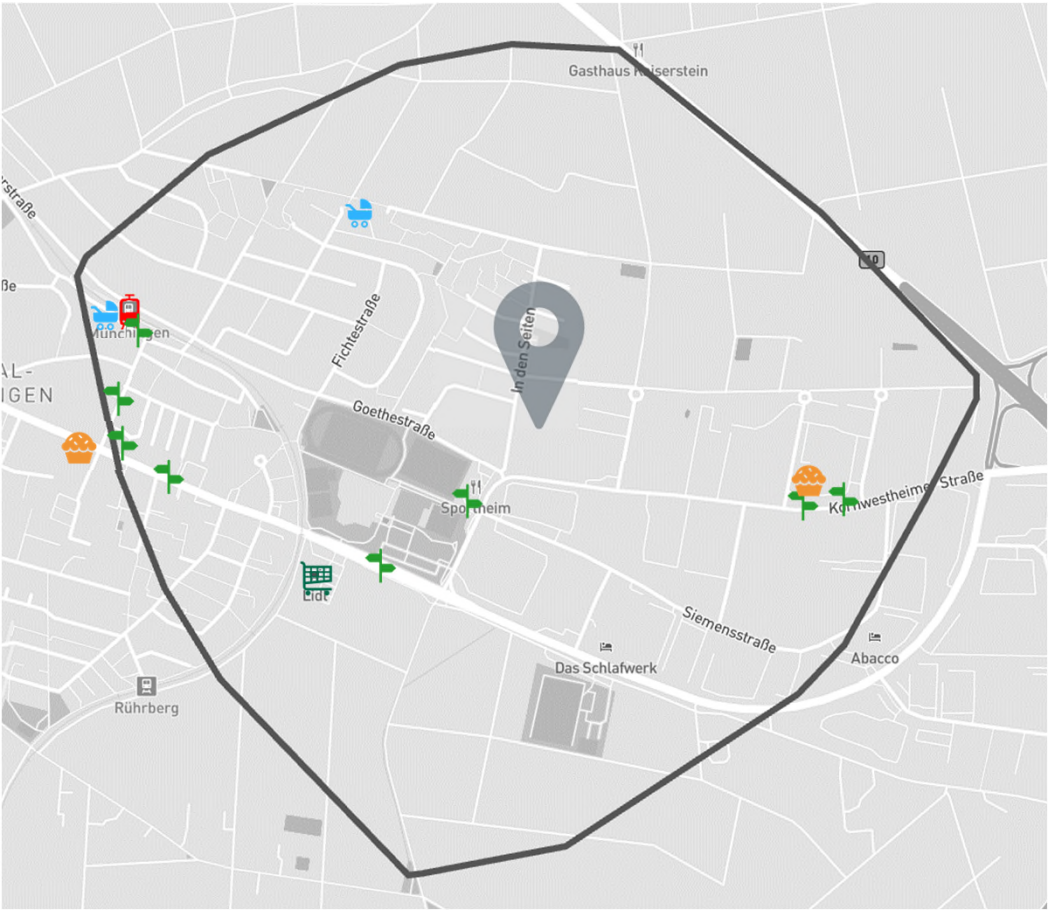











Realisierungszeitraum	unbekannt	4
Realisierungsabsicht/-chance	ungewiss (Rechtsverhältnisse unklar, Investor interessiert)	
Wohnbaufläche (ha)	1,6	2
WE	150	
EW-Potenzial	315	
Wohndichte (EW/ha)	197 (deutlich überdurchschnittlich)*	4
Lage / Entwicklungstyp	unklar; Umnutzung (Gartenbau)	4
Versiegelungsmaß	Hochwasser- und Starkregen durch verdichteten Verlauf des angrenzenden Räuschelbachs könnten durch Versiegelung intensiviert werden	
Infrastruktur Umfeld	wesentliche Angebote der Grundversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit	3
Städtebauliche Nachteile	Nutzungskonkurrenz Wohnen/Gewerbe, hoher Lärmeintrag Gewerbelärm/Sportlärm, Verkehrskonzept erforderlich	4
Verfahrensaufwand	unklare Rechtsverhältnisse (Außenbereichsinsel oder Innenbereich?), Bebauungsplanverfahren mit FNP-Änderung oder Berichtigung erforderlich	5
Potenzial und Eignung für Wohnbau	mäßige Wohnbaueignung durch Lärm und Versiegelung	3,50

* Regionalplanerische angestrebte (Mindest-)Wohndichte für Kleinzentren ist 60 EW/ha
Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben der Stadt Korntal-Münchingen

Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia

WOHNBAUPROJEKT „KORNWESTHEIMER STRAÙE / IN DEN SEITEN“– INFRASTRUKTUR IM UMFELD



-  Lebensmittelmarkt
-  Bäckerei
-  Apotheke
-  Arzt
-  KITA
-  Schule
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  10 Min. Fußradius

Kartengrundlage: OpenStreetMap

WOHNBAUPROJEKT „BEIERMEISTER-AREAL“

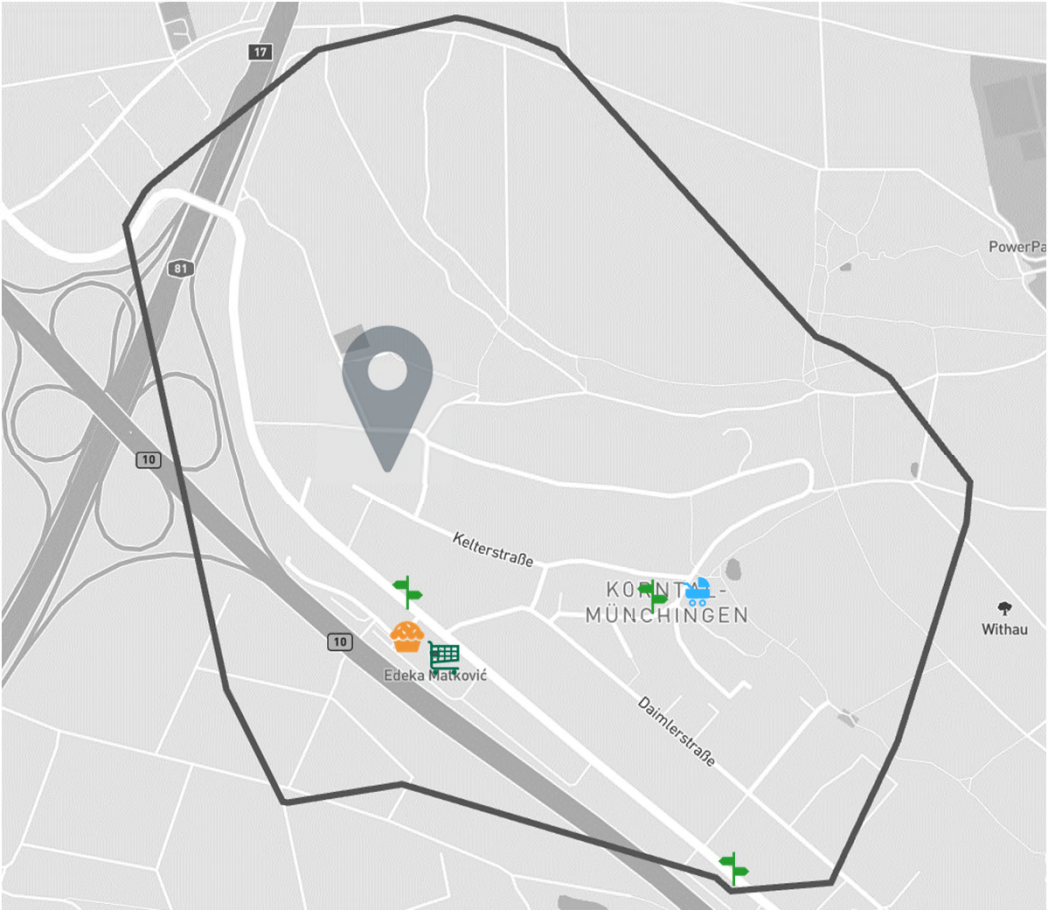











Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia

Realisierungszeitraum	unbekannt	5
Realisierungsabsicht/-chance	ungewiss (bisher keine Realisierungsabsicht durch Investor)	
Wohnbaufläche (ha)	0,8	3
WE	87	
EW-Potenzial	180	
Wohndichte (EW/ha)	225 (deutlich überdurchschnittlich)*	4
Lage / Entwicklungstyp	Innenbereich; Konversion (Gärtnerei)	2
Versiegelungsmaß	keine wesentliche zusätzliche Versiegelung	
Infrastruktur Umfeld	wesentliche Angebote der Grundversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit	3
Städtebauliche Nachteile	Lärmeintrag B10 / A81	4
Verfahrensaufwand	Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich, keine FNP-Änderung notwendig	2
Potenzial und Eignung für Wohnbau	Innenentwicklung/Konversion ohne wesentliche Flächenversiegelung Verkehrslärm zu berücksichtigen (v. a. ohne Bebauung Rühle-Areal)	3,25

* Regionalplanerische angestrebte (Mindest-)Wohndichte für Kleinzentren ist 60 EW/ha
Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben der Stadt Korntal-Münchingen

WOHNBAUPROJEKT „BEIERMEISTER-AREAL“ – INFRASTRUKTUR IM UMFELD



-  Lebensmittelmarkt
-  Bäckerei
-  Apotheke
-  Arzt
-  KITA
-  Schule
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  10 Min. Fußradius

Kartengrundlage: OpenStreetMap

POTENZIALEINSCHÄTZUNG WOHNBAUPROJEKTE



Die nebenstehende Grafik fasst die Bewertung aus den Steckbriefen zusammen. Dabei wird das Potenzial und die Eignung für Wohnbau sowie die Realisierungschancen (nach aktuellem Stand) gegenübergestellt. Projekte mit hohem Potenzial und hoher Eignung sowie guten Realisierungschancen befinden sich im rechten oberen Quadranten, Projekte mit niedrigem Potenzial und niedriger Eignung sowie ungewissen bzw. noch unklaren Realisierungschancen entsprechend im linken unteren Quadranten.

Die Darstellung soll verdeutlichen, dass die Projekte im Kontext von Potenzial und Eignung auf der einen Seite und den Realisierungschancen auf der anderen Seite betrachtet werden sollten. Wird bspw. ein größeres Wohnbauprojekt wie das Greutter-/Aichelin-Areal nicht realisiert, hat dies Auswirkungen auf die Bedeutung anderer Wohnbauprojekte für den Bedarf.

Bedarfsschätzung

VORGEHENSWEISE

Vor dem Hintergrund der Frage, welches Maß an Wachstum für die Stadt Korntal-Münchingen adäquat ist, kann der Einwohnerzuwachs ohne Berücksichtigung von Wohnbauprojekten der Einwohnerkapazität, die durch die Wohnbauprojekte geschaffen wird, gegenübergestellt werden. Somit wird mittels Einwohnerwerte der **Zusatzbedarf dem Angebot gegenübergestellt**.

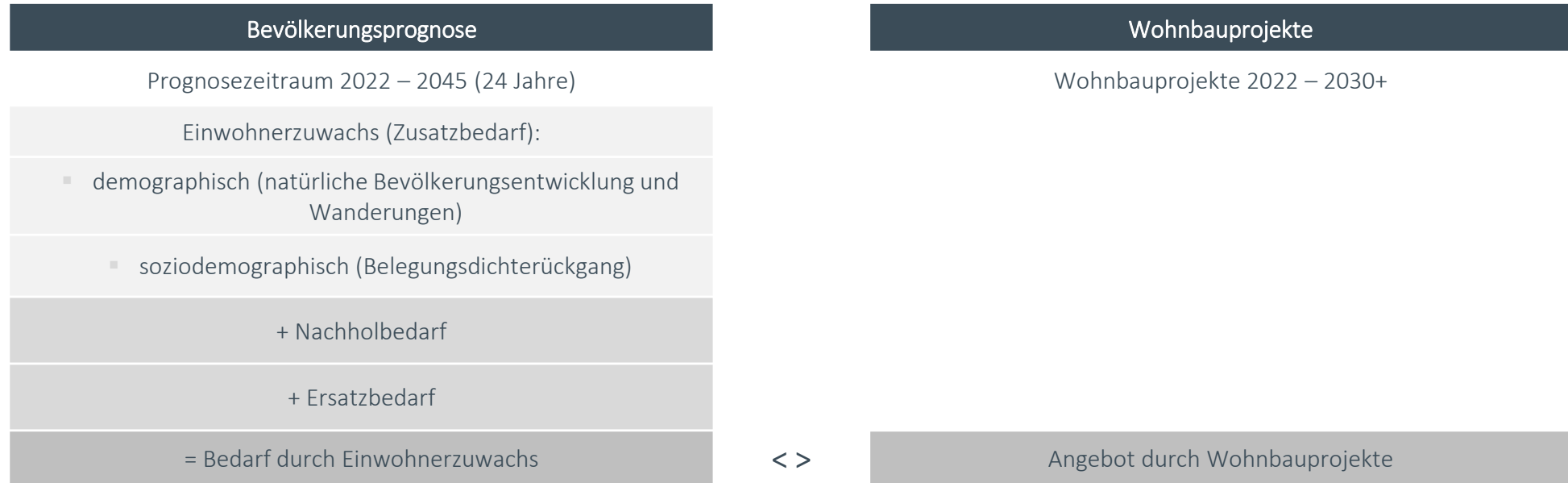
Ausgangspunkt für die Ermittlung des Einwohnerzuwachses ist die **Bevölkerungsprognose in der Variante Status quo 2021**. In diesem Szenario erfolgt keine Berücksichtigung neuer Wohngebiete.

Die folgende Bedarfsschätzung stellt nun den Einwohnerzuwachs auf Grundlage der Bevölkerungsprognose (ohne Berücksichtigung von Wohnbauprojekten) sowie weiterer Bedarfskomponenten (Nachholbedarf, Ersatzbedarf) dem durch die Wohnbauprojekte induzierten Einwohnerwachstum gegenüber. Der **Ableich des Bedarfs mit dem Angebot der Wohnbauprojekte** gibt einen Anhaltspunkt, ab wann rechnerisch ggf. eine Überkompensation bzw. ein Angebotsüberhang durch die Wohnbauprojekte erreicht ist.

Der Rechenweg der Bedarfsschätzung ist in der folgenden Darstellung zusammengefasst.

VORGEHENSWEISE

Rechenweg der Bedarfsschätzung



Einwohnerzuwachs führt zu Bedarf, der gedeckt werden muss

In welchem Maß wird der Bedarf durch die Wohnbauprojekte gedeckt? Verbleibt ein Angebotsdefizit oder-überhang (auf lokaler Ebene)?

Neben dem (sozio)demographisch bedingten **Zusatzbedarf** wird der Wohnraumbedarf durch einen ggf. vorhandenen **Nachholbedarf** (durch Nachfrageüberhang) sowie einen **quantitativen Ersatzbedarf** (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung zu einer Nichtwohnnutzung, Unbewohnbarkeit durch unterlassene Instandhaltung) bestimmt, wenn man unterstellt, dass dieser im Neubau befriedigt wird.

Unabhängig von der quantitativen Ermittlung des Bedarfs bestehen qualitative Anforderungen, die Wohnungsneubau erforderlich machen. Beispielsweise gibt es eine wachsende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen sowie eine Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden kann (es erfolgt dann Neubau trotz Leerstand). Dabei handelt es sich um **qualitativen Ersatzbedarf** (qualitative Zusatznachfrage). Daher sind als **Bedarfskomponenten** neben dem Zusatzbedarf auch ein möglicher Nachhol- und Ersatzbedarf zu prüfen.

BEDARFSSCHÄTZUNG

Berechnung des Bedarfs (Bedarfsschätzung)

Bevölkerungsvorausberechnung StaLa	EW	Erläuterung
Einwohnerzuwachs (Zusatzbedarf)		
<ul style="list-style-type: none"> demographisch (natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen) 	-208	EW 2045 (19.395) – EW 2021 (19.603)
<ul style="list-style-type: none"> soziodemographisch (Belegungsdichterückgang) 	1.411	Ein zusätzlicher Bedarf resultiert aus soziodemographischen Prozessen der Singularisierung und eines zunehmenden Wohnflächenbedarfs durch Komfortansprüche. Zur Berechnung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte wird ein fiktiver Einwohnerzuwachs von 0,3 % p. a. im Prognosezeitraum 2022-2045 (24 Jahre) angesetzt*
+ Nachholbedarf	439**	Die Berechnungen zur Wohnungsmarktanspannung von 2018 sowie die aktualisierte Berechnung haben für den Indikator Wohnungsversorgungsgrad eine Unterversorgung (unter zusätzlicher Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 %) gezeigt, sodass ein Angebotsdefizit i. H. v. 280 WE geschätzt werden kann. Vor diesem Hintergrund wird von einem Nachholbedarf ausgegangen.
+ Ersatzbedarf	58***	Für die Schätzung des Ersatzbedarfs stellt die regionalplanerische Wohnbauflächenbedarfsprüfung* auf die Gebäude der 50er Jahre mit potenziell höchstem Ersatzbedarf ab. Laut Zensus 2011 ist in Korntal-Münchingen der Wohnungsbestand in Gebäuden der 50er Jahre leicht überdurchschnittlich vertreten (rd. 12,9 % gegenüber rd. 12,1 % in Deutschland). Da insbesondere in angespannten Angebotsmärkten davon auszugehen ist, dass dieser Ersatzbedarf an gleicher Stelle realisiert würde und damit nicht flächenwirksam wäre, ist vor diesem Hintergrund von keinem signifikanten quantitativen Ersatzbedarf durch Neubau auszugehen. Ein qualitativer Ersatzbedarf ist jedoch i. d. R. anzunehmen, da insbesondere das Angebot an altersgerechten Wohnungen nicht ausreichend vorhanden ist und nicht vollständig unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand realisiert werden kann (siehe nachfolgende Seite).
= Bedarf durch Einwohnerzuwachs	1.700	

* vgl. „Hinweispapier“ des Wirtschaftsministeriums über die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise (regionalplanerische Wohnbauflächenbedarfsprüfung)

** Bei einer Belegungsdichte von aktuell 2,1 EW/Whg.

*** Bei einer Belegungsdichte von 2,0 EW/Whg. in 2045.

SCHÄTZUNG DES QUALITATIVEN ERSATZBEDARFS

Für die Schätzung des **qualitativen Ersatzbedarfs** wird insbesondere auf das Segment der **altersgerechten Wohnungen** abgestellt. Mit rd. 96 % lebt der weit überwiegende Teil der Haushalte mit Personen ab 65 Jahren in Baden-Württemberg in der eigenen Wohnung. Der Wunsch, auch im hohen Alter in der eigenen Wohnung oder zumindest in eigener Haushaltsführung zu leben, ist ausgeprägt. Gleichzeitig sind nur rd. 2 % des Wohnungsbestands in Deutschland barrierearm.* Dadurch ergibt sich ein qualitativer Ersatzbedarf in Form von altersgerechter Bestandssanierung sowie zusätzlichem Neubaubedarf altersgerechter Wohnungen. Das Land Baden-Württemberg hat den Bedarf erkannt und berücksichtigt diesen u. a. im Rahmen der Landesbauordnung (laut § 35 LBO ist die Schaffung von barrierefrei erreichbaren Wohnungen in einem Geschoss für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen erforderlich).

Es ist dabei davon auszugehen, dass der Bestandssanierung ein deutlich höheres Gewicht zukommt als dem Neubau (u. a. da die Eigentumsquote in dieser Altersgruppe nochmals höher ist; zudem beträgt das Neubaufvolumen weniger als 1% p. a. des gesamten Wohnungsbestands). Der **Neubaubedarf** in diesem Segment kann daher nur näherungsweise geschätzt werden. Dies kann über den Bedarf im Segment der betreuten Wohnungen erfolgen, für das es empirisch verifizierte Bedarfsquoten gibt. Für eine Schätzung wird von einer Bedarfsquote von 3,5 % an der Bevölkerung ab 65 Jahre als Basisansatz ausgegangen (vgl. Pflegebedarfsanalyse).

Bei einer Bevölkerung von 4.797 Einwohnern ab 65 Jahren im Jahr 2045 entspricht dies einem Bedarf von rd. 168 Wohnungen. Aktuell gibt es 139 betreute Wohnungen in Korntal-Münchingen. Demnach ergibt sich ein **Neubaubedarf von rd. 29 altersgerechten Wohneinheiten** (= qualitativer Ersatzbedarf**).

* Quelle: Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg, Prognos, 2017 / Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020

** Ein qualitativer Ersatzbedarf in Form einer Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden kann, wird vernachlässigt.

SCHÄTZUNG DES SONDEREFFEKTS DURCH UKRAINE-KRIEG

Zusammenfassend wird bis 2045 ein Einwohnerzuwachs von rd. 1.700 Personen berechnet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungsprognose die **Zuwanderung aufgrund des Ukraine-Kriegs** als gewichtigen **Sondereffekt** noch nicht einrechnen konnte. Die Zuwanderung durch Flüchtlinge aus der Ukraine ist dabei deutlich höher als im bisherigen Rekordjahr 2015, das durch Flüchtlingszuzüge aus dem Nahen Osten geprägt war. Daher ist von tatsächlich signifikant höheren und dauerhaften Wanderungsgewinnen auszugehen. Der Einwohnerzuwachs wird daher voraussichtlich höher ausfallen.

Um den Ukraine-Effekt überschlägig zu beziffern, kann eine deutschlandweite Bevölkerungsprognose „mit Ukraine-Effekt“ herangezogen und auf Korntal-Münchingen übertragen werden.* Im mittleren Szenario erfolgt ein Wachstumseffekt durch Ukrainer um rd. 1,3 % im Jahr 2035. Dieser Wert wird vereinfachend auch bis 2045 angenommen (d. h. stabiler Wanderungssaldo von Ukrainern 2036-2045) und auf Korntal-Münchingen übertragen. Demnach beziffert sich der Einwohnerzuwachs durch „Ukraine-Effekt“ bis 2045 in Korntal-Münchingen auf **rd. 250 Einwohner zusätzlich**.

* Quelle: empirica Bevölkerungsprognose 2023; Basisjahr 2021; Prognosezeitraum 2022 – 2035;

BEDARF VS. ANGEBOT

Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot

Wohbauprojekt		Bedarf – Angebot inkl. Ukraine-Effekt (in EW)	Realisierungsabsicht/-chancen
Angebotsdefizit (in EW)		-1.950	
Wohnbauprojekte in Realisierung (in EW)		1.828	laufende Realisierung bzw. realisiert
Angebotsdefizit (in EW)		-122	
Zuordnung zu Szenario 1	„Greutter-/Aichelin-Areal“	1.026	ungewiss (bestehendes Baurecht für Gewerbe, ggf. keine Realisierung von Wohnen durch Investor)
	„Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“	95	teils gut/teils ungewiss (fortgeschrittene Planung für Teilbereich, Bebauungsplan der Innenentwicklung)
	Wohnquartier am Regionalen Gewerbeschwerpunkt	900	noch unklar (Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich)
	Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“	458	noch unklar (ruhendes Bauverfahren/ Umlegungsverfahren)
	„Rühle-Areal“	203	noch unklar (Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich)
Zuordnung zu Szenario 2	„Greutter-Areal“	910	ungewiss (geringer priorisiert als Greutter-/ Aichelin-Areal)
	Neubaugebiet „Rührberg III“	458	noch unklar (Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, geringe Priorisierung)
	„Kornwestheimer Straße / In den Seiten“	315	ungewiss (Rechtsverhältnisse unklar, Investor interessiert)
	„Beiermeister-Areal“	180	ungewiss (bisher keine Realisierungsabsicht durch Investor)

 Potenzial und Eignung für Wohnbau

hoch mittel niedrig

FAZIT

Für die Bedarfsschätzung wurden alle Bedarfskomponenten des Wohnungsbedarfs, d. h. Zusatzbedarf, Nachholbedarf und Ersatzbedarf geprüft, um den Einwohnerzuwachs bis 2045 zu quantifizieren. Auch wurde der Sondereffekt durch Ukraine-Flüchtlinge beziffert, der in der Bevölkerungsprognose noch nicht berücksichtigt werden konnte.

Die Gegenüberstellung der Einwohnerbedarfe und des Angebots durch Wohnbauprojekte zeigt dabei, dass durch die Realisierung der sich bereits in Umsetzung befindlichen Wohnbauprojekte (Realisierung 2022-2024; v. a. Korntal West) **rd. 90 % des rechnerischen Bedarfs bereits gedeckt** werden. **Werden darüber hinaus mehrere größere Wohnbauprojekte bis 2045 realisiert, würde rechnerisch ein Angebotsüberhang in Korntal-Münchingen entstehen.** Dies ist in der Anzahl der Wohnbauprojekte, deren Größe, aber auch in den überdurchschnittlichen angesetzten Wohndichten begründet. Würden alle Wohnbauprojekte realisiert werden, würde die Einwohnerzahl gegenüber 2021 um rd. ein Drittel steigen (zum Vergleich: Einwohnerwachstum im Land Baden-Württemberg ca. +2,8 % bis 20240 lt. Statistischen Landesamt). Dies verdeutlicht den großen Umfang der gesamten Wohnbauvorhaben.

Zu berücksichtigen wäre in diesem Zusammenhang, dass ein **Angebotsüberhang jedoch nur rechnerisch auf lokaler Ebene** entsteht. Da Wohnungsmärkte gerade in Verdichtungsräumen stark vernetzt sind, würde das Angebot dennoch eine entsprechende Nachfrage finden, da benachbarte Wohnungsmärkte – allen voran in Stuttgart – stark angespannt sind. Die Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot in Korntal-Münchingen kann daher **lediglich auf lokaler Ebene die Grenze einer bedarfsorientierten Wohnbauentwicklung abschätzen.**

Möchte man die **Wohnbauprojekte priorisieren**, gilt es dabei Folgendes zu beachten:

1. Da voraussichtlich nicht alle Wohnbauprojekte realisiert werden (können) bzw. in unterschiedlichen Zeitabschnitten realisiert werden, sind die Realisierungschancen und –zeiträume im Blick zu behalten. Die Wohnbauprojekte und deren Auswirkungen auf den Bedarf müssen entsprechend gesamtheitlich betrachtet und aktualisiert werden.
2. Da es für den rechnerischen Bedarf in Korntal-Münchingen keine Rolle spielt, wo dieser befriedigt wird, ist neben dem reinen Wohnbau-Potenzial (geschaffene EW-Kapazität) v. a. die Eignung des Mikrostandorts für Wohnbau in den Fokus zu rücken.
3. Da die Planungen von Großprojekten im Planungs- und Verfahrensverlauf i. d. R. angepasst werden, sind Veränderungen hinsichtlich Wohneinheiten und damit Einwohnerkapazitäten zu berücksichtigen.

FAZIT

Vor diesem Hintergrund ist bei einer Priorisierung zunächst der Fokus auf die Projekte mit dem höchsten Einwohnerpotenzial und ausreichender Standorteignung zu legen. Daher wäre es zielführend, **eine Entscheidung für das Greutter-/Aichelin-Areal herbeizuführen**, um **größere Planungssicherheit bei der Steuerung des Wohnbaubedarfs** zu gewinnen. Sollte auf dem Areal kein Wohnungsbau realisiert werden, können die weiteren Wohnbauprojekte in den Fokus gerückt werden. Da das geplante Einwohnerpotenzial der weiteren Wohnbauprojekte den verbleibenden Bedarf übersteigt, besteht Spielraum für eine **Priorisierung**, die dann **vorrangig entsprechend der Standorteignung** erfolgen kann (z. B. Innen- vor Außenentwicklung, Arrondierung vor Siedlungserweiterung).

Weitet man schließlich den Blick der Wohnraumpolitik auf die gesellschaftliche Bedeutung des Wohnraums als Grundbedürfnis, bestehen Bestrebungen, die **Wohnraumversorgung zukünftig stärker als regionale Aufgabe** zu begreifen. Da in vielen regionalen Wohnungsmärkten die Nachfrage nach adäquatem Wohnraum hoch ist, sollte der bestehende Wohnraumangel idealerweise gemeinsam in Stadt und Region gelöst werden. Es werden hierzu neue Ansätze eines kooperativen Zusammenwirkens von Städten und Gemeinden diskutiert und auf den Weg gebracht.* Durch verstärkte interkommunale Kooperation könnten Städte und Gemeinden die Auslastung ihrer Infrastrukturausstattung sowie die Flächeninanspruchnahme optimieren. Dies gilt umso mehr in verdichteten Ballungsgebieten. Ein erster Schritte wäre hierzu die gemeinsame Ermittlung und Beurteilung zukünftiger Bedarfe in einer Wohnungsmarktregion.

* Bspw. erstellt die Stadt Würzburg ein „Handlungskonzept Wohnen“ in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Landkreis Würzburg, da sie den Wohnungsbedarf alleine nicht decken kann.

FAZIT

Aufgrund **methodischer Einschränkungen** ist der **berechnete Bedarf als grober Orientierungswert zu interpretieren:**

- Der Prognosezeitraum von 24 Jahren ist sehr lang bei einer Vielzahl von Einflussfaktoren auf den Wohnraumbedarf.*
- Unwägbarkeiten ergeben sich bei Bevölkerungsprognosen v. a. bei der Schätzung des Wanderungsverhaltens, da diese Komponente deutlich schwieriger vorauszuberechnen ist als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Sollte sich bspw. eine höhere Zuwanderung (z. B. durch Ukraineflüchtlinge) einstellen, ist auch ein höherer Bedarf an Wohnraum die Folge.
- Unwägbarkeiten sind auch bei der Schätzung der Einwohnerkapazitäten durch die Wohnbauprojekte zu beachten, die sich in unterschiedlich konkreten Planungsphasen befinden, sodass teilweise mit groben Schätzwerten gearbeitet wurde.
- Grundsätzlich ist neben einer rein quantitativen Befriedigung des Bedarfs schließlich auch ein ausgewogenes Angebot für **unterschiedliche Nachfragegruppen zu berücksichtigen**, sodass unterschiedliche Gebäudetypen, Wohndichten, Wohnungsgrößen sowie Miet- und Eigentumswohnungen im Rahmen der Wohnbauprojekte realisiert werden sollten. Dieser qualitative Aspekt kann in der Bedarfsberechnung nicht einfließen.

Diese **methodischen Einschränkungen** gilt es **zu beachten**, wenn die Ergebnisse zur Grundlage der politischen Entscheidungsfindung genutzt werden. Dabei ist vor dem Hintergrund der Langfristigkeit von Bevölkerungsentwicklungen auf der einen Seite und Realisierungszeiträumen von Wohnbauprojekten auf der anderen Seite ein höherer Grad an Unsicherheit von Entscheidungen hinzunehmen. Daher ist schließlich abzuwägen, ob man **Chancen** eines Wachstumsprozesses (z. B. zusätzliche Steuereinnahmen durch Einkommensteuer, stärkere Nachfrage nach kommunalen Einrichtungen, Mitgliederzuwachs bei Vereinen, zusätzliche Kaufkraft für lokalen Einzelhandel) oder aber **Herausforderungen** (z. B. Investitionen in kommunale Infrastruktur und Angebote, Umweltbelange) stärker gewichtet.

* Während die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für Korntal-Münchingen bis 2040 ein Wachstum um rd. 800 Einwohner vorausberechnet, ergibt sich bei der gemeindespezifischen Bevölkerungsprognose der GMA ein Bevölkerungsrückgang bis 2045. Dies verdeutlicht, dass insbesondere bei längeren Prognosezeiträumen größere Unsicherheiten für die zugrundeliegenden Annahmen der jeweiligen Methoden bestehen.



wohnen heißt
wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.



Im Auftrag :

Stadt Korntal-Münchingen
Saalplatz 4
70825 Korntal-Münchingen



Erstellt durch:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon 07141 9360 – 0
per Mail info@gma.biz



Erstellt durch:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg

Telefon 07141 16 – 75100
per Mail info@whs-wuestenrot.de

