



## Wohnraumsituationsbericht der Stadt Esslingen am Neckar

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber:**

STADT ESSLINGEN AM NECKAR

### **Inhalte und Redaktion:**

Wolfgang Ratzer	Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
Axel Weber	Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
Nikolaus Illik-Brücher	Amt für Sozialwesen
Katrin Steinhilber	Baurechtsamt
Herwig Engelfried	Baurechtsamt
Stephan Reichstein	Referat für Wirtschaftsförderung

1. Auflage, 2011

Datengrundlage: 30.06.2009

## Vorwort des Oberbürgermeisters

Der kommunale Wohnungsmarkt unterliegt einem kontinuierlichen Veränderungs- und Anpassungsprozess. Die ökonomischen, demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen in der Kommune beeinflussen Haushaltszahlen, Wohnformen und Wohnbedürfnisse. Diese wirken sich auf das Angebot, auf die Wohnungszahl, die Wohnungstypen und die Wohnlagen aus. Obwohl Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung seit jeher eng miteinander verknüpft sind, wird die Wohnungspolitik von sozialstaatlichen Leitvorstellungen dominiert.

Aufgabe der (kommunalen) Wohnungspolitik ist es Rahmenbedingungen zu schaffen, um alle Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Während die Nachkriegszeit und die 70-er Jahre noch durch einen quantitativen Wohnungsmangel geprägt waren, hat der soziale Wohnungsbau inzwischen einen entscheidenden Beitrag zu dessen Behebung geleistet. Ziel der Wohnungspolitik heute ist mehr als die Bereitstellung von Wohnraum für alle. Für die Zukunft werden von ihr städtebauliche und soziale, ökologische und wirtschaftliche Leistungen gleichermaßen erwartet, und sie steht am Schnittpunkt vielfältiger gesellschaftspolitischer Interessen.

Die Kommunen sind jedoch nur ein Akteur auf diesem Gebiet, in dem Bund und Land sowie der Markt mit Anbietern und Kunden aktiv sind. Vor allem sind sie nicht der zentrale Punkt dieses Systems; sie haben nur begrenzte Möglichkeiten, Einfluss zu nehmen.

Der Bericht zur Wohnungssituation in Esslingen am Neckar will einen Beitrag für die Orientierung der zukünftigen Wohnungspolitik leisten. Ausgehend von einer Situationsanalyse und der Einschätzung der mittel- und langfristigen Entwicklung auf dem Esslinger Wohnungsmarkt, nennt der Bericht Ziele, Strategien und Empfehlungen als Orientierung für künftige wohnungspolitische und städtebauliche Entscheidungen. Beispielhaft seien hier einige genannt:

- die Bevölkerungszahl von ca. 91.000 wird aus wirtschaftspolitischen und sozialpolitischen Gründen gehalten
- die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen, die u.a. durch steigende Haushaltszahlen entsteht, wird durch Neubauleistung mit Vorrang durch Verdichtung ermöglicht
- die wichtigsten Zielgruppen werden differenziert betrachtet und für sie entsprechende Wohnungsangebote geschaffen

Der Bericht nennt ganz bewusst keine konkreten Maßnahmen, die sich für das wohnungspolitische Handeln ergeben. Diese sollen viel mehr von den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt (Stadtverwaltung, wichtigen Baugesellschaften, Mieter- und Vermietervertretungen, Vertretern der Bürgerausschüsse...) in einem zweiten Schritt erarbeitet und den politischen Gremien präsentiert werden.

Dr. Jürgen Zieger

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Oberbürgermeisters.....	3
Inhaltsverzeichnis.....	4
Für den schnellen Leser: Der Kapitelüberblick.....	6
<b>1. RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>8</b>
1.1 WOHNSTANDORT.....	8
1.2 HOHES PREISNIVEAU BEI BEGRENZTEM ANGEBOT.....	8
1.3 DEMOGRAFIE.....	9
1.4 EINWOHNER UND HAUSHALTE.....	10
1.5 WOHNUNGSBELEGUNGSDICHTE.....	12
1.6 STADT-UMLAND-WANDERUNG.....	14
1.7 WOHNEN ALS STANDORTFAKTOR FÜR DIE WIRTSCHAFT.....	14
1.8 BAUEN ALS ÖKONOMISCHER FAKTOR.....	16
1.9 WOHN-TRENDS.....	17
<b>2. WOHNUNGSANGEBOT ESSLINGEN AM NECKAR.....</b>	<b>21</b>
2.1 GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND.....	21
2.2 BAUTÄTIGKEIT.....	23
2.3 MIETE UND EIGENTUM.....	25
<b>3. SOZIALE ASPEKTE DES WOHNUNGSBAUS.....</b>	<b>28</b>
3.1 GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU.....	28
3.2 BELEGUNGSRECHTE DER STADT.....	29
3.3 BESONDERE BEDARFSGRUPPEN.....	30
3.4 WOHNEN UND TRANSFERLEISTUNGEN.....	32
<b>4. ESSLINGENS IMMOBILIENMARKT.....</b>	<b>35</b>
4.1 KAUFVERTRÄGE – ANZAHL UND AUFTEILUNG.....	35
4.2 PREISENTWICKLUNGEN BEI WOHNBAUIMMOBILIEN.....	36
4.3 DIE ESSLINGER STADTEILE IM VERGLEICH.....	38
4.4 FAZIT.....	39
<b>5. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG UND DER WOHNBAUPOLITIK.....</b>	<b>40</b>
<b>6. WOHNUNGSVERSORGUNG.....</b>	<b>43</b>
6.1 WOHNUNGSDEFIZIT ODER WOHNUNGSÜBERHANG?.....	43
6.2 ABSCHÄTZBARER KÜNFTIGER BEDARF.....	43
6.3 WOHNUNGSBEDARF.....	47
<b>7. SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG UND DIE WOHNUNGSPOLITIK.....</b>	<b>50</b>
7.1 SCHLUSSFOLGERUNGEN.....	50
7.2. EMPFEHLUNGEN / HANDLUNGSFELDER.....	50

<b>8. ANHANG .....</b>	<b>53</b>
<b>8.1 TRENDS AUF DEM WOHNUNGSMARKT UND WOHTRENDS .....</b>	<b>53</b>
<b>8.2 BERECHNUNGSMODELL DER KOMMUNALSTATISTIK IM STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG IN ESSLINGEN .....</b>	<b>59</b>
<b>8.3 ABWEICHENDE WERTE DER REGION, STADT UND DEM STATISTISCHEN LANDESAMT .....</b>	<b>61</b>
<b>8.4 ERKLÄRUNG DES ABWEICHENDEN WERTES AUS DER GEWOS-STUDIE.....</b>	<b>62</b>
<b>8.5 HINWEISE AUS DER DOKTORARBEIT „ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND KOMMUNALEN STRATEGIEN ZUR ATTRAKTIVITÄTSSTEIGERUNG VON NACHKRIEGSSIEDLUNGEN AM BEISPIEL ESSLINGENS“ VON JOHANNES GEORG FEIFEL .....</b>	<b>63</b>
<b>8.6 BODENRICHTWERTE FÜR WOHNBAUFLÄCHEN .....</b>	<b>67</b>

## **Für den schnellen Leser: Der Kapitelüberblick**

### **Kapitel 1 „Rahmenbedingungen“**

Hier werden die wesentlichen Merkmale des Esslinger Wohnungsmarktes und die auf ihn wirkenden Einflüsse beschrieben.

Das heute knappe Angebot an Wohnungen (auch für Haushalte, die sich ein Haus wünschen) wird von der Wirtschaft als Standortnachteil erkannt.

Daneben wird in diesem Kapitel aufgezeigt, dass die heute sehr ausdifferenzierten Lebensstile genauso unterschiedliche Wohnkonzepte verfolgen und demnach eine breit aufgefächerte Angebotspalette statt einem Einheitsstandard an Wohnungen verlangen – auch ist dies eine qualitativ wirkende, sehr anspruchsvolle Herausforderung.

### **Kapitel 2 „Wohnungsangebot“**

In diesem Kapitel werden in differenzierten Tabellen und Übersichten das aktuelle Angebot an Wohnraum und seine stadträumliche Verteilung dargestellt.

### **Kapitel 3 „Sozialen Aspekte des Wohnungsbaus“**

Kapitel drei beleuchtet die „Sozialen Aspekte des Wohnungsbaus“ in Esslingen. So unterstützte die Stadt seit 1999 mit ca. 380.000 Euro jährlich die Schaffung von Mietwohnraum. Außerdem wird aufgezeigt, dass die 2009 bestehenden 1.165 Belegungsrechte künftig deutlich zurückgehen werden – und zeigt die damit einhergehenden Risiken auf. Ausführlich wird auf Transferleistungen und auf die Struktur der Bedarfsgemeinschaften (über 50 % Single-Haushalte) eingegangen.

### **Kapitel 4 „Esslingens Immobilienmarkt“**

Hier wird das Geschehen auf dem „Esslinger Immobilienmarkt“ anhand der Analysen der Geschäftsstelle des Esslinger Gutachterausschusses beleuchtet. So lag der jährliche Gesamtumsatz veräußerter Immobilien zuletzt bei etwa 200 Mio. Euro und damit deutlich unter den Werten früherer Jahre. Auffallend dabei, dass in den Jahren, als die so genannten „5 Neubaugebiete“ auf dem Markt kamen, dieses Angebot meist zügig angenommen wurde.

Dem Trend der Region folgend sinken die Immobilienpreise seit den frühen 1990er Jahren kontinuierlich, allerdings auf nach wie vor sehr hohem Niveau – wobei dieser Trend für Neubauwohnungen seit 2 Jahren in Esslingen gestoppt zu sein scheint.

### **Kapitel 5 „Ziele der Stadtentwicklung und der Wohnbaupolitik“**

Kapitel fünf benennt vor dem Hintergrund der Aussage der Kapitel 1 bis 4 daraus abgeleitete Ziele für die künftige Stadtentwicklung und für die Wohnungsbaupolitik. Neben der qualitativen Anstrengung, wenigstens die Bedarfe der wachsenden Haushaltszahl zu befriedigen, wer-

den qualitative Ziele aufgezählt, die für eine ausgewogene und nachhaltige Standortentwicklung wichtig erscheinen.

### **Kapitel 6 „Wohnungsversorgung“**

In diesem Kapitel wird darauf aufbauend ein Bedarf von Wohnungsneubau von jährlich 270 – 300 Wohnungen netto bis 2020 ermittelt, um das Ziel „Halten der Bevölkerungszahl“ zu erreichen oder diesem nahe zu kommen.

### **Kapitel 7 „Empfehlungen für die Stadtentwicklung und die Wohnungspolitik“**

Dieses Kapitel fasst schlagwortartig die wesentlichen Aussagen des Berichts als Handlungsempfehlungen für die Stadtentwicklung und Wohnungsbaupolitik zusammen. Zum Schluss dieses Kapitels wird untersucht, welche Potentiale das mit Abstand größte Angebotssegment des Esslinger Wohnungsbestandes, die Siedlungen der Nachkriegszeit, enthalten und mit welchen Strategien es nutzbringend für den Esslinger Wohnungsmarkt gehoben werden könnte.

### **Kapitel 8 „Anhang“**

Im Anhang werden die Berechnungsmethoden für die Bedarfsermittlung aufgezeigt, sowie die Trends auf dem Wohnungsmarkt.

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Wohnstandort

Esslingen am Neckar ist auf Grund seiner unmittelbaren Nähe zu Stuttgart u.a. eine attraktive Wohnstadt. Eine besondere Prägung erfährt die Stadt durch den Kontrast ihrer urbanen Tallagen mit den teils noch „ländlich“ geprägten Stadtteilen, die, räumlich getrennt durch Grünzäsuren, auf den Hängen und Höhenlagen, bzw. durch den Neckar und die Bundesstraße 10 deutlich ablesbar sind.

Innenentwicklung, also die Um- oder Neunutzung innerstädtischer Lagen, ist seit 1980 die zentrale Esslinger Strategie zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Sanierung von Quartieren und Maßnahmen im öffentlichen Raum tragen dazu bei, dass sich die Bewohner mit ihrem Stadtteil identifizieren können und spezielle Programme wie die „Soziale Stadt“ helfen, soziale Strukturen zu stabilisieren und funktionierende Nachbarschaften zu entwickeln.

Esslingen beeindruckt durch seine historische Innenstadt. In der Altstadt wird seit Jahrzehnten durch Sanierungsmaßnahmen infrastrukturell bestens versorgter Wohnraum geschaffen. Die Wohngebiete in der Tallage des Neckars sind eher urban geprägt und weisen kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Handel, Dienstleistungen, Schulen oder Kindergärten auf. In den nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Siedlungen, z. B. im Stadtteil Zollberg oder in den Lerchenäckern, ist eine schleichende „Ausdünnung“ der Einwohnerzahl aufgrund Überalterung und ein gleichzeitig einsetzender „Generationenwechsel“ festzustellen – letzteres ein Zeichen dafür, dass diese Standorte ihre Nachfrager haben.

In den Stadtteilen und Siedlungen der 1970er und 1980er Jahre auf den Höhen- und Hanglagen ist in den letzten Jahren insbesondere durch Abbruch-Neubau-Maßnahmen zunehmend Wohnraum verdichtet worden.

Die 1990er Jahre waren geprägt von der Umnutzung der beiden großen Esslinger Kasernenareale zu Wohnsiedlungen: auf etwa 10 Hektar entstanden 800 Wohnungen im Geschossbau. Seit 2000 wurden in Esslingen fünf kleinere „klassische“ Neubaugebiete für insgesamt 350 „Wohneinheiten“ (überwiegend Einfamilienhäuser) am Stadtrand auf 11 Hektar Fläche und das Wohnprojekt „Grüne Höfe“ für etwa 280 Geschosswohnungen in der Pliensauvorstadt erschlossen – zurzeit wird die Erschließung des Gebiets Strengenäcker in Berkheim mit etwa 2 Hektar Gesamtfläche vorbereitet.

### 1.2 Hohes Preisniveau bei begrenztem Angebot

Knapp 40 % der Markungsfläche sind heute bebaut, der Rest ist aus topografischen, rechtlichen und land- oder forstwirtschaftlichen Gründen nicht oder nur erschwert für „klassische“ Baulandausweisung entwickelbar.

Nicht nur preiswerter Wohnraum ist deshalb knapp. Der Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch das hohe Preisniveau in der Region Stuttgart, begrenzte Neubaupotenziale, eine geringe Eigentumsquote, Singularisierung<sup>1</sup> und einem steigendem Pro-Kopf-Flächenverbrauch.

---

<sup>1</sup> wachsende Anzahl der Ein-Personen-Haushalte



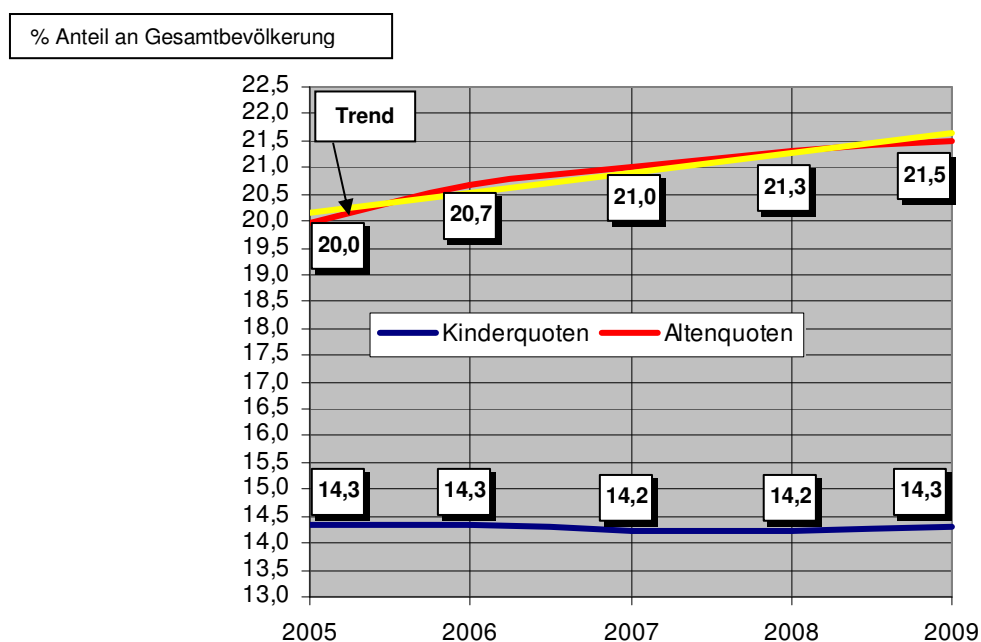
Die ortsübliche Netto-Monatsmiete für eine durchschnittlich ausgestattete Wohnung der 1990er Jahre beträgt laut Esslinger Mietspiegel zwischen 8 und knapp 10 €/qm, der Preis für Wohnungseigentum im Neubau pendelt zwischen 2.000 und über 2.500 €/qm und die Grundstückspreise für ein Einfamilienhaus liegen in der Spitze bei über 600 €/qm.

### 1.3 Demografie

Der Anteil der über 60-jährigen Einwohner wächst in Esslingen, wie auch bundesweit, stetig. Die Alterung der Gesellschaft wird sowohl den demografischen als auch den sozialen Strukturwandel künftig wesentlich beeinflussen. Die Zeiten des Bevölkerungswachstums durch Geburtenüberschuss sind in Esslingen vorbei – daher wird die Bedeutung der Zuwanderung existentiell für eine konstante Bevölkerungszahl. Bevölkerungsrückgang, Veränderung der Altersstruktur, kulturelle Differenzierung, vielfältigere Familienstrukturen und die „Entberuflichung“ des Alters sind die Faktoren, die neben dem sozialen Leben den Städte- und Wohnungsbau zunehmend prägen werden. Die Ressource Wohnraum ist daher unter einem gänzlich anderen Fokus als seit den 1950er Jahren zu betrachten.

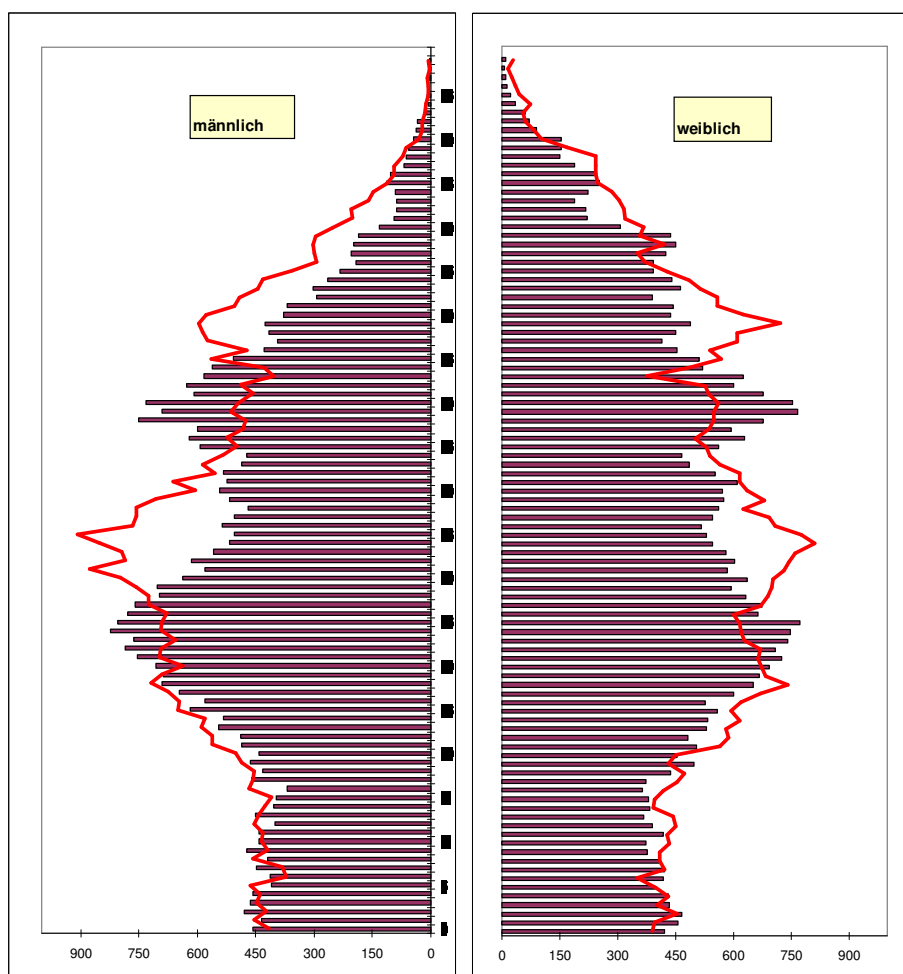
So dauert die Lebensphase im „Alter“ nicht nur länger, sie kann individuell sehr unterschiedlich verlaufen. Ältere Menschen, die ihr Leben relativ lange selbstständig gestalten, sowie pflegebedürftige Senioren erfordern eine differenzierte Betrachtung. Aktive und engagierte Phasen werden von Phasen mit konkretem Unterstützungsbedarf abgelöst. Diese Aspekte haben unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Grafik 1.1  
Entwicklung der Kinder- und Altenquoten in Esslingen



## Grafik 1.2

Veränderungen im Altersaufbau der Esslinger Wohnbevölkerung - Ein Vergleich zwischen 1999 und 2009



Rote Linie= Jahr 2009

#### 1.4 Einwohner und Haushalte

Die Bevölkerungsentwicklung ist ein wichtiger langfristiger Einflussfaktor auf dem Wohnungsmarkt. Die Wohnungsnachfrage hängt allerdings nicht nur von der Bevölkerungs-, sondern maßgeblich von der Haushaltsentwicklung und dem wachsenden Wohnflächenbedarf ab<sup>2</sup>.

Trotz Zuwanderung stagnierende und schließlich sinkende Bevölkerungszahlen aufgrund des Sterbeüberschusses könnten mittel- bis langfristig zur rückläufigen Wohnungsnachfrage führen. Es ist aber auch möglich, dass dieser Trend aufgrund zunehmender Haushalte (immer mehr Menschen leben alleine oder zu zweit in einem Haushalt) und aufgrund steigender Wohnflächenansprüche (zurzeit circa 40 qm pro Person) kompensiert wird. Die Zahlen der Haushalte und der Wohnungen sind in den letzten Jahren in Esslingen immer angestiegen.

<sup>2</sup> Eine Rolle spielt hierbei auch der Ersatzbedarf; siehe hierzu Kapitel 6.2

Für Esslingen existieren, wie für viele andere Gemeinden in Baden-Württemberg, zwei Einwohnerzahlen. Die „amtliche“ Einwohnerzahl des Statistischen Landesamts von Baden-Württemberg ist für die finanziellen Schlüsselzuweisungen an die Gemeinden maßgeblich – sie beziffert die Einwohnerzahl Esslingens auf rund 91.600. Die städtische Einwohnerzahl ist aus den Daten des Melderegisters errechnet und nennt rund 88.100 Einwohner.

Die unterschiedlichen Einwohnerbestände gehen auf die Volkszählung von 1987 zurück. Damals wurden in Esslingen etwa 3.500 Einwohner mehr gezählt als bis dahin durch das Melderegister nachgewiesen worden waren. Eine Melderegisterabgleichung der beiden Bestände war und ist nach einem Verfassungsgerichtsurteil aus Datenschutzgründen aber rechtlich nicht möglich. Deshalb gibt es seither zwei Einwohnerzahlen, woran auch der Zensus 2011 nichts ändern kann. Experten der statistischen Ämter vermuten als Ergebnis des Zensus 2011 jedoch eine deutlich niedrigere „amtliche“ Einwohnerzahl, die sich in etwa auf dem Niveau der Melderegisterzahlen bewegen könnte.

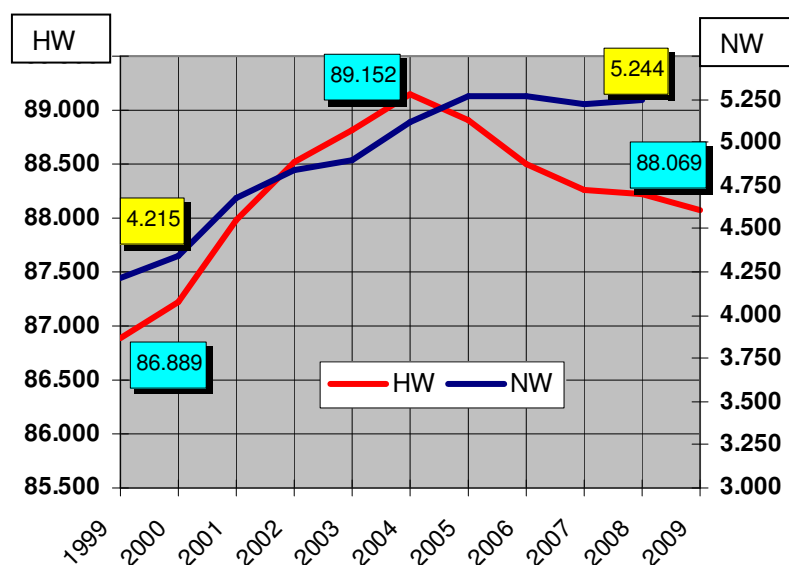
Für den vorliegenden Bericht wird die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre mit den Zahlen des Melderegisters dargestellt.

Beginnend mit dem Jahr 1999 (86.889) ist die mit Hauptwohnsitz gemeldete Bevölkerung kontinuierlich angestiegen. Sie erreichte im Jahr 2004 mit 89.152 Einwohnern ihren vorläufigen Höchststand. Seitdem geht sie wieder zurück und liegt 2009 bei 88.069.

Die Anzahl der Nebenwohnsitze hingegen steigt seit 1999: von 4.215 auf mittlerweile 5.244.

Die Anzahl der für die Wohnungsnachfrage relevanten Haushalte (siehe hierzu Grafik 1.4) ist seit 1999 ebenfalls kontinuierlich angestiegen. Zusammen mit den Zahlen zur Wohnungsbautätigkeit wird deutlich, dass auch in einer Stadt mit zurückgehender Einwohnerzahl der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gegeben ist (siehe Kapitel 6).

Grafik 1.3  
Entwicklung der Bevölkerung von 1999 bis 2009



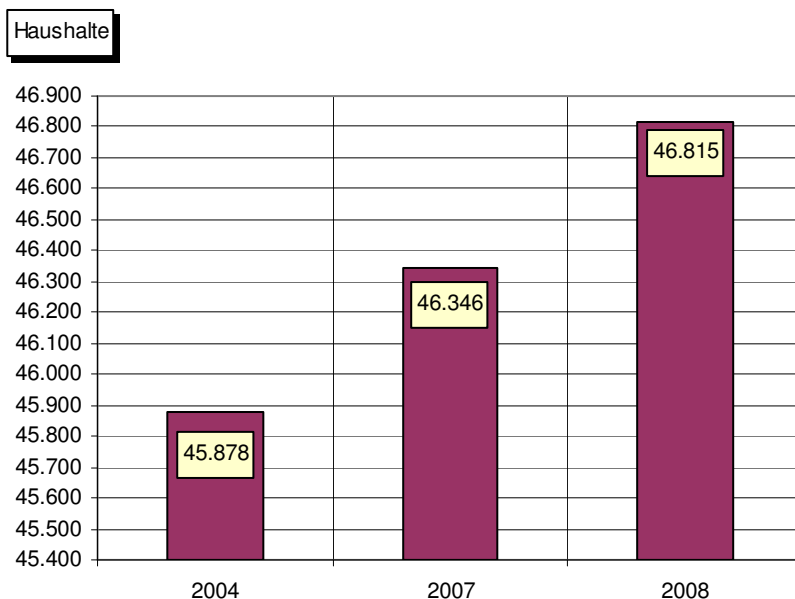
Datengrundlage:

Melderegister der Stadt Esslingen jeweils mit Stand 31.12., Ausnahme: Jahr 2009 = 30.6

HW= Hauptwohnsitzer

NW= Nebenwohnsitzer

**Grafik 1.4**  
Entwicklung der Haushalte von 2004 bis 2008

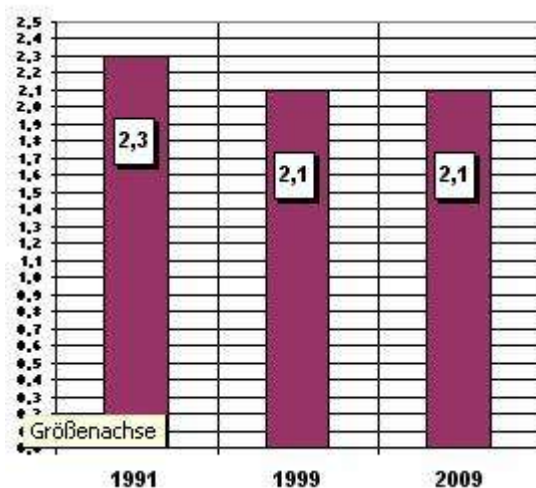


Quelle: Eigene Berechnung durch Haushaltsgenerierungsprogramm der Dt. Städtestatistiker, Datenquelle: Melderegister

### 1.5 Wohnungsbelegungsdichte

Mit „Wohnungsbelegungsdichte“ wird die Anzahl der Personen bezeichnet, die gemeinsam als Haushalt in einer Wohnung leben. Seit Jahren nimmt die Wohnungsbelegungsdichte ab – nicht nur in Esslingen, sondern bundesweit. Die Gründe dafür sind steigender Wohlstand (ermöglicht den Besitz größerer Wohnungen), Singularisierung (immer mehr Menschen leben alleine in ihrer Wohnung) und die demografische Entwicklung (Witwen- oder Witwerhaushalte). Mit einem weiteren Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte wird zwar generell auch künftig zu rechnen sein, jedoch scheint sich diese Entwicklung zu verlangsamen. Das Mittelzentrum Esslingen liegt mit seinen Werten im normalen Kontext der Region Stuttgart.

**Grafik 1.5**  
Durchschnittliche Anzahl Personen je Wohnung



Quelle und Datenbasis:  
Wohnberechtigte Bevölkerung  
(HW/NW) und Wohnbaudaten des  
Baurechtsamtes

Grafik 1.6

Wohnungsbelegungsdichte in den Jahren 1991, 1999 und 2009

Stadtteilname	Wohnungsbelegungsdichte		
	1991	1999	2009
Innenstadt-Mitte	2,5	2,0	1,7
Innenstadt-West	2,4	1,9	1,8
Innenstadt-Ost	2,3	1,9	1,9
Hohenkreuz	2,0	2,4	2,4
Neckarhalde	2,5	2,1	2,0
Rüdern	2,0	2,0	2,1
Sulzgries	2,2	2,3	2,2
Krummenacker	2,1	2,2	2,1
St. Bernhard	2,5	2,2	2,3
Serach	2,2	2,0	2,0
Obertal	3,2	1,8	2,0
Wäldenbronn	2,2	2,1	1,8
Wiflingshausen	2,3	2,1	2,0
Liebersbronn	2,4	2,3	2,0
Kennenburg	2,6	2,6	2,2
Hegensberg	2,0	2,0	1,9
Kimmichsweiler-Oberhof	2,4	2,2	2,2
Oberesslingen-West	2,2	2,1	1,8
Oberesslingen-Ost	2,2	2,1	2,4
Oberesslingen-Ind.Gebiet	*)	*)	*)
Sirnau	2,3	2,3	2,4
Sirnau-Industriegebiet	*)	*)	*)
Sirnau-Entennest	*)	*)	*)
Pliensauvorstadt	2,0	2,1	2,2
Zollberg	2,2	2,1	2,0
Weil	2,3	2,2	2,1
Brühl **)	3,7	3,4	3,4
Mettingen-West	2,1	2,1	2,5
Mettingen-Ost	2,1	2,1	1,8
Berkheim-Nord	2,4	2,2	2,0
Berkheim-Süd	2,4	2,2	2,0
Zell	2,2	2,0	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>2,3</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>

Quelle:

- Wohnungen: Gebäudestatistik Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
- Belegungsdichte: Notwendige Einwohnerdaten aus dem Melderegister mit jeweils Stand zum 30.06.

Anmerkung:

Ermittlung der Belegungsdichte durch eigene Berechnungen

\*) Industriegebiete

\*\*) große Teile der Bebauung mit Wohnheimcharakter

## 1.6 Stadt-Umland-Wanderung

In Esslingen wird ein Abwandern junger Familien und einkommensstarker Bewohner ins Umland beobachtet (statistisch ES Heft 2)<sup>3</sup>.

Die Stadt-Umland-Wanderung hat Auswirkungen u. a. auf die Steuereinnahmen der Stadt, die soziale Balance in den Stadtteilen und auf die vorzuhaltende Infrastruktur. Sie fördert die Zersiedelung der Landschaft und schafft zusätzliche, oft in der Stadt zu lösende Verkehrs- und Umweltprobleme (Lärm- und Luftbelastung).

Der Ausbau des Sektors "selbstgenutztes Wohneigentum" ist in Esslingen daher sehr wichtig, um die Abwanderung von Haushalten mittleren und gehobenen Einkommens ins Umland zu bremsen.

## 1.7 Wohnen als Standortfaktor für die Wirtschaft

Für die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Esslingen ist der Wohnungsmarkt ein wichtiges Qualitätsmerkmal. Die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften ist auch von der Verfügbarkeit von geeignetem Wohnraum abhängig. Folgende Stichworte sind relevant für alle Standorte in Deutschland:

- a) „Wettbewerb um Talente“
- b) Mobilitätskosten
- c) Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben/Familie

### ***a) „Wettbewerb um Talente“***

Unter dem „Wettbewerb um Talente“ versteht man den Wettbewerb der Firmen und damit auch der Standorte um qualifiziertes Personal. Die demografische Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland führt zu dem Ergebnis, dass in den nächsten Dekaden massiv Fachkräfte fehlen werden. Daher haben Städte und Regionen erkannt, wie wichtig es ist, dass ein Standort für Fachkräfte attraktiv und zugänglich ist. In den Jahren 2006 und 2007 war das Thema Fachkräftemangel, insbesondere Ingenieurmangel, Tagesgespräch. Auch wenn die anschließende Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 und 2010 diese Fragestellung in den Hintergrund rücken ließ, ist davon auszugehen, dass künftig dieses Thema wieder stärker fokussiert wird.

### ***b) Mobilitätskosten***

Die Mobilitätskosten sind in den vergangenen Jahren ständig gestiegen und es ist nicht zu erwarten, dass sie in Zukunft sinken werden. Das heißt, dass Wohnraum in größerer Entfernung von der eigentlichen Arbeitsstätte für die Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen neben dem zeitlichen Aufwand, der geleistet werden muss, weiter steigende Kosten für die Mobilität bedeutet. Das gilt auch für den Aufwand für Versorgung und Freizeitgestaltung. Das ist mit ein Grund für den Trend, dass Menschen wieder verstärkt Wohnungen in Städten suchen. Sind die Wohnungen dann auch noch in Nähe zu den Arbeitsstätten oder diese zumindest mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen, können Standorte ihre Attraktivität wesentlich erhöhen.

---

<sup>3</sup> Erwerbstätige Einpendler = 35.150 Personen, Erwerbstätige Auspendler = 20.894 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

### ***c) Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben/Familie***

Die gestiegenen Ansprüche ganz besonders an qualifizierte Fachkräfte haben dazu geführt, dass immer weniger Menschen in klassischen Arbeitszeiten tätig sind. Das bedeutet, dass den Betroffenen immer mehr Zeit „fehlt“. Wenn sich der Wohnraum nahe an der Arbeitsstätte, die – zeitlich gesehen – den Mittelpunkt des Lebens darstellt, befindet, kann eher Zeit „gewonnen“ werden und damit die Vereinbarkeit mit dem Privatleben besser gegeben sein. Dabei geht es heute nicht nur um die Versorgung von Kindern (Minderjährigen) – denn aufgrund der demografischen Entwicklung haben die meisten Menschen und Familien weniger Kinder, sondern auch um die Versorgung der Elterngeneration (Senioren) oder um die Teilnahme und Verwirklichung in der Freizeit in Form von Kunst, Kultur, Hobby, soziale Netze, Vereine, Sport etc.

Urbaner, nahe der Arbeitsstätte gelegener Wohnraum erhöht hier die Chance, die Notwendigkeiten und die persönlichen Freiräume besser in Einklang bringen zu können.

#### *Exkurs des Referats für Wirtschaftsförderung: Wohnraumsituation Esslingens aus Sicht der Unternehmen*

Der Mietwohnungsmarkt in Esslingen ist stark verengt, so wie in der gesamten Region Stuttgart. Neben den höheren Kosten, die in aller Regel akzeptiert werden und von den Arbeitnehmern entsprechend kompensiert werden, ist in Esslingen vor allen Dingen die mangelnde Verfügbarkeit ein großes Problem. In anderen Standorten der Metropolregion stehen oft mehr (wenn auch sehr teure) Wohnungen zur Verfügung. Diese Wohnungen sind nicht alle von vergleichbarer Qualität, aber die tatsächliche Verfügbarkeit eröffnet die Möglichkeit der Ansiedlung am Standort. Die Wirtschaftsförderung der Stadt geht begründet davon aus, dass in den Jahren 2006 bis 2008 nur ein geringer Teil von neuen Arbeitnehmern in Esslinger Betrieben auch Neubürger geworden sind. Das ist umso schwer wiegender, weil neben den Gewerbesteuern die Anteile aus der Lohn- und Einkommensteuer einen wichtigen Faktor zur Finanzierung der kommunalen Leistungen und Angebote darstellen. Die Investitionen in die kommunale Infrastruktur sind wiederum nur dann nachhaltig sinnvoll, wenn genug Bürger in einer Stadt leben, die sie nutzen.

Gespräche mit Esslinger Unternehmen ergaben, dass es wünschenswert wäre, wenn in der Stadt mehr Wohnraum zur Verfügung stünde. Die Mitarbeiter fühlen sich belastet durch lange Anfahrten und können die Vorzüge der Stadt mit ihren qualifizierten Angeboten nur begrenzt nutzen, weil sie kaum Wohnraum in Esslingen finden. Dabei geht es insbesondere für neue Mitarbeiter darum, am Standort Esslingen überhaupt „anzukommen“.

Esslinger Unternehmer äußern daher den Wunsch, mehr Mietwohnraum in Esslingen zu entwickeln, um die Rekrutierung qualifizierter Arbeitskräfte sicherzustellen. Nach der Phase des „Ankommens“ in einer Mietwohnung kann die Stadt ihre Attraktivität den Neubürgern so offenbaren, dass Eigentumserwerb und Familiengründung dann auch hier verwirklicht werden. In diesem Zusammenhang ist der Verweis auf (kaum) vorhandene Baugrundstücke und Eigentumswohnungen kein Ausgleich für den fehlenden Mietwohnraum, weil der neue Mitarbeiter zu Beginn seiner Vertragslaufzeit in den allerwenigsten Fällen in der Lage oder bereit ist, eine solche Investition zu tätigen.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ergibt sich aus den dargestellten Aspekten und der Diskussion mit den Unternehmen, dass die Stadt ihr Angebot im Mietwohnungsbereich deutlich steigern muss. Dabei bleibt zunächst offen, welche Wohnungsgrößen und Wohnungsformen

benötigt werden. Sicher ist, dass dieser Wohnraum in zentraler Lage von Esslingen die beste Nachfrageabdeckung ergeben wird. Insbesondere die Neue Weststadt mit ihrer hervorragenden Anbindung an den Nahverkehr und die Innenstadt haben hier großes Potenzial – darüber hinaus sind mittelfristig auch andere urbane Standorte denkbar.

## 1.8 Bauen als ökonomischer Faktor

Die Immobilienwirtschaft beschäftigt in Deutschland in 707.000 Unternehmen etwa 3,8 Millionen Mitarbeiter und übertrifft mit 390 Milliarden Euro Wertschöpfung den Maschinen- und Fahrzeugbau (DV- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung 3/2009).

Die Neubautätigkeit ist deutschlandweit seit 1999 rückläufig: sie sank von 450.000 jährlich fertig gestellten Wohnungen auf 176.000 Wohnungen im Jahr 2008. Die Anzahl neuer Wohnungen pro 1.000 Einwohner liegt somit in Deutschland bei etwa 2, in Großbritannien beträgt der Wert 2,3, in Italien 4,1, in den Niederlanden 4,4, in Frankreich 5,6 und in Spanien 6,5. Laut DV wachsen zwar die Investitionen in die Modernisierung und Sanierung stetig an und sind heute um 10 Milliarden Euro höher als noch vor 10 Jahren, gleichzeitig sank das Investitionsvolumen in den Wohnungsneubau aber um 30 Milliarden Euro.

In Esslingen dokumentieren die rückläufigen Umsatz- und Beschäftigtenzahlen im Bauhauptgewerbe eine ähnliche Entwicklung: seit 1999 deutlich weniger Beschäftigte und Umsatz (Grafik 1.7). Trotzdem birgt der Wohnungsbestand in Esslingen weiter sehr große wirtschaftliche Potentiale in der Modernisierung und in der energetischen Erneuerung.

Grafik 1.7

Esslinger Bauhauptgewerbe \*\*) seit 1995 Betriebe, Beschäftigte und baugewerblicher Vorjahresumsatz

Jahr	Betriebe	Beschäftigte	Baugew. Umsatz Vorjahr (netto)
			in 1.000 Euro *)
1995	51	1.037	85.482
1996	46	825	80.972
1997	43	688	68.222
1998	45	587	53.536
1999	49	631	54.133
2000	49	624	62.404
2001	51	590	66.371
2002	50	558	100.740
2003	46	517	96.689
2004	43	482	70.112
2005	41	452	62.258
2006	39	427	64.188
2007	36	369	39.948
2008	36	388	41.626

\*) Bis zum Jahr 2000: DM in Euro umgerechnet

\*\*) Bauhauptgewerbe = zur Rohbauerstellung notwendige Unternehmen z.B. Maurer, Zimmerer u. Dachdecker etc. Nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige bis 2002 WZ 93, ab 2003 WZ03



## 1.9 Wohntrends

Wohntrends werden durch übergeordnete gesellschaftliche Entwicklungen, wie sie zum Beispiel auch im Esslinger Strategie-Prozess ES 2027 identifiziert wurden, beeinflusst.

Vor allem die demografische Struktur der Bevölkerung, die Orientierung auf die Städte, die Verkleinerung der Haushalte, auch als Folge der Individualisierung der Gesellschaft, die Veränderung der Kaufkraft und die Bedeutung ökologischer Werte bestimmen die Vorstellung davon, wie und wo gewohnt wird.

Die Wohnungswirtschaft beschäftigt sich intensiv mit dem Wohnen von morgen, um zum richtigen Zeitpunkt mit den passenden Angeboten auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich präsent zu sein.

Aber auch für die Sozial- und die Stadtentwicklungsplanung ist es wichtig, die künftigen Trends und die Faktoren zu kennen, mit denen über das Wohnungsangebot die Bewohnerstruktur der Stadt beeinflusst werden kann.

Im Folgenden werden die heute identifizierbaren Trends kurz beschrieben. Die ausführlichere Darstellung findet sich im Anhang (8. Anhang - Nr. 8.1 „Trends auf dem Wohnungsmarkt und Wohntrends“).

### ○ *Trend: Einwohner und Haushalte*

Der Verband Region Stuttgart geht in seinem neuen Regionalplan für die Region von einem moderaten Zuwachs der Bevölkerung aus.

Für das Thema „Wohnen“ wichtiger sind die Entwicklung der Haushaltszahlen – hier wird für Esslingen bis 2025 ein Zuwachs um 3% erwartet– und die Veränderung der Altersstruktur.

Das Erstarren der Altersgruppe der über 65jährigen von 21% auf 24% im Jahr 2020 wird sich in veränderten Anforderungen an den Wohnungsmarkt auswirken: zum Beispiel wird das selbstbestimmte Wohnen im Alter ein wichtiges Kriterium bei der Wohnungswahl und bei der Standortentscheidung werden.

Die Anzahl der Haushalte mit Kindern hingegen wird in der Region zurückgehen – ihr Anteil könnte mittelfristig unter 30% sinken.

### ○ *Trend: Wohnungskaufkraft*

Bundesweit und auch in der Region Stuttgart nehmen seit Jahrzehnten zu Lasten des sozialen „Mittelstands“ das untere und obere Einkommensegment zu. Der Verband der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) geht in seiner bundesweiten Studie deshalb davon aus, dass die Anzahl der Haushalte mit schwacher Wohnkaufkraft generell weiter wachsen wird.

In Esslingen erhalten heute rund 7.400 Personen Leistungen aus den staatlichen Transferleistungen, das sind 8,1 % der Bevölkerung. Der Trend wird verstärkt durch die Altersarmut, deren verstärkte Entwicklung mit Eintritt der „Baby-Boomer“-Generation ab 2020 ins Rentenalter erwartet wird – ab dieser Generation sind die Folgen der Einschnitte in die gesetzliche Rente spürbar. Die Altersarmut wird vor allem Mieterhaushalte treffen – die Mietbelastungsquote liegt heute bei etwa 27 % des verfügbaren Einkommens, sie wird aber voraussichtlich auch wegen höherer Energiepreise weiter steigen.

Das (selbstgenutzte) Wohneigentum ist deshalb für immer mehr Haushalte eine Strategie der Altersvorsorge, um Altersarmut zu vermeiden: etwa ein Drittel aller Eigentümer in Westdeutschland ist schon heute älter als 65 Jahre.

○ ***Trend: Nebenmiete und Energiekosten***

Der Anteil der häuslichen Energiekosten am Einkommen lag vor 10 Jahren bei etwa 3 %, heute mit mittelfristig steigender Tendenz bei 6 bis 7 %. Zusammen mit den Mietkosten liegen die Wohnungskosten damit im Schnitt bei 33 bis 35 % des Einkommens (GdW).

Der wichtigste „Energieträger“ im Bereich Wohnen ist die Energieeinsparung: für Wohnungs- und Hauseigentümer gibt es, je nach Finanzkraft und Prioritäten, vielfältige Strategien, diese Einsparpotentiale zu realisieren und damit die Wohnkosten nachhaltig zu senken oder zu stabilisieren..

Im Mietwohnungsbereich entsteht hier laut GdW ein Interessenswiderspruch: Nutznießer der Energieeinsparung ist der Mieter, die Kosten hingegen trägt vorerst der Vermieter, der sie auf verschiedenen Wegen an den Mieter zeitlich versetzt weitergeben kann. Erschwerend kommt hinzu, dass künftig mehr Haushalte die zusätzlichen Kosten faktisch nicht übernehmen können.

○ ***Trend: Wohnungsnachfrage durch Fernpendler***

Generell wird die arbeitsplatzbedingte Umzugsbereitschaft gegenüber heute nicht weiter zunehmen:

- befristete Arbeitsverhältnisse lohnen den Aufwand für einen Umzug nicht
- die doppelte Berufstätigkeit bei Paaren wirkt finanziell stabilisierend
- die großen Binnenwanderungen von Ost nach West bzw. von Nord nach Süd sind weitgehend zu Ende.

Trotzdem kann es in wirtschaftlich prosperierenden Zeiten in der Region Stuttgart auch künftig viele Fern- und Wochenendpendler geben, die am Arbeitsort als Nebenwohnsitzer eine Wohnung suchen.

○ ***Trend: Wohnflächeninanspruchnahme***

Die Zunahme der Wohnflächeninanspruchnahme verlangsamt sich. Gründe hierfür sind die Tendenz der „Flächensättigung“ und die Tatsache, dass sich viele Haushalte größere Wohnungen nicht mehr leisten können.

○ ***Wohntrends: Haushalte der Zukunft und ihre Anforderungen***

Die eingangs erwähnten gesellschaftlichen Trends, vor allem die demografische Entwicklung und die Individualisierung der Gesellschaft, führen zu ausdifferenzierten Lebensstilen und Wohnkonzepten. Standardwohnungen sind vor allem bei Nachfragern mit ausreichender Wohnkraft kaum gefragt.

Die Wohnungswirtschaft hat sechs typische Wohnkonzepte identifiziert und in die „Zukunft fortgeschrieben“, damit die Entwicklung zielgenauer Angebote erfolgreich ist. Über differenzierte Wohnungsangebote kann die Bewohnerstruktur einer Siedlung gesteuert werden. Die

Qualität des Wohnungsangebots (mit dem adäquaten Wohnumfeld) entscheidet somit über die Struktur der Bevölkerung im Quartier und in der Stadt.

Wohnkonzepte sind langfristig angelegte subjektive Orientierungen, die kaum im Alter begründet sind. Personen, die in jüngeren Jahren einem der typischen Wohnkonzepte zuneigen, werden diese Orientierung in der Regel lebenslang beibehalten. Das erklärt auch, weshalb die Lebensweisen vieler heutiger Senioren von den nachrückenden Senioren nicht zwangsläufig übernommen werden.

Die Wohnkonzepte beziehen sich auf die Wohnungsnachfrage, den Wohnungstyp, den Standort, die Ausstattung und auf ergänzende Dienste und korrelieren mit den sonstigen Konsumwünschen und -gewohnheiten. Zu berücksichtigen ist, dass die Ein- und Zweipersonenhaushalte (Postfamilienphase, Gründerphase, Seniorenhaushalte, Singlehaushalte, Witwen/Witwerhaushalte) von heute 72 % bis 2025 auf 78 % aller Haushalte anwachsen werden. Zudem wünschen sich laut Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2009) zwei Drittel aller Haushalte im Landkreis Esslingen eine Wohnung (entsprechend ihres Wohnkonzeptes) in einem Ein- oder Zweifamilienhaus.

### **1. Konventionell situiert**

15 % aller Haushalte. Künftig wird der Anteil dieses Wohnkonzepts an der Gesamtzahl der Haushalte abnehmen.

Mittlere Wohnkaufkraft, konventionelle Wohnung und Einrichtung, Mehrfamilienhäuser in „soft-urbanem“ Umfeld außerhalb städtischer „Brennpunkte“.

### **2. Kommunikativ dynamisch**

15 % aller Haushalte. Bevorzugt wird als Standort die groß- bzw. mittelstädtische, urban geprägte Atmosphäre. Der Haushaltsanteil dieses Wohnkonzepts wird künftig zunehmen. Das Image des Wohnungsstandorts ist sehr wichtig: urban, lebendig, zentral, geeignet für Selbstdarstellung, kommunikativ. Die Haushalte sind sehr mobil und an Neuem interessiert.

### **3. Häuslich familiär**

17 % aller Haushalte. Bevorzugt werden Mittelstädte und dort gut integrierte, trotzdem ruhige und sichere Standorte oder der Stadtrand. Ihr Anteil wird sich künftig nicht verändern. Dieses Wohnkonzept ist familienzentriert bei gleichzeitiger Vernetzung mit dem (sozialen) Umfeld. Bevorzugt Wohneigentum und gute infrastrukturelle Versorgung.

### **4. Anspruchsvolles Wohnkonzept**

Anteil an den Haushalten 21 %, Tendenz steigend. Bevorzugt werden 1 A-Lagen in der Stadt, im Umland oder an der Peripherie. Hohe bis sehr hohe Anforderungen an die (große) Wohnung, das Haus und das Umfeld. Bei Beeinträchtigungen der Ansprüche hohe Umzugsbereitschaft. In der Postfamilienphase oft Umzug vom Umland bzw. der Peripherie in bevorzugte, teure Innenstadtlagen.

## 5. Solide bescheiden

Anteil an den Haushalten 25 %, Tendenz fallend. Bevorzugt die Großstadt. Haushalte i .d. R. ab 65 Jahre, „überzeugter Mieter“ im klassischen Geschosswohnungsbau, wenn möglich in Siedlungen, geordnete Verhältnisse sind wichtig, eher nach innen orientiert und am Umfeld nachrangig interessiert. Durchschnittliche Ansprüche, Funktion steht im Vordergrund, technische und energetische Standards sind nachrangig. Geringe Umzugsbereitschaft.

## 6. Einfach funktional

Anteil circa 7 %. Tendenz steigend, bevorzugt die Mittelstadt. Die Lebenssituation wird als unbefriedigend empfunden und ist geprägt von fehlender Kaufkraft. Jüngere Haushalte beziehen überdurchschnittlich Transferleistungen. Gesucht (nicht gewünscht!) werden kleinere Mietwohnungen mit einfachem, dafür preiswertem Standard.

### o *Ergänzende Themen und Zusammenfassung*

Neben diesen sechs Wohntrends geht die GdW-Studie noch auf die Themen „Senioren“, „preiswertes Wohnen“, „Familien“, „Gender“, „Bauen in der Gemeinschaft“ und „Wohnungsgrundriss“ ein. Die damit zu erwartenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt werden im Anhang skizziert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die künftige Wohnungsnachfrage sehr ausdifferenziert sein wird und mit standardisierten Angeboten nicht befriedigt werden kann. Vor allem kaufkräftige Wohnungsnachfrager werden nicht bereit sein, bezüglich Wohnung und Standort Kompromisse einzugehen.

Damit ist ein anspruchsvolles Aufgabenfeld für Wohnungswirtschaft, Wohnbaupolitik und Standortentwicklung beschrieben.

## 2. Wohnungsangebot Esslingen am Neckar

### 2.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

#### *Wohngebäude*

In Esslingen gibt es derzeit rund 15.000 Wohngebäude. Aus der Zeit vor 1945 stammen etwa 2.500 Häuser.

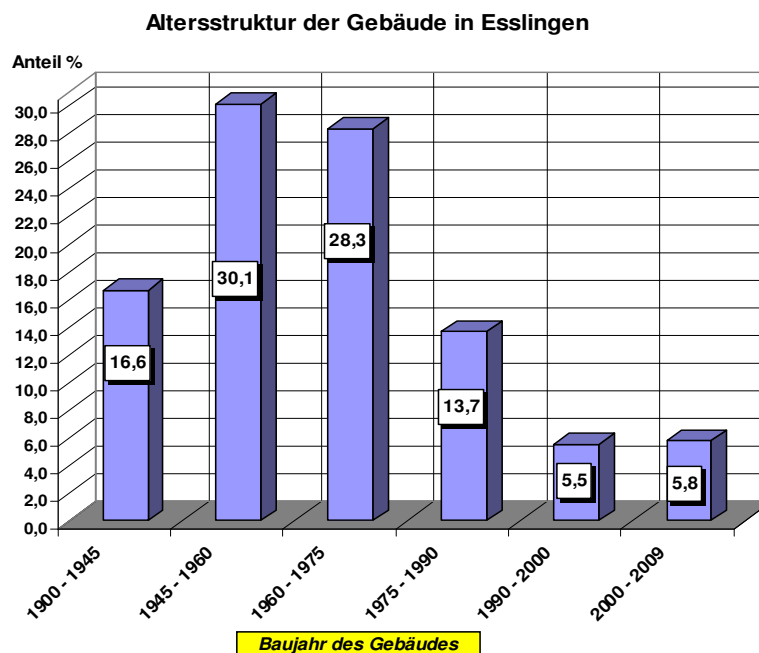
Davon stehen 630 Gebäude in der Altstadt. Der Rest dieser Baualtersgruppe ist in der Innenstadt, Oberesslingen, Pliensauvorstadt, Mettingen oder Berkheim zu finden.

In der nächsten Altersgruppe von 1945 bis 1960 hat Esslingen einen Bestand von 4.600 Gebäuden. Gut ein Drittel davon befindet sich in den Nachkriegssiedlungen Zollberg, Oberesslingen (Lerchenäcker) und Hohenkreuz.

Zwischen 1960 und 1975 wurden 4.300 Wohngebäude gebaut, und seit 1975 entstanden 3.600 Häuser.

Grafik 2.1

Prozentualer Anteil der Gebäude in den Altersklassen



## ***Wohnungen***

Aktuell hat Esslingen einen Wohnungsbestand von rund 45.500 Wohnungen. Der „historische“ Bestand vor 1945 umfasst 7.000 Wohnungen und entspricht ungefähr 15 % des Gesamtbestandes.

Die von 1945 bis 1960 erbauten Wohnungen haben einen Anteil von 26 % (11.700) und die in den Jahren zwischen 1960 und 1975 entstandenen Häuser machen rund 30 % (13.500) des Bestands aus.

Seit 1975 bis heute wurden 13.000 Wohnungen erstellt.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt zwischen 70 und 80 m<sup>2</sup>. Unter den Stadtteilen gibt es dabei deutliche Unterschiede. So ist der Wert im Stadtteil Brühl mit rund 60 m<sup>2</sup> am niedrigsten und in Kimmichweiler-Oberhof mit über 100 m<sup>2</sup> als Durchschnittswert am höchsten.

Der Anteil der Dreizimmerwohnungen am Bestand beträgt rd. 35 %, die der Vier- und Mehrzimmerwohnungen rd. 36%.

## ***Nachkriegssiedlungen***

Der Esslinger Wohnungsbestand (circa 45.500<sup>4</sup> Wohnungen) wurde zu einem sehr großen Teil zwischen 1945 und 1975 gebaut: 56 % oder 25.500 Wohnungen stammen aus dieser Zeit. Eine erfolgreiche Wohnbaupolitik in der Stadt hängt im Wesentlichen davon ab, welche Rolle dieses gewichtige Segment auf dem Wohnungsmarkt innehat.

Die Gebäude stammen aus einer Zeit, die von extremen Wohnungsmangel und einer schnell erstarkenden Wirtschaft geprägt war. Um rasch möglichst viele Personen mit Wohnraum zu versorgen, wurde oft auf standardisierte Typologien zurückgegriffen und bauphysikalische Aspekte eher nachrangig behandelt. Folgende Beschreibung trifft im Kern auch auf die Situation in Esslingen zu:

„Diese Wohnbauten haben i.d.R. verhältnismäßig kleine Räume und Wohnungen, die dem steigenden Wohnflächenbedarf nicht gerecht werden. Auch die Wohnungszuschnitte, die Ausstattung, das Wohnumfeld und die Stellplatzangebote entsprechen nicht mehr heutigen Wohnwünschen. Zudem sind die Haustechnik und die energetischen Standards der Häuser meist völlig veraltet. Häufig ist dadurch die Bewohnerstruktur von sozial schwächer gestellten Mieterinnen und Mieter geprägt, was zu Imageproblemen der Quartiere führen kann. Auf der anderen Seite bieten die Altbestände oft hervorragende Lagequalitäten, niedrige Dichte und ein großzügiges Wohnumfeld [...]“<sup>5</sup>

Zusätzliche Probleme bereitet der oft sehr mangelhafte Schallschutz in den Häusern und in den Siedlungen der Rückzug der Versorgungsinfrastruktur sowie die Überparkung des öffentlichen Raums.

---

<sup>4</sup> genau: 45.474 Wohnungen

<sup>5</sup> „Fitnessprogramm für ältere Wohnquartiere“, Bundesbaublatt 11/2009

Im Anhang unter Kapitel 8.4 werden Anhaltspunkte aus der Doktorarbeit „Entwicklungsperspektiven und kommunalen Strategien zur Attraktivitätssteigerung von Nachkriegssiedlungen am Beispiel Esslingens“ von Johannes Georg Feifel näher erläutert.

**Grafik 2.2**  
Alterstruktur der Wohnungen in Esslingen<sup>6</sup>

Stadtteilname	Wohnungen insgesamt	Baujahr											
		1900-1945	%	1945-1960	%	1960-1975	%	1975-1990	%	1990-2000	%	2000-2009	%
Innenstadt-Mitte	2.597	1.883	72,5	171	6,6	113	4,4	143	5,5	146	5,6	141	5,4
Innenstadt-West	1.792	409	22,8	186	10,4	539	30,1	366	20,4	214	11,9	78	4,4
Innenstadt-Ost	5.101	1.470	28,8	1.322	25,9	532	10,4	771	15,1	768	15,1	238	4,7
Hohenkreuz	2.234	138	6,2	1.084	48,5	162	7,3	89	4,0	377	16,9	384	17,2
Neckarhalde	492	47	9,6	169	34,3	74	15,0	76	15,4	71	14,4	55	11,2
Rüdern	782	88	11,3	148	18,9	79	10,1	258	33,0	121	15,5	88	11,3
Sulzgries	2.252	197	8,7	246	10,9	873	38,8	507	22,5	248	11,0	181	8,0
Krummenacker	916	59	6,4	114	12,4	422	46,1	190	20,7	75	8,2	56	6,1
St. Bernhard	1.936	62	3,2	192	9,9	1.360	70,2	163	8,4	70	3,6	89	4,6
Serach	870	39	4,5	65	7,5	277	31,8	437	50,2	33	3,8	19	2,2
Obertal	174	16	9,2	42	24,1	22	12,6	86	49,4	2	1,1	6	3,4
Wäldenbronn	1.248	129	10,3	295	23,6	396	31,7	200	16,0	185	14,8	43	3,4
Wilflingshausen	680	44	6,5	122	17,9	272	40,0	99	14,6	105	15,4	38	5,6
Liebersbronn	737	50	6,8	194	26,3	254	34,5	83	11,3	85	11,5	71	9,6
Kennenburg	280	21	7,5	23	8,2	186	66,4	45	16,1	5	1,8	0	0,0
Hegensberg	1.455	233	16,0	299	20,5	576	39,6	128	8,8	166	11,4	53	3,6
Kimmichsw.-Oberhof	107	33	30,8	32	29,9	13	12,1	4	3,7	1	0,9	24	22,4
Oberesslingen-West	4.739	413	8,7	1.849	39,0	1.548	32,7	463	9,8	361	7,6	105	2,2
Oberesslingen-Ost	1.775	158	8,9	744	41,9	570	32,1	34	1,9	158	8,9	111	6,3
Oberesslingen-Ind-Gebiet	132	10	7,6	55	41,7	49	37,1	15	11,4	3	2,3	0	0,0
Sirnau	362	6	1,7	274	75,7	8	2,2	23	6,4	30	8,3	21	5,8
Sirnau-Industriegebiet	5	1	20,0	2	40,0	0	0,0	1	20,0	1	20,0	0	0,0
Sirnau-Entennest	6	4	66,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	33,3	0	0,0
Pliensauvorstadt	2.926	559	19,1	1.465	50,1	409	14,0	196	6,7	202	6,9	95	3,2
Zollberg	2.593	7	0,3	836	32,2	1.467	56,6	82	3,2	141	5,4	60	2,3
Weil	528	8	1,5	16	3,0	354	67,0	127	24,1	6	1,1	17	3,2
Brühl	236	44	18,6	5	2,1	114	48,3	67	28,4	6	2,5	0	0,0
Mettingen-West	306	0	0,0	0	0,0	294	96,1	11	3,6	1	0,3	0	0,0
Mettingen-Ost	2.146	382	17,8	873	40,7	445	20,7	148	6,9	198	9,2	100	4,7
Berkheim-Nord	2.166	275	12,7	547	25,3	715	33,0	387	17,9	135	6,2	107	4,9
Berkheim-Süd	1.690	7	0,4	52	3,1	874	51,7	416	24,6	232	13,7	109	6,4
Zell	2.211	176	8,0	511	23,1	616	27,9	447	20,2	373	16,9	88	4,0
<b>Gesamt</b>	<b>45.474</b>	<b>6.968</b>	<b>15,3</b>	<b>11.933</b>	<b>26,2</b>	<b>13.613</b>	<b>29,9</b>	<b>6.062</b>	<b>13,3</b>	<b>4.521</b>	<b>9,9</b>	<b>2.377</b>	<b>5,2</b>

## 2.2 Bautätigkeit

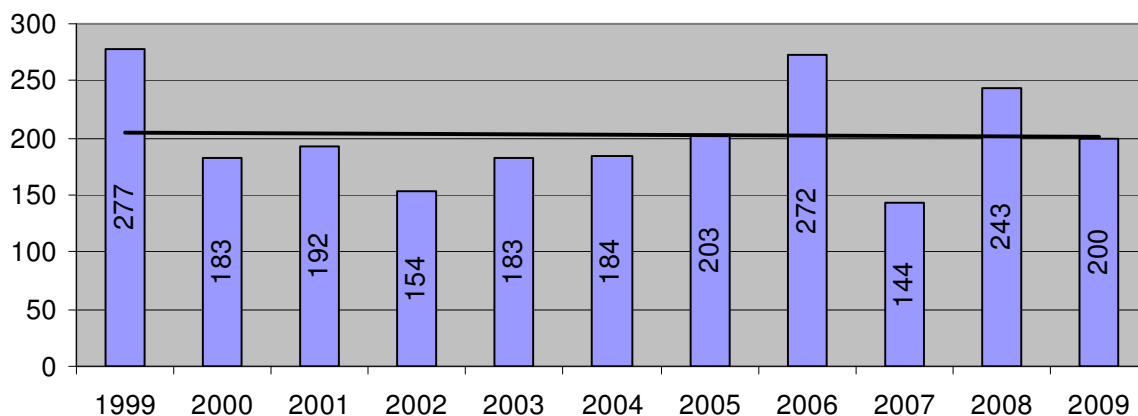
Seit 1999 ist die Esslinger Bautätigkeit im Wohnungsbau in der Tendenz rückläufig. Einzelne Spitzen in den Jahren 2000, 2006 und 2008 können diese Entwicklungsrichtung nicht umdrehen.

Der Grund für den Höchststand von 345 fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2000 sind 123 Wohnungen im Bereich der früheren Becelaere- und Funkerkasernen. Der Anstieg im Jahr 2006 ist mit dem „Vorzieheffekt“ durch die Abschaffung der Eigenheimzulage begründet, aber auch durch Studentenwohnungen und das fertig gestellte Baugebiet Kastenäcker. Im Jahr 2008 haben Wohnungen aus dem Neubaugebiet Im Egert, in der Pliensauvorstadt und weitere Studentenwohnungen im Goerdelerweg zu einem merklichen höheren Stand an Fertigstellungen geführt.

<sup>6</sup> Quelle: Fortschreibung Kommunalstatistik. Diese Zahl wird dem vorliegenden Bericht zugrunde gelegt.

Grafik 2.3

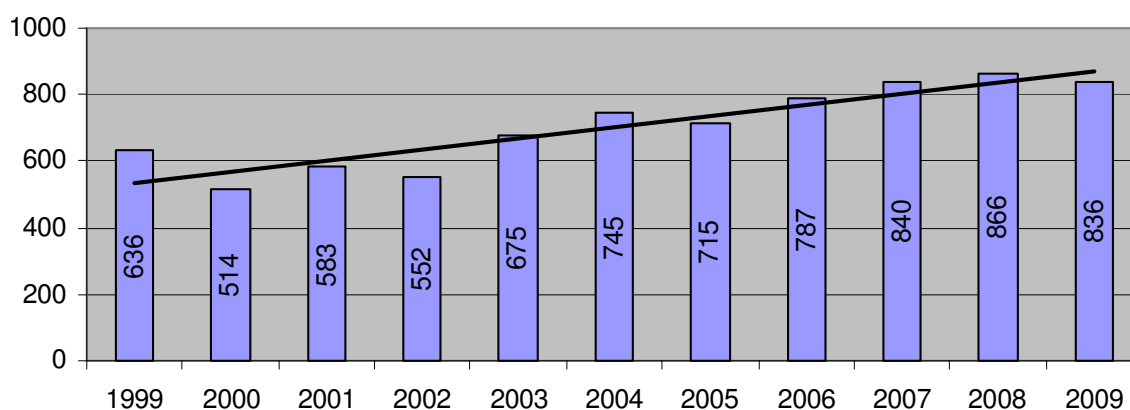
## Zugang an Wohnungen mit Trendlinie



Dem Trend abnehmender Fertigstellungen von Wohnungen steht ein zunehmender Bauüberhang<sup>7</sup> gegenüber. Die Bauüberhangsstatistik gibt Aufschluss über den „Bauvorrat“ am Jahresende und über das bestehende Potential an Bauaufträgen.

Grafik 2.4

## Bauüberhang mit Trendlinie



Auffallend ist der stete Anstieg des Bauüberhangs. Eine schlüssige Interpretation ist mit Blick auf die vielfältigen Ursachen des Bauüberhangs schwierig. In ihn fließen zum Beispiel Baugenehmigungen mit ein, die zum Ende des jeweiligen Jahres erteilt wurden und die dann im Folgejahr zur Ausführung kommen. Andererseits gelangen genehmigte Vorhaben nicht gleich zur Ausführung und können für die Folgejahre den „Überhang“ vergrößern. Des Weiteren sind in der Statistik auch Vorhaben enthalten, die schon begonnen, aber noch nicht abgeschlossen wurden.

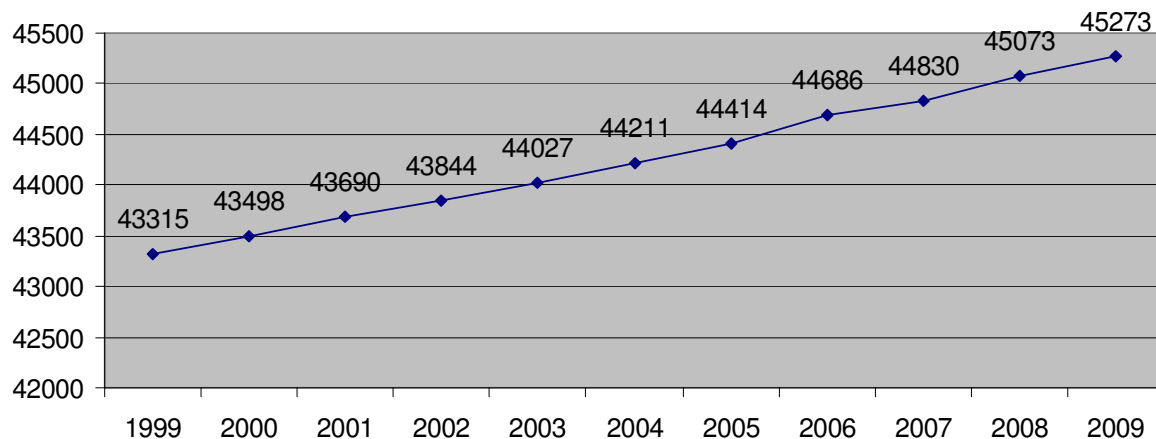
Der Bauüberhang ist demnach ein Indikator für die Dynamik im Planungs- und Baugeschehen, der die Situation im Baugeschehen am Jahresende darstellt.

<sup>7</sup> Genehmigte Bauvorhaben, die am Ende eines Kalenderjahres noch nicht fertig gestellt sind



Die folgende Grafik zeigt den kontinuierlich wachsenden Bestand der Wohnungen in Esslingen (trotz abnehmender Einwohnerzahl, siehe Grafik 1.3).

**Grafik 2.5**  
Zahl der Wohnungen<sup>8</sup>



### ***Vergleich mit der Region Stuttgart***

Im Vergleich mit der Region Stuttgart zeigt die Esslinger Neubautätigkeit - seit 1999 betrachtet - in ihrer Tendenz keine auffallenden Abweichungen.

In der Region und in der Stadt geht sowohl absolut als auch relativ der Anteil der jährlich hinzukommenden Wohnungen zurück: in der Region im Zeitraum von 1998 bis 2008 um etwa - 44 % (von circa 12.000 auf 6.500 neue Wohneinheiten / Jahr), in Esslingen um etwa 45 % (alle Daten stammen zur besseren Vergleichbarkeit vom statistischen Landesamt).

Der Anteil Esslingens am Wohnungsbestand der Region reduzierte sich von 3,63 % (1998) auf 3,54 % (2008).

## **2.3 Miete und Eigentum**

Esslingen hat 45.500 Wohnungen in rund 15.000 Wohngebäuden. Durchschnittlich gibt es somit in einem Gebäude drei Wohnungen. Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich in der Tallage, aber auch in den anderen Wohnlagen an den Hängen oder auf den Höhen dominiert das Mehrfamilienhaus. Esslingen weist damit eine Struktur auf, die typisch für Mittelstädte ist, mit der einen Einschränkung, dass das klassische Einfamilienhaus unterrepräsentiert ist.

Die Lage im Kern der Region, die bewegte Topografie mit ihren Einschränkungen für Bauland und die kleine Gemarkungsfläche erhöhen den Preisdruck auf Baugrundstücke, was wiederum tendenziell eher den Mehrfamilienhausbau stärkt als das typische Einfamilienhaus, das sich nur noch wenige leisten können.

<sup>8</sup> Quelle: Fortschreibung Baurechtsamt. Die Differenz zur Fortschreibung der Kommunalstatistik (siehe Grafik 2.2) ist unterschiedlicher Zählmethodik geschuldet. Für den vorliegenden Bericht wird die Zahl der Kommunalstatistik zugrunde gelegt.

Diese eher „großstädtische“ Prägung (Mehrfamilien- statt Einfamilienhäuser) deutet ferner darauf hin, dass die Mieterhaushalte überwiegen.

Für Stuttgart wird der Anteil der Mieterhaushalte mit 70 % angegeben – die korrespondierenden 30 % Eigentümerquote (selbst genutztes Wohneigentum) stellen unter bundesdeutschen Großstädten nach Bremen einen Spitzenwert dar.

Für Esslingen liegen keine eigenen Zahlen vor, es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Eigentümerquote ähnlich wie in Stuttgart ist. (Der Wert für die Bundesrepublik Deutschland beträgt 43 %, der Durchschnittswert für die Mitgliedstaaten der Europäischen Union liegt bei mehr als 60 %.)

„Haus und Grund“ hatte im Juni 2009 ermittelt, dass überwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte zur Miete wohnen: 76 % der Alleinlebenden und 52 % der Zweipersonenhaushalte. Hingegen wohnen 57 % der Drei-, 70 % der Vier- und 73 % der Fünfpersonenhaushalte im Eigentum (Bundesdurchschnitt).

Diese auch auf Esslingen prinzipiell übertragbaren Erkenntnisse und der hohe Esslinger Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie das hohe Mietniveau deuten darauf hin, dass Mietwohnraum in Esslingen knapp ist (Aussage des DMB vom 5.4.2011: das Hamburger F+B Institut, das jährlich Mietspiegel auswertet, kommt zu dem Schluss, dass Esslingen unter den 30 teuersten Mieterstädte in Deutschland auf Platz 13 liegt). Das begrenzte Angebot umfasst dabei alle Segmente des Mietwohnungsmarkts. Folgerichtig berichtet die Immobilienwirtschaft von den hohen Renditen, die auf dem Esslinger Mietwohnungsmarkt erzielt werden können (Immobilienbrief Stuttgart 26.01.2010).

Die Landesbausparkasse Baden-Württemberger hat in ihrem Infobrief vom 07.04.2008 mitgeteilt, dass im Landkreis Esslingen das 1,14fache des durchschnittlichen regionalen Verdiensts erforderlich ist, um sich den Erwerb einer Immobilie leisten zu können. Auch hier liegen keine Zahlen für die Stadt vor – der Wert für Stuttgart (1,7fach) dürfte aber für Esslingen zu hoch sein. Die hohen Esslinger Immobilienpreise spiegeln eine Verknappung auf dem Markt wider: nicht nur Mietwohnungen sondern auch Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser sind schwer zu bekommen.

Die demografische Entwicklung (tendenziell abnehmende Einwohnerzahlen) wird den Nachfragedruck nicht mildern – maßgeblicher ist die prognostizierte, wachsende Anzahl der Haushalte. Mehr Haushalte erhöhen aber bei gleich bleibendem Angebot über ihre Nachfrage den Preis – Wohnen, ob zur Miete oder im Eigentum, wird daher, sofern das Angebot nicht ausgeweitet wird, in Esslingen teuer bleiben. Zurzeit ist unklar, wann und in welchem Ausmaß der in Kapitel 1.8 „Trends auf dem Wohnungsmarkt und Wohntrends“ beschriebene Rückgang der eigentumsbildenden Gruppe der 30- bis 45jährigen in Esslingen relevant wird und in welchem Umfang vererbter Wohnraum in den nächsten Jahren zusätzlich auf den Wohnungsmarkt drängt und preisreduzierend wirken könnte.

Einen Beitrag zu einem transparenten und fairen Mietmarkt kann ein aktuell geführter qualifizierter Mietspiegel für alle Wohnungskategorien leisten. Das Landeswohnraumförderungsgesetz verpflichtet zudem alle Kommunen in Baden-Württemberg eine Satzung zur Begrenzung der Miethöhe für öffentlich geförderte Wohnungen zu erlassen. In der Stadt Esslingen wurde dementsprechend ein Abschlag von 15% unter der Vergleichsmiete vom qualifizierten Mietspiegel (Satzungsmiete) festgelegt. Diese Satzungsmiete sollte ohne Ausnahmen auch bei allen

neu zu erstellenden öffentlich geförderten Mietwohnungsbauprojekten zur Anwendung kommen.

Um den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu reduzieren, verfolgt Esslingen die Strategie der Nachverdichtung bestehender Quartiere, rasche Umnutzung von Brachen oder ehemaligen gewerblichen Flächen (z. B. in Oberesslingen) und die Entwicklung von innerstädtisch bestens integrierten, aber bisher suboptimal genutzten Flächen (Neue Weststadt). Mit Blick auf die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird darüber hinaus auch über Arrondierungen und Neubauf Flächen am Stadtrand nachzudenken sein.

Bei der Entwicklung von innerörtlichen oder „klassischen“ Neubauf Flächen muss auf ein klares Angebotsprofil geachtet werden: Welche Zielgruppe und welche Bedürfnisse sollen angesprochen werden? Ist es der Stadt möglich, über geeignete Instrumente den Eigentumserwerb durch eine preisbeeinflussende Grundstücks- und Vergabepolitik der Stadt (Entwicklung nur städtischer Flächen, Erbpacht etc.) zu erleichtern?

### 3. Soziale Aspekte des Wohnungsbaus

#### 3.1 Geförderter Wohnungsbau

Im Zuge der Föderalismusreform hat die Landesregierung ein neues Wohnraumförderungsgesetz verabschiedet, das entsprechende Bundesgesetze ersetzt. Für die Praxis vor Ort und im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bericht haben sich im Wesentlichen folgende Eckpunkte ergeben:

Das Gesetz ermöglicht eine weit gefasste, sozial orientierte Förderung, die sowohl den Erwerb, als auch die Sanierung und den Neubau von Wohnraum unterstützt. Die Kommunen können sich an der Förderung beteiligen oder diese durch geeignete Konzepte und Maßnahmen unterstützen. Die Förderung soll folgende Maßnahmen unterstützen:

- Bildung selbst genutzten Wohneigentums
- Neubau von Mietwohnraum
- Erwerb des Mietwohnraums
- Erhaltung von Mietwohnraum
- Modernisierung von Wohnraum
- Erwerb von Belegungsrechten

Alle für diese Maßnahmen begleitenden Erfordernisse sollen ebenso unterstützt werden. Die Förderung nach diesem Gesetz wendet sich an Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind: Familien, Alleinstehende, Schwangere, Behinderte, junge Kinderlose oder Haushalte mit geringem Einkommen.

Sowohl für die Wohnungseigentumsförderung als auch für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung wurde die Einkommensberechnung vereinfacht. Die Einkommensgrenzen wurden merklich erhöht, so dass mehr Haushalte als bisher gefördert werden können.

Ein 1979 aufgelegtes Programm, mit dem Familien und Alleinerziehende mit Kindern mit Zinszuschüssen für den Erwerb von Wohnraum unterstützt und damit in Esslingen gehalten wurden, konnte aus Gründen der Haushaltskonsolidierung nicht mehr weitergeführt werden. Über dieses Programm konnten einige Haushalte mit Kindern in Esslingen gehalten werden. Das Eigentumsprogramm für die Förderung junger und kinderreicher Familien wurde Ende 2003 eingestellt.

Familien, die in den Wohnbaugebieten Breite und Im Egert Grundstücke von der Stadt erwerben, werden durch einen Kinderbonus von bis zu 12.000 € auf die Grundstückskosten unterstützt. Mit einem Nachlass von insgesamt 126.000 € wurden seit 2004 13 Familien gefördert werden.

Die Schaffung oder die Sanierung von Mietwohnraum werden durch die Stadt unmittelbar gefördert, wenn Belegungsrechte zugunsten der Stadt eingeräumt werden. Mit diesen Belegungsrechten wird Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen erhalten. Seit 2003 konnten mit rund 267.000 € damit 20 Belegungsrechte gehalten und neu geschaffen werden. Eine Besonderheit ist, dass die Personen in den belegten Wohnungen vom Verein Heimstatt Esslingen e. V. zur Wiedereingliederung erfolgreich betreut werden.

Wohnbauträger wurden bei der Schaffung neuer Wohnungen in Esslingen von der Stadt mit zinsvergünstigten Darlehen unterstützt. Seit 1999 wurden dafür circa 4,1 Mio. €, durchschnittlich rund 378.000 € jährlich, als Zinszuschuss eingesetzt.

### 3.2 Belegungsrechte der Stadt

Die wirtschaftlich und sozial benachteiligten Haushalte sind bei der Wohnraumversorgung auf die Unterstützung durch die Kommune angewiesen. Entsprechende Verpflichtungen der Stadt leiten sich nicht nur aus dem Polizeigesetz (Beseitigung von Obdachlosigkeit), sondern auch aus der Gemeindeordnung (allgemeine Daseinsvorsorge) ab. Wohnraum ist ein „Existenzgut“ und daher dem staatlichen Aufgabenbereich der Daseinsvorsorge zuzurechnen.

Aus diesen Gründen unterhält die Stadt nicht nur Obdachlosenunterkünfte und die städtische Wohnungsvermittlung, sondern sie ist auch Gesellschafterin bei der Esslinger Wohnungsbau GmbH und hat über Jahre hinweg mit verschiedenen Programmen den Mietwohnungsbau gefördert und sich dadurch entsprechende Belegungsrechte erworben.

Die Stadt verfügt über Belegungsrechte an 1.165 Wohnungen (Stand 2009) bei verschiedenen Baugesellschaften, Vereinen und Privateigentümern. Die Belegungsrechte resultieren aus Fördermaßnahmen des sozialen Wohnungsbaus des Landes, aus Sanierungsprogrammen der Stadt, aus dem Verkauf von städtischen Wohnungen an die Esslinger Wohnungsbau GmbH und aus eigenem Bestand.

Die Stadt verfolgt mit der Anwendung der Belegungsrechte das Ziel, räumliche Konzentrationen von besonderen Bedarfsgruppen zu vermeiden. Dementsprechend wurden die rund 780 dauerhaften Belegungsrechte der Stadt Esslingen bei der EWB als mittelbare Belegungsbindungen ausgestaltet und auf den EWB-Gesamtbestand im Stadtgebiet bezogen.

Die Zahl der Belegungsrechte wird sich im Laufe der nächsten Jahre verringern, weil die bestehenden Bindungsfristen auslaufen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass dieser Rückgang durch Neubautätigkeit im Sozialen Wohnungsbau ausgeglichen werden kann. Bauträger, die sich in der Vergangenheit sehr stark im sozialen Wohnungsbau engagiert haben, signalisieren kein Interesse, neue Wohnungen in diesem Segment zu errichten. Auch das Land Baden-Württemberg kürzt seit Jahren Förderprogramme für den sozialen Mietwohnungsbau.

Damit wird die Stadt der Aufgabe der Daseinsvorsorge für die Bürger, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht selber versorgen können, nicht angemessen Rechnung tragen können.

Da die Fehlbelegungsabgabe<sup>9</sup> zum 01.01.2008 in Baden-Württemberg abgeschafft worden ist, besteht inzwischen keine Möglichkeit mehr, aus der Rücklage der Fehlbelegungsabgabe den sozialen Mietwohnungsbau zu fördern. In Esslingen am Neckar wurden die Mittel aus der Rücklage der Fehlbelegungsabgabe in den sozialen Mietwohnungsbau investiert und sind inzwischen vollständig aufgebraucht.

Umso wichtiger, dass ein bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen erhalten und geschaffen wird. Dies bedeutet eine be-

---

<sup>9</sup> Die Fehlbelegungsabgabe ist eine Abgabe, die ein Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung) in Deutschland an eine Stadt oder Gemeinde entrichten muss, wenn seine finanziellen Voraussetzungen sich soweit verbessert haben, dass die Wohnung ihm eigentlich nicht mehr zusteht (Quelle: Wikipedia)

sondere Förderung des Mietwohnungsbaus. Dazu könnte eine Quotierung bei Neubauvorhaben sinnvoll sein. Ein bestimmter Anteil der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wäre dann für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen (Münchener Modell, Stuttgarter Innenentwicklungs-Modell, § 1 Abs. 5 BauGB). Hierbei sollte es dem Investor jedoch auch freigestellt sein diese Mietwohnungsneubauquote, in Abstimmung mit der Stadt Esslingen, ersatzweise auch auf anderen geeigneten Grundstücken in dessen Eigentum innerhalb des Stadtgebietes zeitnah zu erfüllen. Es wäre ferner zu beachten, dass der Eigentumswohnungsneubau oft zur Quersubventionierung des Mietwohnungsneubaus eingesetzt wird.

### 3.3 Besondere Bedarfsgruppen

#### *Wohnungsnotfälle*

Das Risiko, heute erhebliche Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung zu haben, ist nicht immer eine Frage der Zugehörigkeit zu einer sozialen Randgruppe. Im angespannten regionalen Wohnungsmarkt ist es für Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen weiterhin schwierig, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Wegen des hohen Mietpreisniveaus und den in den letzten Jahren rasant gestiegenen Energie- und sonstigen Nebenkosten können Menschen mit begrenzten Einkommen nur in dem immer kleiner werdenden Segment der preiswerten Mietwohnungen eine adäquate Wohnung finden.

Die Bedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt führen zu einer strukturellen Wohnungsunterversorgung bei den wirtschaftlich und sozial benachteiligten Haushalten. Diese Menschen sind weiterhin auf öffentliche Hilfe angewiesen, um eine Wohnung zu bekommen oder zu behalten. Auch für die Kommune wirken sich prekäre Wohnraumverhältnisse nachteilig aus: Die Kosten der Obdachlosenunterbringung sind erheblich und das Entstehen von sozialen Brennpunkt kann sich auf die soziale Balance im Quartier ungünstig auswirken.

Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist eine Grundvoraussetzung dafür, dass Menschen in sozialen und/oder wirtschaftlichen Schwierigkeiten ihr Leben wieder ohne institutionelle Hilfe meistern können.

Die Hilfe in Wohnungsnotlagen ist eine Herausforderung im Schnittfeld von Sozial- und Wohnungspolitik. Wohnungsverluste zu verhindern und soziale Brennpunkte gar nicht erst entstehen zu lassen, ist deshalb eine wesentliche sozialpolitische Zielsetzung für die Kommune. Diese Strategie zahlt sich auch aus: Erhebungen mehrerer Städte zeigen, dass die Kosten für die Unterbringung Obdachloser um ein Vielfaches höher liegen als die Kosten einer Verhinderung des Wohnungsverlustes.

#### *Notfallkartei*

Eine Voraussetzung für die Aufnahme in die Notfallkartei ist die Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes für eine öffentlich geförderte Wohnung. Der Wohnberechtigungsschein wird an Haushalte ausgestellt, deren Einkommen unter einer von der Landesregierung festgelegten Grenze liegt.

Grafik 3.1  
Wohnberechtigungsschein

Jahr	eingegangene Anträge	davon ausgestellte Wohnberechtigungen	davon Ablehnungen
2006	nicht erfasst	714	27
2007		662	14
2008	733	711	9
2009	784	738	5

Aktuell sind über 400 Haushalte in der Notfallkartei vorgemerkt.

Grafik 3.2  
Notfallkartei

	Laufende Wohnungsnotfälle Stand 31.12.09 (gesamt)					Summen
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 + Personen	
Ausländer	64	48	29	24	51	216
Deutsche	110	31	14	18	17	190
<b>Summen</b>	<b>174</b>	<b>79</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>68</b>	<b>406</b>

Über 40 % aller registrierten Wohnungssuchenden sind allein stehende Personen, die auf dem Wohnungsmarkt mit Paaren und Kleinfamilien konkurrieren. Der Anteil der Drei- und Vierzimmerwohnungen im Bestand liegt bei circa 86 %, die der wohnungssuchenden Ein- und Zweipersonenhaushalte dagegen bei über 60 %.

Das entsprechende Angebot an Ein- und Zweizimmerwohnungen ist äußerst gering, was die Wartezeiten auf Jahre verlängern kann.

Augenfällig ist, dass die wohnungssuchenden Mehrpersonenhaushalte in überwiegender Mehrzahl ausländischer Herkunft sind.

Im Wesentlichen lässt sich die aktuelle Wohnsituation der vorgemerkten Haushalte in zwei Kategorien teilen: Entweder sie leben in Obdachlosenunterkünften, oder sie sind unzureichend mit Wohnraum (zu klein, zu schlecht, zu teuer) versorgt. Für beide Gruppierungen gilt, dass ihr verfügbares Einkommen gering ist, bzw. sie arbeitslos sind und Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) - Grundsicherung für Arbeitssuchende - beziehen.

Grafik 3.3  
Wohnungsvermittlung 2009

	Wohnungsangebote insgesamt					Summen
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 + Zimmer	
Angebote	33	57	64	20	-	<b>174</b>
vermittelt	18	34	28	5	-	<b>85</b>
noch offen	10	13	15	4	-	<b>42</b>
zurückgezogen	5	10	21	11	-	<b>47</b>

Die Wohnungsgeber erhöhen die Zugangsschwellen bei der Wohnungsvermietung durch im Einzelnen nachvollziehbare Maßnahmen: Schufa-Auskunft, Ausländerquoten, Arbeitsplatznachweis etc. Die verständlicherweise vorsichtige Vergabepolitik der Wohnungsbaugesellschaften, um in den Gebäuden und Anlagen den sozialen Frieden nicht zu gefährden, kann zur Ausgrenzung von „auffälligen“ Haushalten (Ausländer, Arbeitslose, Verschuldete, Kinderreiche, Kranke) führen. Die Zahl der Wohnungssuchenden mit unterschiedlichen Problemlagen (Sucht, psychische Erkrankung, Arbeitslosigkeit, fehlende soziale Bindungen) ist steigend. Gerade diese Haushalte sind es wiederum, die auffällig oft ihre Wohnung verlieren und eigentlich über einen längeren Zeitraum eine stabilisierende Begleitung benötigen würden.

Eine Entspannung auf dem Esslinger Wohnungsmarkt wird im unteren Preissegment und in Bezug auf die Zielgruppen, die sich in der Notfallkartei eintragen lassen, nicht erwartet. Begründen lässt sich dies u. a. durch die eingangs beschriebene Zurückhaltung im Neubaubereich. Hinzu kommt, dass die Zahl der Räumungsklagen und der Räumungstermine in den letzten Jahren nicht zurückgegangen ist und die neue Gesetzgebung (Hartz IV) zur Steigerung der Wohnungsnotfälle (Mietschulden) führen kann.

### 3.4 Wohnen und Transferleistungen

#### *Wohngeld*

Das Wohngeld ist eine Regelung des Bundes und wird zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als „Mietzuschuss“ für Mieter von Wohnraum und als „Lastenzuschuss“ für Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung gewährt. Die Höhe des Wohngelds errechnet sich mit Hilfe einer Formel (§ 19 Wohngeldgesetz) aus folgenden Größen:

- Anzahl der Familienmitglieder, die zum Haushalt gehören
- Höhe des Familieneinkommens
- Höhe der zu berücksichtigenden Miete bzw. Belastung (über angemessenen Wohnraum hinausgehende Kosten werden nicht berücksichtigt!)

Seit 01.01.2009 werden erstmals Heizkosten bei der Ermittlung des Wohngelds berücksichtigt. Dabei wird ein nach der Haushaltsgröße gestaffelter fester Betrag zur anrechenbaren Bruttokaltmiete hinzugerechnet.



Grafik 3.3  
Wohngeld

Jahr	WOHNGELD		2009	fiktive Anträge	Summe
	Erstantrag	Wiederholung	Erhöh./Verringer.		
2006	324	1.082	135	16	1.557
2007	261	831	98	30	1.220
2008	308	759	317	82	1.466
2009	500	1.018	393	183	2.094

Die Miete ist für die Bezieher von Alg II-Leistungen und Sozialhilfe mit einer Obergrenze versehen und wird vom Landratsamt Esslingen festgelegt. Diese ist seit Juli 2005 nicht mehr angepasst worden, obwohl die durchschnittliche Miete um über 10 % gestiegen ist.

Grafik 3.4  
Mietobergrenze

Mietobergrenze	
1 Person	290 €
2 Personen	380 €
3 Personen	463 €
4 Personen	551 €
5 Personen	640 €

### **Grundsicherung**

Als Grundsicherung bezeichnet man ein aus Steuergeldern finanziertes Sozialleistungssystem, das der Vermeidung von Armut dient. In der Sozialgesetzgebung wird unterschieden zwischen Grundsicherungsleistungen der Sozialhilfe und der Arbeitslosenunterstützung. Dementsprechend gibt es die

- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, sowie
- Grundsicherung für Arbeitssuchende und ihre Angehörige (umgangssprachlich als „Hartz IV“ bezeichnet)

Die bisher umfassendste Änderung des Sozialhilferechts erfolgte zum 01.01.2005. Seitdem erhalten erwerbsfähige Leistungsempfänger Arbeitslosengeld II, ihre nicht erwerbsfähigen Angehörigen Sozialgeld. Im Zuge dieser Arbeitsmarktreform wurden die bisherige „Hilfe zum Lebensunterhalt“ nach dem Bundessozialhilfegesetz und die „Arbeitslosenhilfe“ zusammengelegt zur Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II. Für Menschen im Rentenalter und dauerhaft Erwerbsunfähige wurde die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII eingeführt.

Die Struktur der Bedarfsgemeinschaften zeigt, dass Single-Bedarfsgemeinschaften mit über 50 % den höchsten Anteil annehmen, gefolgt von dem steigenden Anteil der Alleinerziehenden mit Kindern und den Partnerschaften mit Kindern mit insgesamt über 37 %. Alleinerziehende

und Partnerschaften mit Kindern stellen damit besonders betroffene Gruppen dar. Partnerschaften ohne Kinder liegen eher konstant bei rund 10 %.

Dass die Gruppe der Arbeitslosen und der ALG II Bedarfsgemeinschaften bei weitem nicht identisch sind, zeigt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die trotz Einkommen aus Erwerbsarbeit oder selbständiger Beschäftigung auf Alg II nach dem SGB II angewiesen sind. Derzeit erhalten über 31 % der Bedarfsgemeinschaften aufstockende Leistungen, da sie über ihre Arbeit kein ausreichendes Einkommen erzielen um damit den Lebensunterhalt ihrer Familien bestreiten zu können.

## 4. Esslingens Immobilienmarkt

Sämtliche Immobilien-Kaufverträge, die das Stadtgebiet Esslingen betreffen, werden von der Stadt in der „Automatisierten Kaufpreissammlung“ registriert und ausgewertet: Im Durchschnitt wechseln jedes Jahr zwischen 1 und 2 % der 46,4 km<sup>2</sup> Esslinger Gemarkungsfläche<sup>10</sup> den Eigentümer.

Alle zwei Jahre wird im Zuge der Neufestsetzung der Bodenrichtwerte ein Grundstücksmarktbericht erstellt, der die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten des Esslinger Immobilienmarkts wie Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten enthält. Diese Arbeit ist eine Pflichtaufgabe, die im Baugesetzbuch formuliert ist. Ziel dieser gesetzlichen Regelung ist die Transparenz der Werte von Immobilien, von der sowohl Käufer als auch Verkäufer profitieren.

### 4.1 Kaufverträge – Anzahl und Aufteilung

Freistehende Wohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Bauplätze, Wohnungs- und Teileigentum

Der Gesamtumsatz der in 2008 und 2009 veräußerten Immobilien lag jeweils knapp unter 200 Mio. € und damit deutlich unter den Zahlen früherer Jahre. Bei der „Geschäftsstelle des Gutachterausschusses“ der Stadt gingen 2007/2008 in allen Teilmärkten weniger Kaufverträge ein als im Mittel der vergangenen 20 Jahre. Grundlegende Verschiebungen in Bezug auf die Anzahl der Kaufverträge zwischen verkauften Häusern und verkauften Wohnungen sind nicht erkennbar.

Die Anzahl der verkauften Bauplätze korrespondiert mit der Hauptverkaufsphase der Esslinger Neubaugebiete im Zeitraum 2005 bis 2007.

---

<sup>10</sup> Esslingen hat eine Gemarkungsfläche von 4643 Hektar. Davon bestehen 1193 Hektar aus Wald und 112 Hektar aus Gewässern. Auf 93 Hektar werden Weinreben angebaut. 1662 Hektar sind bebaute Grundstücke

Grafik 4.1

## Verkaufszahlen von Grundstücken auf der Gemarkung Esslingen

Jahr	Gesamt- summe	unbebaut		bebaut				WE / TE
		alle	davon Bpl	alle	davon			
					freistehend	Doppelhs	Reihenhs	
1989	1.154	265		264				625
1990	1.119	216		243				660
1991	1.264	261		224				779
1992	1.438	255		237				946
1993	1.613	266		302				1045
1994	1.246	246		248				752
1995	1.231	273		258				705
1996	1.093	203		218				672
1997	1.156	141		344				671
1998	1.347	148		348				851
1999	1.233	220		332				680
2000	1.075	194	44	272	29	29	28	609
2001	1.202	307	43	249	64	31	24	646
2002	1.200	244	32	266	69	36	29	690
2003	1.203	225	47	303	60	37	26	675
2004	1.087	260	49	247	51	18	30	580
2005	1.244	249	80	322	59	29	27	673
2006	971	235	87	271	66	15	32	465
2007	1.015	213	51	238	66	30	33	564
2008	1.078	220	37	250	75	23	35	608
Ø seit 1989	1.198	232		272				695

WE Wohnungseigentum (Wohnungen)

TE Teileigentum (gewerbliche Einheiten, Tiefgaragenstellplätze ...)

## 4.2 Preisentwicklungen bei Wohnbauimmobilien

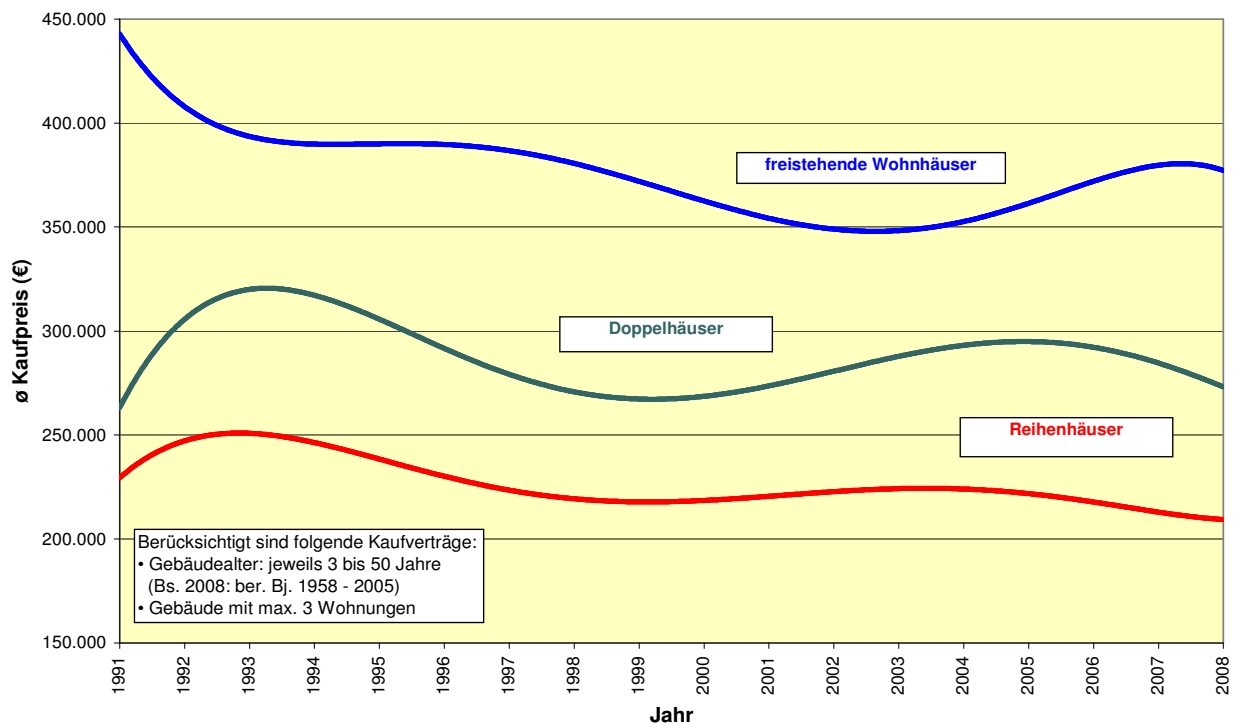
Bei den Bodenpreisen für **Wohngrundstücke** war im Zeitraum 2007/2008 ein leichtes Plus zwischen 1 und 2 % zu verzeichnen. Zu dieser Entwicklung trugen vor allem Bauplatzgrundstücke in den bevorzugten Esslinger Wohnlagen bei.

Bei den Bestandsimmobilien blieben die Kaufpreise in den vergangenen Jahren innerhalb der üblichen Schwankungsbreite weitgehend konstant.

In den verschiedenen Teilmärkten der Wohnbebauung (Bauplätze, freistehende Gebäude, Doppel- und Reihenhäuser) sind bei Objekten in ungünstiger Lage eher höhere Preisabschläge feststellbar wie in den Jahren zuvor. Bei hochwertigen Objekten müssen dagegen größere Zuschläge bezahlt werden, um die Wunschimmobilie erwerben zu können.

Grafik 4.2

## Entwicklung der Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien

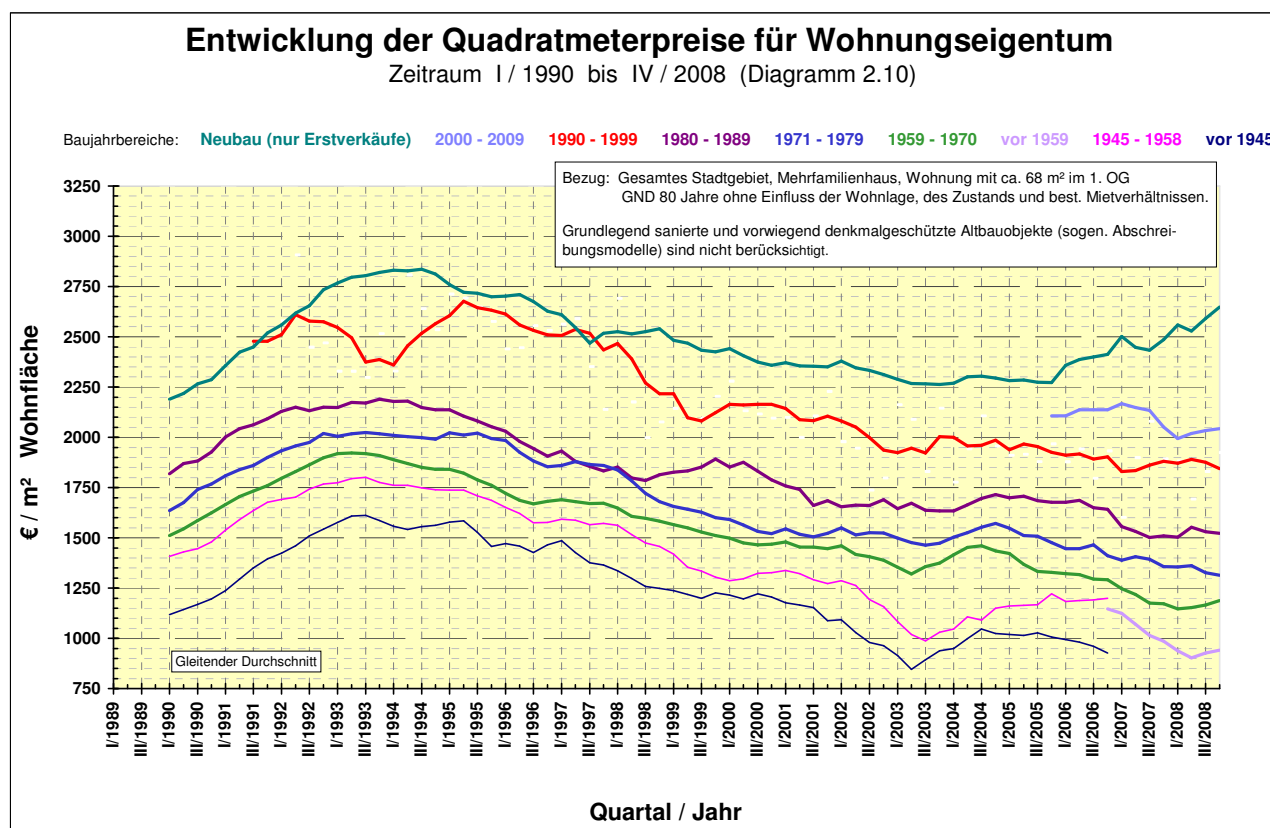


Die am Esslinger Immobilienmarkt seit Jahren zu verzeichnende Tendenz rückläufiger Preise für **Eigentumswohnungen** scheint zumindest für Neubauobjekte gestoppt: Die vorliegenden Zahlen zeigen, dass Neubauwohnungen bei einer durchschnittlichen Steigerung um 6 % in den vergangenen zwei Jahren wieder auf dem Preisniveau von 1997 angekommen sind. Bestandswohnungen hingegen haben ihren tiefsten Quadratmeterpreis seit 1990 erreicht. Während in diesem Segment die Preise im Jahr 2007 nochmals um circa 7,5 % zurückgingen, blieben sie 2008 praktisch unverändert.

Die durchschnittliche Fläche einer Neubauwohnung lag im Zeitraum 1990 bis 1998 zwischen 65 und 70 m<sup>2</sup>. Seit 1999 hat die Wohnfläche auf 80 bis 90 m<sup>2</sup> zugenommen.

## Grafik 4.3

## Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum



Lesehilfe:

Auf der x-Achse ist das Abschlussdatum des Kaufvertrags dargestellt. Die farbigen Linien stehen für verschiedene Baujahrbereiche der Wohnung: grün für 1959 bis 1970 oder rot für 1990 bis 1999, dunkelgrün steht für Erstverkäufe von Neubauwohnungen.

Beispiel 1:

Erwarb ein Käufer im 1. Quartal 1996 (I/1996) eine Wohnung mit einem Baujahr zwischen 1959 und 1970 (grüne Linie), so zahlte er dafür etwa 1750 €/qm. Wurde diese Wohnung im 1. Quartal 2007 wieder verkauft, erzielte der Verkäufer nur noch 1250 €/qm.

Beispiel 2:

Im 3. Quartal 1993 (III/1993) zahlte man für eine Neubauwohnung (Erstverkauf) = dunkelgrüne Linie - 2800 €/qm. Zur Ermittlung des Preises der gleichen Wohnung (Baujahr 1993) zehn Jahre später sucht man auf der x-Achse das Verkaufsdatum 3. Quartal 2003 (III/2003) und bestimmt dann den Schnittpunkt mit der roten Linie (rot = Baujahrbereich 1990 bis 1999, hierzu gehört das Baujahr 1993 der Wohnung): dort steht 1900 €/qm.

### 4.3 Die Esslinger Stadtteile im Vergleich

Aus der Auswertung der vorliegenden Kaufverträge über Wohnungseigentum und Baugrundstücke ergibt sich folgendes Bild:

Die nördlich des Neckars gelegenen Stadtteile Liebersbronn, Neckarhalde, Rüdern, Sulzgries, Wiflingshausen, obere Ebershalde und Ebershalden-/ Mülbergerstraße liegen preislich um bis zu

25 % über dem Esslinger Durchschnitt, während Mettingen, die Pliensauvorstadt, Sirnau, Wäl-  
denbronn, Weil und Zell teilweise ebenso deutlich unter dem Durchschnittspreis liegen.

Aufgrund der Lage bzw. konkreten Situation gibt es natürlich auch Objekte, die deutlich von diesen durchschnittlichen Vergleichszahlen abweichen können. Grundstücke und Objekte in Halbhöhenlage haben verständlicherweise höhere Preise als solche in der Tallage.

#### **4.4 Fazit**

Der Esslinger Immobilienmarkt in Bezug auf Wohngebäude zeigte sich in den letzten Jahren – innerhalb bestimmter Schwankungen – sowohl nach der Anzahl der Kaufverträge als auch der Kaufpreise weitgehend stabil. Beim Wohnungseigentum ist der Rückgang der Preise seit 1993/94 deutlich erkennbar, bei den Erstverkäufen von Neubauwohnungen ist seit 2006 wieder ein Anstieg der Preise feststellbar.

Eine Prognose für die weitere Entwicklung des Esslinger Immobilienmarkts zu erstellen, ist mit Blick auf die schwierige wirtschaftliche Lage und das knappe Angebot spekulativ. Als Trend scheint erkennbar, dass gute Immobilien in guten, bevorzugten Lagen zumindest preisstabil bleiben, hingegen bei Immobilien mit Mängeln und/oder belasteter Lage die Nachfrage unsicherer ist. Der wirtschaftlichen Unsicherheit in der Finanzkrise 2008/2009 geschuldet, herrschte eine geraume Zeit eine abwartende Haltung bei durchschnittlichen Immobilien.

## 5. Ziele der Stadtentwicklung und der Wohnbaupolitik

Welche Ziele sollten vor dem Hintergrund des bisher Dargestellten im Hinblick auf die Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung verfolgt werden?

### o *Quantitative Ziele*

Als quantitative Orientierung kann die Sicherung einer Bevölkerungszahl von etwa 91.000 Einwohnern<sup>11</sup> eine realistische Zielangabe für die nächsten 10 Jahre sein, denn – trotz momentaner Wirtschaftskrise im vornehmlich exportorientierten Produktionssektor der regionalen und Esslinger Wirtschaft – erscheint mittelfristig die Region Stuttgart nach wie vor attraktiv zu sein und somit auch vorerst Zuzugsziel (wenn auch auf niedrigem Niveau) zu bleiben. Insofern sollte Esslingen daran mit einem richtigen Angebot partizipieren und damit auch eine Forderung ansässiger Unternehmen erfüllen.

Ein weiterer quantitativer Aspekt ist die abnehmende Haushaltsgröße, die über die dadurch zunehmende Haushaltsanzahl die Wohnungsnachfrage anschiebt. Es ist demnach angemessen begründet, von einem weiteren Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, die in Esslingen angeboten werden müssen, auszugehen.

### o *Qualitative Ziele*

Qualitative Ziele konzentrieren sich auf die demografische, soziale und ethnische Struktur der Bevölkerung und deren Entwicklungsfähigkeiten. Wen will, wen kann, und wen muss die Stadt mit ihren Angeboten (und ergänzend: mit ihren Qualitäten als Stadt) auf dem Wohnungsmarkt erreichen und für sich gewinnen? Im vorliegenden Bericht wurde aufgezeigt, dass Esslingen Angebote für kaufkraftstarke Haushalte, für junge Familien, für ältere Haushalte und für unterstützungsbedürftige Personen machen muss. Ein besonderes Augenmerk verdienen „Starterhaushalte“ und Personen, die hier einen Arbeitsplatz einnehmen.

Die richtige Balance zu finden kann sich als schwierig erweisen, denn die Interessen auf dem Wohnungsmarkt sind unterschiedlich und die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt begrenzt.

### **Demografie**

Die demografische Herausforderung formuliert zwei Aufgaben: Versorgung der Älteren mit geeignetem Wohnraum, möglichst mit barrierefreiem Zugang, und Angebote für die nachwachsende Generation für die Familiengründung. Beides hat zur Folge und setzt voraus eine „Versorgungsinfrastruktur“, die in ihrer Qualität und Erreichbarkeit so überzeugend ist, dass sie den Zuzug begünstigt und den Wegzug schwer macht. Besonders geeignet sind innerstädtische, integrierte Lagen; für Familien mit Kindern zudem mit Grün und qualitativem Wohnumfeld. Diese Nachfragergruppe bevorzugt einerseits Einfamilienhäuser aber auch große Wohnungen in überschaubaren Wohnanlagen.

---

<sup>11</sup> „amtliche“ Zahl, die ggfs. nach dem Zensus 2011 korrigiert werden muss



## Soziales

Die soziale Struktur der Stadtbevölkerung kann mit der Wohnbaupolitik langfristig beeinflusst werden. Preise und Qualitäten der Angebote auf dem Wohnungsmarkt sprechen unterschiedliche Nachfragergruppen an. Die Stadt kann darauf – bei aller Begrenzung – Einfluss nehmen: z. B. mit der Ausweisung von Bauland bzw. Baumöglichkeiten, der Anwendung des Instrumentes „Erbbaurecht“, mit der Steuerung der Innenentwicklung und der Abstimmung einer gemeinsamen Strategie mit den hiesigen Wohnbaugesellschaften.

Aus den vorliegenden statistischen Materialien<sup>12</sup> scheint ablesbar, dass Esslingen im Schnitt eine erkennbar niedrigere Kaufkraft aufweist als die angrenzenden Gemeinden. Ferner ist abzulesen, dass die Stadt – wahrscheinlich aufgrund des Hochschul- und Ausbildungsangebots – zwar junge Menschen anzieht, aber für einen längeren Zeitraum nicht halten kann. Damit korrespondiert der Wegzug junger Familien ins Umland.

Den Zuzug nach Esslingen dominieren Menschen (siehe dazu statistisches ES Heft 2), die sich in Esslingen in den weniger bevorzugten Quartieren und Stadtteilen niederlassen – vielleicht ein Indiz dafür, dass sie eher zu den weniger kaufkräftigen Schichten gehören.

Die Ziele, die für eine Esslinger Wohnungspolitik formuliert werden können, sollten eine höhere Attraktivität für die Zielgruppen anstreben, die heute überwiegend ins Umland ausweichen – dazu gehören kaufkraftstarke Familien und Einzelpersonen.

Um diese Gruppen konkurrieren viele Gemeinden. So können wir davon ausgehen, dass auch die anstehenden großen Wohnbauprojekte im Zusammenhang mit dem Projekt Stuttgart 21 eine eindeutige Adressierung in diese Richtung haben werden. Um in diesem Wettbewerb bestehen zu können, sind Angebote nötig, die die Stärken des Umlands (Flächenangebot, Kosten) und die der Hauptstadt (urbane Vielfalt, Adresse) mit eigenen, mindestens gleichwertigen Qualitäten überwinden können.

Die Bedeutung des Zielebündels „Soziale Struktur“ liegt darin, ein qualifiziertes und differenziertes Wohnungsangebot für alle soziale Schichtungen und Lebensstile vorweisen zu können. Im Strategieprozess ES 2027 wurde ausdrücklich betont, dass eine sozial- und altersstabile Bevölkerungsstruktur und ein darauf ausgerichtetes Wohnungsangebot anzustreben sind.

## Ethnien

Ob ein hoher Ausländeranteil oder ein hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerungsstruktur zu Spannungen oder zur Bereicherung einer Stadtgesellschaft führen, kann mit einer klugen Standortpolitik durch die Stadt beeinflusst werden.

Die Konzentration von Ethnien in bestimmten Stadtquartieren dürfte langfristig eher problematische Folgen haben als eine „diffuse“ Mischung über die gesamte Stadt hinweg. Ziel muss sein, Stadtquartiere zu entwickeln, deren Vielfalt als positives, urbanes Lebensgefühl

---

<sup>12</sup> Regionaldatenbank des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg:  
[www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/)

erfahren werden kann und in denen funktionierende Nachbarschaften die Regel sind. In Abstimmung mit den großen Wohnungsbaugesellschaften ist daher eine Strategie nötig, die einseitige Zuordnungen und Belastungen vermeidet.

### **Wohnungsangebot**

Das im Strategieprozess ES 2027 geforderte qualifizierte und an die Lebensumstände und Lebensstile ausgerichtete Wohnungsangebot mündet in ein Bündel von Vorgaben an die Esslinger Wohnbaupolitik: bezahlbare Wohnungen, innovative Wohnformen, gemeinschaftsförderndes Wohnen, generationsübergreifendes und (auch im Alter) selbst bestimmtes Wohnen, Mischung der Bevölkerungsstruktur mit Hilfe der Mischung von Wohnangeboten, Qualität und Baukultur.

### **Wohnumfeld**

Die Wohnung kann nicht isoliert betrachtet werden, ihr direktes und mittelbares Umfeld ist von ebenso großer Bedeutung. Der Strategieprozess ES 2027 fordert daher flexibel nutzbare, qualifizierte Freiflächen für Begegnung, Spiel und Erholung, die lebendige und funktionierende Nachbarschaften ermöglichen sollen. Dazu gehören auch Tauschbörsen, Stadtteilstefeste, Nachbarschaftshilfen usw. und – selbstverständlich – ein sicheres Stadtquartier.

### **Identifikation**

Identifikation mit dem Wohnumfeld zu ermöglichen ist ein weiteres qualitatives Ziel der Wohnbaupolitik und der Stadtentwicklung. Dieses Ziel formuliert ein wichtiges Merkmal der sozialen und stadträumlichen Nachhaltigkeit der Esslinger Wohnbaupolitik.

## 6. Wohnungsversorgung

### 6.1 Wohnungsdefizit oder Wohnungsüberhang?

Ein Gradmesser für die Bewertung der quantitativen Wohnraumversorgung ist das Verhältnis von Wohnungen zu den Haushalten. Unter der normativen Annahme, dass jeweils ein Haushalt eine Wohnung beansprucht, wird der aktuelle Wohnungsbedarf durch die Gegenüberstellung der „Haushalte mit Wohnungsbedarf“ und dem „zu berücksichtigten Wohnungsbestand“ errechnet.

In Esslingen standen Ende 2008 44.945 Haushalten mit Wohnungsbedarf rund 43.750 Wohnungen gegenüber, was ein Wohnungsdefizit von rund 1.200 Wohnungen ergibt.<sup>13</sup>

Das Wohnungsdefizit ist eine rechnerische Größe und kann nicht dahingehend interpretiert werden, dass die ermittelten Haushalte nicht mit Wohnraum versorgt wären – sie teilen sich vielmehr die Wohnung mit einem anderen Haushalt. Es ist auch nicht so, dass alle diese Haushalte sich mit eigenem Wohnraum versorgen würden – selbst wenn sie könnten. Zwei Beispiele sollen den Sachverhalt illustrieren: In der Statistik werden zwei Haushalte in einer Wohnung gezählt, wenn ein pflegebedürftiges Elternteil in der Wohnung des erwachsenen Kindes lebt. Es werden sogar vier Haushalte in einer Wohnung gezählt, wenn die beiden erwachsenen Kinder in der Wohnung ihrer Eltern leben.

Trotz dieser Einschränkungen gibt das Wohnungsdefizit Hinweise auf die (angespannte) Lage auf dem Esslinger Wohnungsmarkt.

Erklärungen und Bewertungen zu den abweichenden Ergebnissen der Region Stuttgart, der Stadt, der GEWOS-Studie und des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg sind im Anhang dargestellt.

### 6.2 Abschätzbarer künftiger Bedarf

#### *Annahmen und Prognosen*

Die Einwohnerzahl Esslingens ist seit dem Jahr 1999 rückläufig. Verursacht wurde diese Entwicklung im Wesentlichen durch Wanderungsverluste<sup>14</sup>. In neuerer Zeit haben – wenn gleich in geringerem Umfang – auch Geburtendefizite<sup>15</sup> mit dazu beigetragen. Wie wichtig die Wanderungsbewegung für die Einwohnerentwicklung ist, lässt sich am Beispiel von Baden-Württemberg aufzeigen: etwa 70 % des Anstiegs der Einwohnerzahl seit Bestehen des Landes beruhen auf Nettozuwanderungen und nur 30 % auf dem Geburtenzuwachs.

Der Wohnflächenverbrauch in Esslingen ist auf etwas über 40 m<sup>2</sup> pro Person gestiegen und die durchschnittliche Haushaltsgröße auf unter 1,9 Personen gesunken. Seit 1987 ist die Einwohnerzahl um circa 1.000 Personen gestiegen, die der Haushalte allerdings um rund 3.000 Einheiten. Mehr als die Hälfte aller in dieser Zeit neu gebauten Wohnungen (rund 6.000) wird durch

---

<sup>13</sup> Das städtische Berechnungsmodell wird im Anhang unter 8.1 näher ausgeführt

<sup>14</sup> Wanderungsverlust = negativer Saldo der Zu- und Wegzüge

<sup>15</sup> Geburtendefizit = negativer Saldo der Geburten und Sterbefälle

die Verkleinerung der Haushaltsgößen verbraucht. Dieser Trend wird wegen der demografischen Entwicklung auch künftig anhalten.

Für die Esslinger Wohnraumnachfrage sind folgende Aspekte maßgeblich:

- Der demografische Wandel und die zunehmende Bedeutung älterer Wohnungsnutzer: Der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung und damit an der Wohnraumnachfrage wird zunehmen.
- Die allgemeine Entwicklung hin zu kleineren Haushalten: Die Anzahl kleinerer Haushalte mit ein und zwei Personen wird in Zukunft deutlich wachsen, größere Familienhaushalte werden in Zukunft an Gewicht verlieren.
- Ein steigender Wohnflächenverbrauch: Die Wohnfläche je Einwohner wird weiter, wenn auch langsamer, wachsen.
- Ein Trend zu höherer Wohnqualität: Nicht nur der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, sondern auch der Wunsch nach höherer und individueller Wohnqualität (im Hinblick auf Wohnungszuschnitt und -ausstattung, Barrierefreiheit und energetische Standards) wird die Nachfrage im Wohnungsmarkt maßgeblich beeinflussen.
- Die Zuwanderung: Es wird davon ausgegangen, dass durch Zuwanderung auch künftig Wohnraumnachfrage ausgelöst wird.

Die Prognosen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 gehen von einem Wanderungsgewinn Baden-Württembergs und hier insbesondere der Ballungsgebiete aus. Für Esslingen muss diese Prognose nicht automatisch zutreffen: Legt man den Esslinger Trend der vergangenen (!) Jahre zugrunde, könnte die Stadt bis zu 1.100 Einwohner verlieren. Trotz dieser Entwicklung kann es wegen der oben beschriebenen Merkmale der Wohnraumnachfrage zu einem Mehrbedarf an Wohnungen kommen.

Wenn die Einwohnerzahl entgegen dem vergangenen Trend gehalten werden kann, entsteht in Esslingen bis zum Jahr 2020 ein Wohnungsneubedarf von bis zu 3.200 Einheiten.

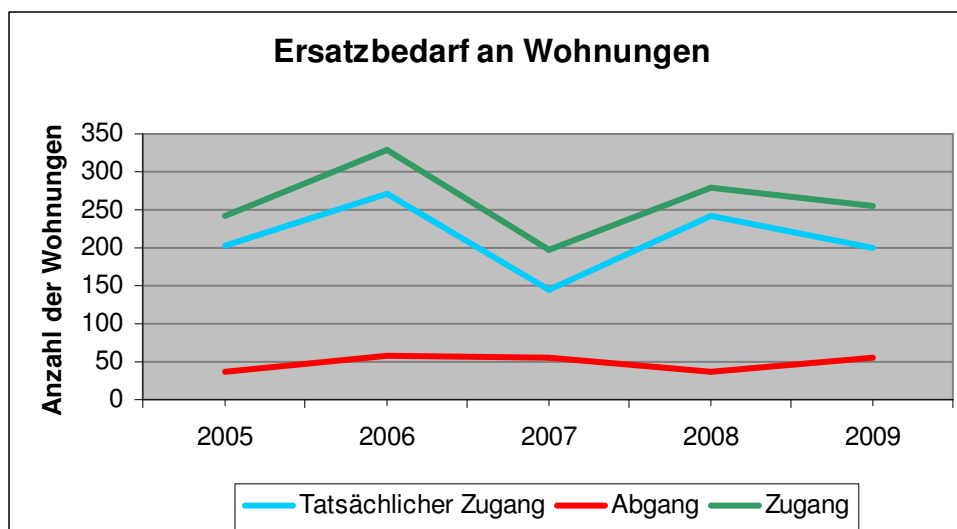
### Ersatzbedarf

Neben der Anzahl der Haushalte ist für den Wohnungsneubau der Ersatzbedarf eine weitere Einflussgröße. Nutzungsänderungen von Wohnraum (z. B. Umwandlung in Büros), Zusammenlegungen oder Abbruch reduzieren den Wohnungsbestand. Im Jahr 2009 gingen deswegen in Esslingen 56 Wohnungen verloren. Obwohl im gleichen Jahr 256 Wohnungen erstmals bezogen wurden, wuchs der Wohnungsbestand deshalb tatsächlich nur um 200 Wohnungen.

Grafik 6.1

	2005	2006	2007	2008	2009
Zugang Wohnungen	241	329	198	279	256
Abgang Wohnungen	38	57	54	36	56
<b>Tatsächlicher Zugang</b>	<b>203</b>	<b>272</b>	<b>144</b>	<b>243</b>	<b>200</b>

Grafik 6.2



Angesichts des Alters des Esslinger Wohnungsbestands (Kapitel 2) liegt es nahe, künftig von einem erhöhten Ersatzbedarf auszugehen. Für die Berechnung des Wohnbedarfs (Kapitel 6.3) wird trotzdem von einem durchschnittlich Wert der letzten Jahre, 50 Wohnungen pro Jahr, ausgegangen.

### Zuwanderung<sup>16</sup>

Die künftige Zuwanderung in die Region Stuttgart und in die Stadt zu prognostizieren, ist seriös kaum möglich. Maßgeblich für die Zuwanderung sind die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts und das tatsächlich vor Ort verfügbare Wohnungsangebot.

Der Verband Region Stuttgart fasst deswegen die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung pauschal zusammen und gibt den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen mit 1,5 % vom Bestand je fünf Jahre vor.

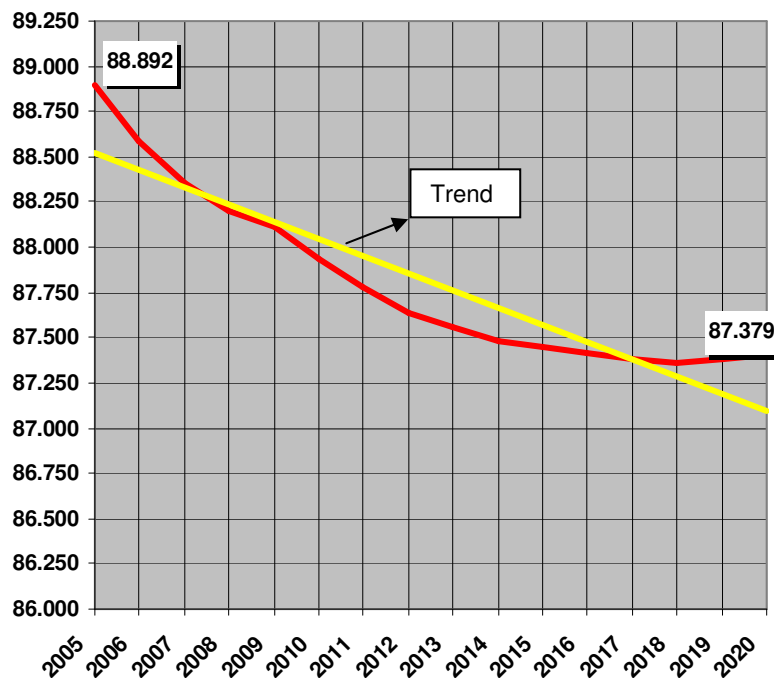
Für Esslingen hieße das, dass in den nächsten zehn Jahren (bis 2020) allein wegen der Zuwanderung und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung 1.360 Wohnungen laut Region zur Verfügung gestellt werden sollten.

### Einwohnerzahl

Nach der Einwohnerprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wird die Stadt (falls die getroffenen Annahmen zutreffen) bis 2020 circa 1.200 Einwohner verlieren. Nach der städtischen Modellrechnung (siehe nähere Einzelheiten im Anhang) könnten es sogar bis zu 1.500 Einwohner werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese „Prognosen“ lediglich Fortschreibungen des Trends der letzten Jahre sind, in die gegensteuernde aktive Maßnahmen nicht einfließen.

<sup>16</sup>Unter Zuwanderungen sind die Zuzüge nach Esslingen aus dem Bundesgebiet, dem Land Baden-Württemberg, der Region, dem Kreis Esslingen sowie von den Städten und Gemeinden zu verstehen.

Grafik 6.3  
Prognostische Entwicklung der Einwohnerzahlen



Basis: Melderegister  
Basisjahr der Prognose ist das Jahr 2005;  
2005 = Melderegisterdaten und dann eigene Berechnungen.  
Nähere Informationen dazu sind aus dem Anhang ersichtlich.

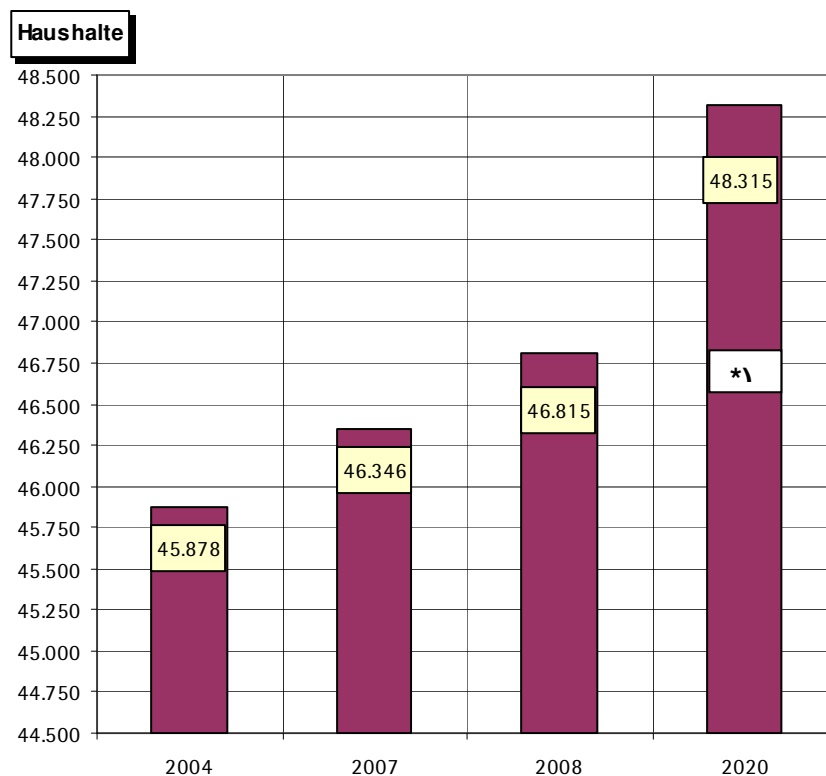
### Haushalte

Ende 2008 gab es in Esslingen 46.815 Haushalte. In den zurückliegenden Jahren ist die Zahl der Haushalte durchschnittlich um circa 150 pro Jahr angewachsen, obwohl teilweise schon Einwohnerrückgänge zu verzeichnen waren.

Unter der Voraussetzung, dass in den kommenden Jahren die gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen in etwa gleich bleiben, könnte zukünftig von einem weiteren Anstieg der Haushalte ausgegangen werden, wenngleich mit deutlich nachlassender Geschwindigkeit.

Grafik 6.4

Entwicklung der Haushalte in Esslingen in den Jahren 2004, 2007, 2008 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen über Haushaltsgenerierungsprogramm Sikus  
 Datenquelle: Basis Melderegister  
 \*)=geschätzter Wert/durchschnittliches Wachstum der vergangen 5 Jahre, linear hochgerechnet.<sup>17</sup>

### 6.3 Wohnungsbedarf

Im Rahmen dieses Berichts kann aufgrund der Prognosen zu den Haushalten und der Bevölkerungsentwicklung (Kapitel 6.2), der Aussagen zu den Wohntrends (Kapitel 1.8), dem Umgang mit dem Altbestand (Kapitel 1.9), der Entwicklung der Transferleistungen (Kapitel 3) und der Feststellung des Wohnungsdefizits (Kapitel 6.1) eine quantitative Einschätzung des Neu- und Ersatzbedarfs von Wohnungen bis 2020 gemacht werden.

#### Wohnungsbedarf bis 2020:

aktuelles rechnerisches Defizit	1.200 Wohnungen <sup>18</sup>
geschätzter Zuwachs an Haushalten	1.500 Wohnungen <sup>19</sup>
<u>Ersatzbedarf</u>	<u>500 Wohnungen<sup>20</sup></u>
Summe	3.200 Wohnungen

<sup>17</sup> Geschätzter jährlicher linearer Zuwachs von rund 150 Haushalten und einem durchschnittlichen Ersatzbedarf von jährlich 50 Wohnungen.

<sup>18</sup> Berechnungsmodell im Anhang unter 8.1

<sup>19</sup> siehe Grafik 6.4

<sup>20</sup> siehe Grafik 6.2

Das bedeutet eine jährliche, tatsächliche Neubauleistung von bis zu 320 Wohnungen. Mit diesem zusätzlichen Angebot könnte das Defizit mittelfristig abgebaut und der Bedarf neuer Haushalte gedeckt werden.

Hinweisen möchten die Autoren des Berichtes darauf, dass die Berechnung nach der Plausibilitätsmethode des baden-württembergischen Wirtschaftsministeriums für den Nachweis von Wohnungsbedarfen im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung für Esslingen einen etwas höheren Bedarfswert ergibt.

Diese ersten pauschalen und quantitativen Betrachtungen können vorerst als Orientierung für stadtentwicklungspolitische Schlussfolgerungen dienen. Sie müssen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dann genauer ermittelt und begründet werden.<sup>21</sup>

Diese pauschale quantitative Betrachtung kann als erste Orientierung für stadtentwicklungspolitische Schlussfolgerungen dienen. Sie muss im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans jedoch verfeinert werden.

### ***Innen- und Außenentwicklung***

Seit den 1990er Jahren ist den Verantwortlichen der Stadt bewusst, dass Esslingen eine im Prinzip „ausgewachsene Stadt“ ist. Die Ausweisung neuer, größerer Stadtquartiere auf ehemals „grünen Wiesen am Stadtrand“ ist aufgrund der kleinen Gemarkungsfläche und ihrer topografischen und naturräumlichen Voraussetzungen nur beschränkt möglich.

Der Bedarf an neuer Wohnbebauung ist zur Stabilisierung der derzeitigen Bevölkerungszahl von rund 91.000 Einwohnern<sup>22</sup> und zur Sicherung einer ausgewogenen demografischen und sozialen Struktur ist aber unstrittig vorhanden.

Die Nachnutzung von fehl- oder untergenutzten bzw. brachgefallenen Flächen im Innenbereich, also die „Innenentwicklung“ mit der baulichen Nachverdichtung, ist deshalb eine wichtige Maßnahme, wie zum Beispiel die Konversion der Funker- und Becelearkasernen oder die Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen in der östlichen Innenstadt in moderne Wohnquartiere zeigen. Aktuelles Beispiel ist die „Breite“ in der Pliensauvorstadt: Auf einer Freifläche im Stadtquartier, die lediglich einer eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung diente, entsteht ein neues Wohnquartier, das von partizipativen Elementen (Bauen in der Gemeinschaft) geprägt ist.

Mit dem zentrumsnahen aufgelassenen Güterbahnhofareal (und den angrenzenden Flächen) soll in den kommenden Jahren eine weitere innerstädtische Fläche in ein gemischt genutztes – urbanes – Stadtquartier „Neue Weststadt“ umgebaut werden. Diese bauliche Neuordnung auf einer Fläche von circa 7 Hektar soll mit der Anlage eines neuen Neckaruferparks und einer Stegverbindung die bislang durch Bahnlinie, Bundesstraße 10 und Neckar getrennte Weststadt mit der Pliensauvorstadt verklammern.

Eine weitere Strategie der Innenentwicklung ist die Erneuerung und ggfs. Nachverdichtung des Wohnraumangebots in den starken Gebäudebeständen der Nachkriegszeit mit den Siedlungen der 1960er Jahren auf dem Zollberg, den Lerchenäckern, in Hohenkreuz, im „Weihergebiet“ und in der Pliensauvorstadt.

---

<sup>21</sup> Eine erste Berechnung des Wohnungsbedarfs nach den Berechnungsvorschriften des Wirtschaftsministeriums (Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs im Rahmen des Flächennutzungsplans) ergab einen Wert von ca. 3.300 Wohnungen zusätzlich bis zum Jahr 2020.

<sup>22</sup> „amtliche“ Einwohnerzahl



Die Stadt unterstützt die Innenentwicklung mit dem Planungsrecht und den Instrumentarien und Fördermöglichkeiten der Sanierungsprogramme, die auch außerhalb der „klassischen“ Altstadtgebiete zum Einsatz kommen, wie z.B. in Mettingen und in der Pliensauvorstadt („Soziale Stadt“).

## 7. Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die Stadtentwicklung und die Wohnungspolitik

### 7.1 Schlussfolgerungen

Zwei Trends auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt sind für Esslingen wichtig: Steigende Nachfrage einer zahlungskräftigen Klientel nach guten Lagen und Ausstattungen und auf der anderen Seite steigende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.

Deshalb sind zum einen Angebote erforderlich für die auch künftig bedeutsame Gruppe der Familienhaushalte, die Eigenheime (Häuser) bevorzugen sowie für die künftig weiter wachsende Gruppe derer, die eher urban orientiertes, differenziertes, auch teures Wohnen (Eigentum und Miete) nachfragen – hier hat die Stadt sehr gute Lagen mit der Innenstadt und der Neuen Weststadt.

Zum anderen sind Angebote erforderlich für preiswertes Wohnen, hierfür sind wahrscheinlich die Geschoßbauten der Siedlungen der 1960er Jahre und die Tallage geeignet.

Die Untersuchung des GdW zeigt, dass eine ausdifferenzierte und sich wahrscheinlich stärker polarisierende Gesellschaft vielfältige Wohnungsangebote benötigt.

Esslingen hat eine sehr gute Ausgangslage, um dieser Anforderung zu genügen und um eine erfolgreiche Wohnungspolitik zu betreiben: Die Wohnstandortpotenziale sind aufgrund der attraktiven Topografie, Infrastruktur, mittelstädtischer Urbanität und Nähe zu Stuttgart gut. Dabei muss die Stadt gezielt den Sektor der wohnkaufkraftstarken Nachfrager auf sich orientieren und mit guten Angeboten für alle Wohnstile und Lebensphasen binden.

Der Wohnungsbestand Esslingens stammt mit 56 % (25.500 Wohnungen) aus der Zeit zwischen 1945 und 1975. Die in diesen 30 Jahren überwiegend in den Nachkriegssiedlungen realisierten Wohnungen weisen oft gegenüber heutigen Ansprüchen Mängel auf – gleichzeitig haben die städtebaulichen Strukturen hohe Potentiale. In Esslingen sind die Wohnungsbau-gesellschaften sehr engagiert bei der Entwicklung ihrer Bestände und arbeiten dabei eng mit den Betroffenen, den Bürgerschaften und der Stadt zusammen. Auf dem Zollberg wird zurzeit modellhaft das Zentrum erneuert und durch Maßnahmen im angrenzenden Wohnungsbestand flankiert. Bei der Wohnungsmodernisierung erscheint eine 3-fach-Strategie (bestandserhaltende Modernisierung, durchgreifende Bestandserneuerung und Neubau) zielführend, um sowohl Wohnungsangebot als auch den Siedlungsstandort attraktiv zu machen. Eine verstärkte private Bildung von Wohnungseigentum stabilisiert dabei die soziale und demografische Struktur der Siedlung.

### 7.2. Empfehlungen / Handlungsfelder

Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem vorliegenden Bericht zur Wohnraumversorgung werden in diesem Kapitel zu wenigen Leitlinien und Handlungsempfehlungen verdichtet. Die Wohnungspolitik in Esslingen soll differenzierten Zielvorgaben folgen und wird strategisch mittelfristig ausgerichtet:

- Die Bevölkerungszahl Esslingens wird auf dem heutigen Stand gehalten. Die Stadt geht zudem davon aus, dass die Zahl der Haushalte auch in den nächsten 10 Jahren steigen wird (siehe: 1.9 und 8.1 „Einwohner und Haushalte“ sowie 6.2 „Annahmen und Prognosen“).

**Förderung:**

Den Mitarbeitern von Esslinger Firmen und der Stadt Esslingen, die nicht in Esslingen wohnen, könnte der Erwerb von Wohneigentum und Bezug von Mietwohnraum durch Anreize und Unterstützungen erleichtert werden.

Studenten, die den 1. Wohnsitz in Esslingen melden, könnten z.B. ein (vergünstigtes) Nahverkehrsticket für ein Jahr bekommen.

- In Esslingen werden möglichst alle nachfragerrelevanten Haushalte sozial und ökologisch nachhaltig mit Wohnraum versorgt. Hierzu sind die wichtigsten Zielgruppen differenziert zu betrachten und entsprechende Angebote zu schaffen.  
(Siehe: 1.9 „Wohntrends“, 8.1 „Trends auf dem Wohnungsmarkt und Wohntrends“ – insbesondere „Haushalte der Zukunft und ihre Anforderungen“)

**Gruppe I**

Sozialwohnungen bzw. preiswerte Mietwohnungen (Miete, einkommensschwache Haushalte mit 2 - 6 Personen)

**Gruppe II**

Preiswerte Mietwohnungen (altersgerecht)  
(Miete, Einkommensschwache Senioren, 1 - 2 Personen-HH)

**Gruppe III**

Gehobene Wohnungen  
Miete und/oder Eigentum, mittlere bis höhere Einkommenschicht, Mitarbeiter der örtlichen Industrie, sowie EFH-Verlasser, 2 - 4 Personen-HH)

**Gruppe IV**

Kleine Einfamilienhäuser (EFH)  
(Eigentum, Schwellenhaushalte, junge Familien, Kaufpreis bis 300.000 €)

**Gruppe V**

Große Einfamilienhäuser  
(Eigentum, obere Einkommenschichten (oder Erben), Kaufpreis ab 400.000 €)

- In Esslingen gibt es eine urban geprägte Mischung aus Wohnen und Arbeiten, Versorgen und Freizeit (Stichwort: Ingenieurstadt) als Ergebnis einer konsequenten Innenentwicklung, die durch Siedlungsneuf Flächen ergänzt wird, soweit dies möglich ist. Es gibt in Esslingen sozial durchmischte, vielfältige Quartiere.  
(Siehe: 1.1 „Wohnstandort“, 1.7 „Wohnen als Standortfaktor für die Wirtschaft“, 6.3 „Wohnungsbedarf“ > „Innen- und Außenentwicklung“)
- Quantität und Qualität des Wohnungsangebotes sorgen für einen ausgewogenen Miet- und Immobilienmarkt der Stadt. Ein aktueller Mietpreisspiegel sorgt für Transparenz und Fairness auf dem Mietmarkt. Sozial Benachteiligte werden angemessen mit Wohnraum versorgt. Hierfür sind besondere Modelle der langfristigen Sicherung eines entsprechenden Angebots zu entwickeln, beispielsweise eine Quotierung bei Neubauvorhaben (Stuttgarter oder Münchner Modell). (Siehe: 2.3 „Miete und Eigentum“, 3 „Soziale Aspekte des Wohnungsbaus“, 8.1 „Wohntrends“ und „Ergänzende Themen“)

Das Segment des preiswerten Wohnraumes wird festgelegt und im notwendigen Umfang erhalten.

Die Zahl der Belegungsbindungen wird durch Kooperation zwischen Stadtverwaltung und öffentlichen und privaten Wohnbauträgern und durch geeignete Fördermaßnahmen konstant gehalten.

**Beispiele** für mögliche Fördermaßnahmen: Erwerb von Belegungsrechten, Mietausfallgarantie, Anmietung von Wohnungen, Sanierungs- und Modernisierungszuschuss

- Esslingen sollte viele marktgängige Wohnungsangebote für die „Mittelklasse“ und für die „Wohlhabenden“ anbieten können. Die Wohnungsangebote sprechen gezielt Starterhaushalte, Neubürger und Existenzgründer, z. B. aus den Hochschulen, an (Stichwort: Ingenieurstadt).

(Siehe: 1.7 „Wohnen als Standortfaktor für die Wirtschaft“, 8.1 „Trends auf dem Wohnungsmarkt und Wohntrends“)

Beispiel:

Gruppe III: innerstädtische Sanierung mit u.a. teureren, für gehobene Ansprüche geeigneten Wohnungen (Mischung)

Gruppe V: innerstädtischer Neubau (Baulücken, Abriss)... für generationenübergreifendes Wohnen

- Esslingen reagiert auf die demografisch bedingte Alterung der Stadtgesellschaft mit gezielten Angeboten für junge und alte Menschen.  
(Siehe: 8.1 „Trends auf dem Wohnungsmarkt und Wohntrends“ > u.a. „Senioren“ und „Familien“)
- Die Stadt Esslingen verfolgt ihre wohnungspolitischen Ziele mit einem aktiven Flächenmanagement.
- Die Stadtverwaltung entwickelt Methoden der effektiven, belastbaren und aktuellen Situation der Wohnraumversorgung in der Stadt und berichtet darüber regelmäßig (z.B. alle 2 Jahre) im Gemeinderat.

Die genannten Empfehlungen formulieren einen Vorschlag für die künftige strategische Ausrichtung der Esslinger Wohnbaupolitik. In einem nächsten Schritt sollen diese Empfehlungen mit den auf dem Wohnungsmarkt aktiven Akteuren verifiziert und schließlich mit konkreten Maßnahmen und abgestimmten Handlungen hinterlegt werden.

## 8. Anhang

### 8.1 Trends auf dem Wohnungsmarkt und Wohntrends<sup>23</sup>

Wohntrends werden durch übergeordnete gesellschaftliche Entwicklungen, wie sie zum Beispiel auch im Esslinger Strategie-Prozess ES 2027 identifiziert wurden, beeinflusst.

Vor allem die demografische Struktur der Bevölkerung, die Orientierung auf die Städte, die Verkleinerung der Haushalte, auch als Folge der Individualisierung der Gesellschaft, die Veränderung der Kaufkraft und die Bedeutung ökologischer Werte bestimmen die Vorstellung davon, wie und wo gewohnt wird.

Die Wohnungswirtschaft beschäftigt sich intensiv mit dem Wohnen von morgen, um zum richtigen Zeitpunkt mit den passenden Angeboten auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich präsent zu sein.

Aber auch für die Sozial- und die Stadtentwicklungsplanung ist es wichtig, die künftigen Trends und die Faktoren zu kennen, mit denen über das Wohnungsangebot die Bewohnerstruktur der Stadt beeinflusst werden kann.

#### o *Trend: Einwohner und Haushalte*

Die demografische Entwicklung kann – sofern sich das Zuwanderungsverhalten nicht gravierend ändert – aus dem vorhandenen Datenmaterial bis 2020 zuverlässig berechnet werden. Allgemein wird für das Gebiet der Bundesrepublik ein Rückgang der Bevölkerung von etwa 2 Millionen Personen erwartet, wobei es starke regionale Unterschiede gibt.

Der Verband Region Stuttgart geht in seinem neuen Regionalplan für die Region von einem moderaten Zuwachs der Bevölkerung aus.

Für das Thema „Wohnen“ von Bedeutung sind die Entwicklung der Haushaltszahlen – hier wird ebenfalls ein Zuwachs erwartet: + 5 % bis 2025 im Landkreis Esslingen, in der Stadt circa + 3 %, siehe dazu auch Kap. 6.2 – und die Veränderung der Altersstruktur.

Der Anteil der 20 bis 65jährigen wird in Esslingen von heute 60 % auf 59 % bis zum Jahr 2020 geringfügig absinken, auch die unter 20jährigen werden weniger (von 19 % auf 17 %), dafür steigt der Anteil der über 65jährigen von 21 % auf 24 %. Das Erstarken dieser Altersgruppe wird sich in veränderten Anforderungen an den Wohnungsmarkt auswirken: zum Beispiel wird das selbstbestimmte Wohnen im Alter ein wichtiges Kriterium bei der Wohnungswahl und bei der Standortentscheidung werden.

Haushalte mit Kindern werden bundesweit laut GdW<sup>24</sup> auch weiterhin mit einem stabilen Anteil von 30 bis 35 % eine zentrale Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt bleiben – in der Region Stuttgart hingegen wird von einem mittelfristigen Rückgang dieser Haushaltsgruppe ausgegangen.

---

<sup>23</sup>Die Ausführungen dieses Kapitels basieren in ihren generellen Kernaussagen auf einer bundesweiten Studie des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) „Wohntrends 2020“, veröffentlicht 2009.

<sup>24</sup>GdW= Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

### ○ **Trend: Wohnungskaufkraft**

Seit den 1970er Jahren wird bundesweit ein Absmelzen des Mittelstands beobachtet. Diese Entwicklung fällt jedoch – je nach Region – unterschiedlich aus, in den starken Regionen – wie in der Region Stuttgart – verläuft dieser Prozess langsamer, doch tendenziell nehmen auch hier zu Lasten des sozialen „Mittelbaus“ das untere und obere Einkommensegment zu.

In Esslingen erhalten rund 7.400 Personen Leistungen aus den staatlichen Transferleistungen, das sind 8,1 % der Bevölkerung. Der GdW geht in seiner bundesweiten Studie davon aus, dass die Anzahl der Haushalte mit schwacher Wohnkaufkraft generell wachsen wird.

Altersarmut ist ein Phänomen, dessen verstärkte Entwicklung mit Eintritt der „Baby-Boomer“-Generation ab 2020 ins Rentenalter erwartet wird – ab dieser Generation sind (auch wieder mit sehr starken regionalen Unterschieden) die Folgen der Einschnitte in die gesetzliche Rente spürbar.

Altersarmut wird vor allem Mieterhaushalte treffen – die Mietbelastungsquote liegt heute bei etwa 27 % des verfügbaren Einkommens, sie wird aber voraussichtlich auch wegen höherer Energiepreise weiter steigen.

Das (selbstgenutzte) Wohneigentum ist deshalb für immer mehr Haushalte eine Strategie der Altersvorsorge, um Altersarmut zu vermeiden: etwa ein Drittel aller Eigentümer in Westdeutschland ist schon heute älter als 65 Jahre und etwa ein Fünftel aller selbstnutzender Eigentümer bezieht auch noch Miet- und Pachteinnahmen – genau wie 700.000 Mieterhaushalte.

Begünstigt wird die Strategie „Wohneigentum als Altersvorsorge“ dadurch, dass die demografische Nachfrage nach Wohnungseigentum bis 2020 absinken könnte (laut GdW um 10 bis 15%), weil die eigentumsbildende Gruppe der 30 bis 45jährigen zahlenmäßig kleiner wird und gleichzeitig vermehrt Wohneigentum (und/oder Geldvermögen) vererbt wird.

### ○ **Trend: Nebenmiete und Energiekosten**

Der Anteil der häuslichen Energiekosten am Einkommen lag vor 10 Jahren bei etwa 3 %, heute mit mittelfristig steigender Tendenz bei 6 bis 7 %. Zusammen mit den Mietkosten liegen die Wohnungskosten damit im Schnitt bei 33 bis 35 % des Einkommens (GdW).

Der wichtigste „Energieträger“ im Bereich Wohnen ist die Energieeinsparung: das Einsparpotential liegt vor allem bei älteren Wohnungen/Häusern bei 40 %. Für viele Haushalte sind Energieeinsparungskonzepte, die Nutzung solarer Energie, die Verwendung schadstoffarmer und recyclefähiger Baustoffe wichtige Themen.

Für selbstnutzende Wohnungs- und Hauseigentümer gibt es, je nach Finanzkraft und Prioritäten, vielfältige Strategien, diese Überlegungen zu realisieren.

Im Mietwohnungsbereich können die Modernisierungskosten zeitlich versetzt (9 Jahre lang jeweils 11% der anrechenbaren Modernisierungskosten auf die Jahresmiete addiert) an den Mieter weitergegeben werden. Modernisierungskosten können deshalb sehr deutlich die

Miete erhöhen. Der erzielbare Einspareffekt bei den Kosten für Warmwasser und Heizung liegt für viele Mieter oft unter den durch die Modernisierung verursachten Mehrkosten.

Während Vermieter und Eigentümer durch die Modernisierung ihrer Immobilie eine Wertsteigerung erzielen, ist mancher Mieter an dem neuen Standard „seiner“ Wohnung wegen den damit verbundenen Kosten nicht interessiert. Erschwerend kommt hinzu, dass künftig mehr Haushalte die zusätzlichen Kosten faktisch nicht übernehmen können.

Dieses Dilemma kann den notwendigen Erneuerungsbedarfen des – auch in Esslingen – überwiegend alten Gebäudebestandes entgegenstehen.

#### ○ ***Trend: Wohnungsnachfrage durch Fernpendler***

Generell wird die arbeitsplatzbedingte Umzugsbereitschaft gegenüber heute nicht weiter zunehmen:

- befristete Arbeitsverhältnisse lohnen den Aufwand für einen Umzug nicht
- die doppelte Berufstätigkeit bei Paaren wirkt finanziell stabilisierend
- die großen Binnenwanderungen von Ost nach West bzw. von Nord nach Süd sind weitgehend zu Ende.

Trotzdem wird es auch künftig viele Fern- und Wochenendpendler geben, die am Arbeitsort als Nebenwohnsitzer eine Wohnung suchen (siehe dazu Kap. 1.4).

#### ○ ***Trend: Telekommunikationstechnik***

Die Veränderungen der Arbeitswelt durch den massenhaften Einsatz von Telekommunikationstechniken führen heute dazu, dass etwa 15 % der Erwerbstätigen teilweise oder ganz zu Hause am „Bildschirm“ arbeiten, bis 2020 wird der Anteil auf 20 % steigen. Leistungsfähige Netzanschlüsse und ein Arbeitszimmer in der Wohnung werden künftig verstärkt vorausgesetzt.

#### ○ ***Trend: Wohnflächeninanspruchnahme***

Die Zunahme der Wohnflächeninanspruchnahme verlangsamt sich. Eine Ursache dafür ist die längere Lebenserwartung von Männern – d. h. die mathematische Wirkung der „Witwenhaushalte“ auf diesen Durchschnittswert verringert sich.

Wesentlicher sind aber die Tendenz der „Flächensättigung“ und die Tatsache, dass sich viele Haushalte größere Wohnungen nicht mehr leisten können.

#### ○ ***Wohntrends: Haushalte der Zukunft und ihre Anforderungen***

Die eingangs erwähnten gesellschaftlichen Trends, vor allem die demografische Entwicklung und die Individualisierung der Gesellschaft, führen zu ausdifferenzierten Lebensstilen und Wohnkonzepten. Standardwohnungen sind vor allem bei Nachfragern mit ausreichender Wohnkaufkraft kaum gefragt.

Die Wohnungswirtschaft hat sechs typische Wohnkonzepte identifiziert und in die „Zukunft fortgeschrieben“, damit die Entwicklung zielgenauer Angebote erfolgreich ist. Über differenzierte Wohnungsangebote kann die Bewohnerstruktur einer Siedlung gesteuert werden. Die Qualität des Wohnungsangebots (mit dem adäquaten Wohnumfeld) entscheidet somit über die Struktur der Bevölkerung im Quartier und in der Stadt.

Wohnkonzepte sind langfristig angelegte subjektive Orientierungen, die kaum im Alter begründet sind. Personen, die in jüngeren Jahren einem der typischen Wohnkonzepte zuneigen, werden diese Orientierung in der Regel lebenslang beibehalten. Das erklärt auch, weshalb die Lebensweisen vieler heutiger Senioren von den nachrückenden Senioren nicht zwangsläufig übernommen werden.

Die Wohnkonzepte beziehen sich auf die Wohnungsnachfrage, den Wohnungstyp, den Standort, die Ausstattung und auf ergänzende Dienste und korrelieren mit den sonstigen Konsumwünschen und -gewohnheiten. Zu berücksichtigen ist, dass die Ein- und Zweipersonenhaushalte (Postfamilienphase, Gründerphase, Seniorenhaushalte, Singlehaushalte, Witwen/Witwerhaushalte) von heute 72 % bis 2025 auf 78 % aller Haushalte anwachsen werden. Zudem wünschen sich laut Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2009) zwei Drittel aller Haushalte im Landkreis Esslingen eine Wohnung (entsprechend ihres Wohnkonzeptes) in einem Ein- oder Zweifamilienhaus.

### **1. Konventionell situiert**

15 % aller Haushalte. Künftig wird der Anteil dieses Wohnkonzepts an der Gesamtzahl der Haushalte abnehmen.

Mittlere Wohnkaufkraft, konventionelle Wohnung und Einrichtung, Mehrfamilienhäuser in „soft-urbanem“ Umfeld außerhalb städtischer „Brennpunkte“.

### **2. Kommunikativ dynamisch**

15 % aller Haushalte. Bevorzugt wird als Standort die groß- bzw. mittelstädtische, urban geprägte Atmosphäre. Der Haushaltsanteil dieses Wohnkonzepts wird künftig zunehmen. Das Image des Wohnungsstandorts ist sehr wichtig: urban, lebendig, zentral, geeignet für Selbstdarstellung, kommunikativ. Die Haushalte sind sehr mobil und an Neuem interessiert.

### **3. Häuslich familiär**

17 % aller Haushalte. Bevorzugt werden Mittelstädte und dort gut integrierte, trotzdem ruhige und sichere Standorte oder der Stadtrand. Ihr Anteil wird sich künftig nicht verändern. Dieses Wohnkonzept ist familienzentriert bei gleichzeitiger Vernetzung mit dem (sozialen) Umfeld. Bevorzugt Wohneigentum und gute infrastrukturelle Versorgung.

### **4. Anspruchsvolles Wohnkonzept**

Anteil an den Haushalten 21 %, Tendenz steigend. Bevorzugt werden 1 A-Lagen in der Stadt, im Umland oder an der Peripherie. Hohe bis sehr hohe Anforderungen an die (große) Wohnung, das Haus und das Umfeld. Bei Beeinträchtigungen der Ansprüche hohe Umzugsbereitschaft. In der Postfamilienphase oft Umzug vom Umland bzw. der Peripherie in bevorzugte, teure Innenstadtlagen.



## 5. Solide bescheiden

Anteil an den Haushalten 25 %, Tendenz fallend. Bevorzugt die Großstadt. Haushalte i .d. R. ab 65 Jahre, „überzeugter Mieter“ im klassischen Geschosswohnungsbau, wenn möglich in Siedlungen, geordnete Verhältnisse sind wichtig, eher nach innen orientiert und am Umfeld nachrangig interessiert. Durchschnittliche Ansprüche, Funktion steht im Vordergrund, technische und energetische Standards sind nachrangig. Geringe Umzugsbereitschaft.

## 6. Einfach funktional

Anteil circa 7 %. Tendenz steigend, bevorzugt die Mittelstadt. Die Lebenssituation wird als unbefriedigend empfunden und ist geprägt von fehlender Kaufkraft. Jüngere Haushalte beziehen überdurchschnittlich Transferleistungen. Gesucht (nicht gewünscht!) werden kleinere Mietwohnungen mit einfachem, dafür preiswertem Standard.

### o *Ergänzende Themen*

Neben diesen sechs Wohntrends geht die GdW-Studie noch auf die Themen Senioren, preiswertes Wohnen, Familien, Gender, Bauen in der Gemeinschaft und Wohnungsgrundriss ein.

### **Senioren**

Die künftigen Senioren werden sich signifikant von den heutigen unterscheiden. Die ins Rentenalter kommende Generation der „Baby-Boomer“ ist ausdifferenzierter, individueller, ist gesünder, aktiver, hat aber weniger familiären Rückhalt – was im „Pflegefall“ die Inanspruchnahme externer Unterstützung bedeuten kann.

Wichtig ist, dass die Senioren-Generation ein typisches Seniorenwohnen gar nicht anstrebt, sondern, entsprechend ihrem Wohnkonzept und ihren finanziellen Möglichkeiten, das selbst bestimmte Wohnen, eventuell ergänzt um Serviceleistungen. Viele Senioren dieser Generation werden, auch mit Hilfe von Erbschaften, im schuldenfreien Wohneigentum leben, um ihre finanziellen Möglichkeiten trotz Renteneinbußen zu stabilisieren.

### **Preiswertes Wohnen**

Es gibt künftig eine weiter zunehmende Nachfrage nach preiswertem, d. h. für viele Haushalte überhaupt bezahlbarem Wohnraum. Die finanzschwachen Haushalte zielen daher verstärkt auf kleinere Wohnungen (teilweise wird diese Entwicklung von der Sozialgesetzgebung noch angeschoben, und tragischerweise werden über die erhöhte Nachfrage die Preise für diese Wohnungen nach oben getrieben).

Die verstärkte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum kann zu stadträumlichen Konzentrationen führen, die die ungewünschte Segregation und die Ausdifferenzierung des Stadtgebiets in arme und reiche Quartiere vorantreibt. Preiswerter Wohnraum wird von einer Vielzahl gesellschaftlicher Gruppen nachgefragt, die in ihrer Gesamtheit (von Wirtschaftskrise zu Wirtschaftskrise) wächst: Langzeitarbeitslose, Geringverdiener, Alleinerziehende, Haushalte mit Migrationshintergrund, Familien mit mehr als drei Kindern, ab 2020 vermehrt auch Senioren.

## Familien

Familien mit Kindern streben das Einfamilienhaus (freistehend, Reihen- oder Doppelhaus) an. Auch diese Gruppe wird künftig versuchen, Eigentum zu bilden, ggfs. auch als Wohnung, und dafür auch wie bisher bereit sein, ins Umland auszuweichen.

Mietwohnungen werden dagegen sehr stark von Alleinerziehenden nachgefragt, die zwar die gleichen familienzentrierten Ansprüche an Wohnung und Umfeld haben, denen aber die Wohnkaufkraft fehlt, diese auch umzusetzen.

## Gender

Bezüglich des Wohnwunschs gibt es geschlechterspezifische Merkmale, die meist jedoch von den finanziellen Möglichkeiten oder von paar- oder familienbezogenen Kompromissen überdeckt werden.

Sind solche Rücksichtnahmen nicht nötig, zeigen sich laut Studie des GdW folgende Tendenzen:

- Frauen bevorzugen das Wohnen im Grünen.
- Frauen legen großen Wert auf eine Küche als Kommunikationsraum, integriert in die Wohnzone.
- Männern reicht eine funktionale Kochnische.
- Frauen legen Wert auf ein aufenthaltsfreundliches, Wellness-orientiertes, großes Badezimmer und auf ein davon abgetrenntes Gäste-WC.
- Männer bevorzugen technische Ausstattungsmerkmale.

## Wohnungsgrundriss

Der gesellschaftliche Trend „Individualisierung“ bedeutet mehr Selbstverwirklichung, mehr Vielfalt und Flexibilität, aber auch weniger Sicherheit und Geborgenheit.

Für das Wohnen heißt das:

Die Wohnung/das Haus ist für viele Haushalte, und das zunehmend, der Ort der Selbstdarstellung, der Repräsentation des „Ich“ oder des „Wir“, der „Showroom“ für Luxus und Prestige (soweit die finanziellen Möglichkeiten das zulassen).

Wohnung wird als Erlebnisraum für Aktivitäten und Treffpunkt verstanden.

Gleichzeitig müssen Teile der Wohnung der private Rückzugspol sein, der Sicherheit und Abgrenzung ermöglicht.

Diesem Verständnis liegt eine Vorstellung von Wohnraumabfolge und –zuordnung zugrunde, die ihre Entsprechung nicht im klassischen „Flur und Einzelzimmer“-Grundriss findet, sondern in den eher ineinander fließenden, flexiblen Raumzuschnitten und –zuordnungen. Der klassische Grundriss wird über fast alle Haushalte hinweg als einengend und ausgrenzend empfunden.

Es gibt aber auch Haushalte, die ihre Schwerpunkte deutlich weg von der Wohnung legen: hier ist z. B. das Reisen oder der Aufenthalt auf dem Camping-Platz viel wichtiger. Die Wohnung soll demnach funktional sein (reibungslose Abläufe ermöglichen) und das Budget über das Notwendige hinaus nicht belasten. Diese Gruppe kann sich mit konventionellen Grundrissen leichter arrangieren.

### **Mehrgenerationenwohnen, „Bauen in der Gemeinschaft“**

Von diesen Konzepten werden eher Haushalte mit häuslich familiärer Ausrichtung angesprochen und Haushalte der postfamiliären Phase.

Insgesamt ist dieses Segment laut GdW jedoch ein Nischenprodukt. Die Mehrzahl der Haushalte sucht gemeinschaftliche Aktivitäten eher im öffentlichen Raum.

## **8.2 Berechnungsmodell der Kommunalstatistik im Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt zur Wohnraumversorgung in Esslingen**

### ***Ermittlung der Haushaltszahlen mit Wohnungsbedarf***

In den Verwaltungsregistern gibt es zu diesem wichtigen Parameter keine Informationen. Um dennoch die fundamental wichtigen Zahlen zu erhalten, wird eine von den Deutschen Städtestatistikern entwickelte und konzipierte Software eingesetzt. Die Haushaltsinformationen werden faktisch „synthetisch“ gewonnen. Da es ein ausgeklügeltes und ausgereiftes System ist, kann von hinlänglich realistischen Zahlenwerten als Ergebnis ausgegangen werden.

Als Basis für die Rechenoperationen dienen die aktuellen Melderegisterdaten.

### ***Bestimmung der Haushalte in Wohnheimen***

Um verlässliche Daten zu erhalten, müssen die Haushaltszahlen in Wohnheimen ermittelt werden, um sie dann anteilmäßig an den Gesamthaushalten der Stadt abzuziehen, da diese Haushalte in der Regel keine Wohnung nachfragen, sondern in Einzelzimmern aus vielfältigen Gründen (temporär) leben.

### ***Untermieterverhältnisse***

Zur Abschätzung des Wohnungsbedarfs ist es zusätzlich erforderlich, die Haushalte in Untermieterverhältnissen zu kennen, da sie in der Regel keine „eigenständige“ Wohnung beanspruchen. Deshalb werden sie vom Gesamtbestand abgezogen, da sie in der Regel keine Wohnung beanspruchen. Leider liegen darüber keine konkreten Esslinger Informationen vor. Hilfsweise werden daher die Erkenntnisse aus den Mikrozensusserhebungen der Stadt Stuttgart übernommen, wonach circa 1% der Haushalte Untermieterhaushalte sind.

### ***Ermittlung des relevanten Wohnungsbestands***

Wohnungen werden in den Statistiken des Baurechtsamts dem Gesamtbestand nur zugerechnet, wenn sie die einschlägigen gesetzlichen Kriterien und Normen erfüllen. Handelt es sich nur um ein Zimmer, wie es häufig in Wohnheimen der Fall sein kann, unterbleibt eine Zurechnung auf den Bestand.

Der so ermittelte Wohnungsbestand beträgt zum 31.12.2008 44.150 Wohnungen. Dieser Wert bildet zunächst die Basis für die weiteren Berechnungen.

Abziehen ist davon die so genannte Fluktuationsreserve von circa 3 %<sup>25</sup>, da sie der Tatsache Rechnung trägt, dass zwischen Auszug und Wiederbezug einer Wohnung oftmals Wochen oder gar Monate liegen können, bis sie wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

### ***Modellrechnung für Esslingen***

Haushalte mit Stand 31.12.2008 in Esslingen **46.815 Haushalte**

#### Berechnung der relevanten Haushalte mit Wohnungsbedarf

./.. circa 1 % Untermieter, Studenten, Monteure etc. 470 Haushalte

./.. Bewohner von Alten- und Studentenwohnheimen etc. 1.400 Haushalte

**Rechnerisch relevante Haushalte mit Wohnungsbedarf 44.945 Haushalte**

#### Berechnung des relevanten Wohnungsbestands

Wohnungsbestand mit Stand 31.12.2008 rund 45.500 Wohnungen

./.. 3 % Fluktuationsreserve 1.350 Wohnungen

ergibt den für die Wohnungsversorgung relevanten

**Wohnungsbestand 44.150 Wohnungen**

#### Mögliches Wohnungsdefizit oder Überhang

Relevante Haushalte **44.945**

Relevante Wohnungen **44.150**

**Mögliches rechnerisches Wohnungsdefizit mit Stand**

**31.12.2008 = 895 Wohnungen**

---

<sup>25</sup> allgemeiner Erfahrungswert

### 8.3 Abweichende Werte der Region, Stadt und dem Statistischen Landesamt

Die Region Stuttgart kommt bei ihren Berechnungen zum Regionalplan für Esslingen auf ein Wohnungsdefizit von 900 Wohnungen. Die Region stützt sich dabei auf Daten und Berechnungen des Statistischen Landesamts.

Die zur Ermittlung des aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarfs notwendigen Haushaltsinformationen errechnet das Statistische Landesamt aus den Volkszählungsdaten von 1987.

Dieser Ansatz kann aber stark abweichende gesellschaftliche Entwicklungen vor Ort, wie sie nach der Volkszählung in den größeren Städten z. B. durch die Singularisierung eingetreten sind, nicht in dem gebotenen Umfang abbilden. Geringere Haushaltshaltszahlen als die reale Entwicklung sie vorgibt, können die Folge sein.

Um mögliche Verwerfungen zu vermeiden, verwendet die Kommunalstatistik Esslingens daher eine von den Deutschen Städtestatistikern entwickelte Software, die die jeweils aktuellen Einwohnerdaten als Basis nimmt und darauf aufbauend neue Haushaltsinformationen generiert.

Diese unterschiedliche systematische Herangehensweise zur Haushaltsdatengewinnung führt deshalb zwangsläufig zu Diskrepanzen in den Ergebnissen.

Hinzu kommt noch, dass die Wohnungen sowohl vom Statistischen Landesamt aber auch bei der Stadt über Jahrzehnte manuell fortgeschrieben worden sind. Jeder versucht korrekt zu arbeiten, doch haben sich über diesen langen Zeitraum bei allen Akteuren Fehler eingeschlichen.

Eine exakte Datenbasis kann nur die Gebäude- und Wohnungszählung, die im Rahmen der Volkszählung 2011 (Zensus 2011) stattfindet, liefern.

## 8.4 Erklärung des abweichenden Wertes aus der GEWOS-Studie

### *Ermittlung des zu berücksichtigenden Wohnungsbestands*

Die von der Esslinger Wohnungsbau GmbH in Auftrag gegebene Studie an das Hamburger Institut für Stadt- Regional- und Wohnraumforschung GmbH (GEWOS-Studie) vom Oktober 2009 kommt für Esslingen auf ein aktuelles Wohnungsdefizit von 2.800 Wohnungen.

Die deutliche Abweichung von unseren, des Statistischen Landesamts aber auch von den Berechnungen der Region kann ihre Ursache in dem zu niedrig angesetzten Wohnungsbestand haben. Als Basiszahl sind in der GEWOS-Studie 44.800 Wohnungen<sup>26</sup> angesetzt worden. Neben der Fluktuationsreserve von 1.350 Wohnungen wurden 900 Wohnungen in Wohnheimen in Abzug gebracht. Letztere können, wie aus den Bauakten zu entnehmen ist, nicht abgezogen werden, da es fast ausschließlich Zimmer und nicht vollwertige Wohnungen sind.

### *Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf*

Die GEWOS-Studie übernimmt die vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ausgewiesenen 45.400 Haushalte als Datenbasis zur Wohnraumbedarfberechnung. In seiner Berechnung bemisst das Institut den Wohnheimen und den Untermietverhältnissen keine Bedeutung zu. Da aber gerade diese Klientel erfahrungsgemäß keine Wohnungen beansprucht, wäre es nach unserer Auffassung nur konsequent, wenn dieser Bestand von den wohnungsmarktrelevanten Haushalten abgezogen worden wäre.

---

<sup>26</sup> Quelle: Statistisches Landesamt

## 8.5 Hinweise aus der Doktorarbeit „Entwicklungsperspektiven und kommunalen Strategien zur Attraktivitätssteigerung von Nachkriegssiedlungen am Beispiel Esslingens“ von Johannes Georg Feifel

Mit den „Entwicklungsperspektiven und kommunalen Strategien zur Attraktivitätssteigerung von Nachkriegssiedlungen am Beispiel Esslingens“ hat sich Johannes Georg Feifel in seiner 2006 vorgelegten Doktorarbeit beschäftigt. In seiner Analyse benennt er weitere Mängel des Altbestands:

Sozialstruktur und Demografie, Segregation, Investitionsstau und Erscheinungsbild.

Das alles kann, wenn der Druck auf den Wohnungsmarkt nachlässt, sehr schnell in eine soziale, stadtfunktionale und immobilienwirtschaftliche Abwertung des jeweiligen Quartiers münden.

Die Mehrfamilienhäuser wurden zumeist von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die Reihen- und Einzelhäuser von Privatpersonen erstellt. Die Siedlungsstruktur folgte dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ – so genannte Großwohnsiedlungen wurden in Esslingen nicht gebaut. Nach ihrem Erstbezug in den späten 1950er und 1960er Jahren durch eine meist junge und leistungsbereite „Gründungsgeneration“ (oft Kriegsvertriebene) – so Dr. Feifel – stabilisierten sich diese Siedlungen (Zollberg, Gartenstadt, Lerchenäcker, Hohenkreuz, Oberesslingen) rasch auf hohem Niveau. Die Stagnation setzte ab den 1990er Jahren ein – die Siedlungen „entleerten“ sich, die Elterngeneration blieb zurück und der nötige Generationenwechsel setzte zögerlich und vorerst auch nur bei den Reihen- oder Einzelhäusern ein. Gleichzeitig nahmen die oben genannten Mängel zu, was auch das Image dieser Siedlungen belastete. Der Rückgang der Bevölkerungszahl (seit der Volkszählung 1987: -13 % in den Lerchenäckern, -9 % in der Gartenstadt, -6 % auf dem Zollberg) ging einher mit einem zuerst deutlichen Anstieg des Anteils der über 60 Jährigen (über 40 % aller Haushalte) und später mit einem Wegzug der vorsorgenden Infrastruktur. Mittlerweile ist der Generationenwechsel deutlicher an den statistischen Zahlen ablesbar: der Anteil von Kindern und Jugendlichen und ihrer Eltern steigt wieder. Alle genannten Siedlungen verzeichnen zudem Wanderungsgewinne der ausländischen Mitbürger (deren Anteil aber unter dem städtischen Durchschnittswert liegt).

Die Wohnzufriedenheit der Alt-Bewohner ist hoch, circa 90 % der befragten Haushalte sind mit ihrer Wohnung, 86 % mit dem Wohngebäude und 82 % mit dem zugehörigen Wohnumfeld zufrieden. Als positiv genannt werden die ruhige Lage und die Siedlungsstruktur aber auch die Erschließung mit dem ÖPNV, kritisiert werden die schlechte Versorgungsinfrastruktur und die Anmutung und die Qualität des Straßenraums und seine Nutzung (bauliche Qualität von Fußwegen und Straßen, Parkplatzsituation).

Festzuhalten ist, dass in Esslingen die großen Siedlungen der Nachkriegszeit (deren Wohnungsbestand von Bedeutung für die Wohnraumversorgung ist) trotz ihrer Defizite keine ausgewiesenen „städtebaulichen“ oder „sozialen“ Schieflagen aufweisen. Das bisherige Engagement der Esslinger Wohnungsgesellschaften in ihren Bestand (Modernisierung, Belegungsmanagement usw.) wird somit bestätigt.

### ○ *Versorgung*

Sorge bereitet die Ausdünnung der versorgenden Infrastruktur. Auf dem Zollberg wird daher mit einer zwischen Wohnungswirtschaft, Sozialverwaltung, Bürgerausschuss und Stadtplanung abgestimmten Strategie das vorhandene Versorgungszentrum ausgebaut und durch

Maßnahmen im öffentlichen Raum aufgewertet. So entstehen ein neuer Lebensmittelmarkt, eine Apotheke, Arztpraxen, weitere medizinische und soziale Einrichtungen und Altenwohnungen sowie – wenn auch an anderer Stelle, aber durchaus im Kontext dieser Strategie zu sehen – ein Mehrgenerationenhaus. Im Umfeld sollen Neubauten und Modernisierungen das Wohnungsangebot verbessern.

Dieser methodische Ansatz der Entwicklung einer umsetzungsorientierten, mit allen Akteuren abgestimmten und koordinierten Strategie erscheint erfolgversprechend auch für andere Nachkriegssiedlungen in Esslingen mit ähnlicher Problemlage übertragbar.

### ○ *Sozialer Abstieg?*

Die Arbeit von Dr. Feifel beschäftigt sich auch mit der Frage, ob die großen Wohnungsbestände in Esslingen künftig von sozialen „Abstiegstendenzen“ bedroht sind.

Festgestellt werden hohe Fluktuation und artikuliert Umzugsabsichten bei Neu-Bewohnern, insbesondere im Geschosswohnungsbau. Das scheint die Befürchtung zu bestätigen, dass für neue Bewohner die vorhandenen Gebäude und deren Wohnungen eher unattraktiv sind.

Auch der Hinweis, dass eher „Kosten“ als wichtiger Grund für einen Verbleib in der Siedlung genannt werden, lässt auf wenige positive Bindung an Wohnung und Quartier schließen. Und die bisherige Praxis, sozial schwachen Haushalten Wohnungen in diesen Siedlungen zuzuweisen, kann das Problem verstärken. Gleichzeitig sind die neu Hinzuziehenden aber auch sehr heterogen und stammen aus unterschiedlichen sozialen Schichten und unterschiedlichen familiären Verhältnissen. Insgesamt kommt die Arbeit von Dr. Feifel zu dem Ergebnis, dass eine Tendenz zur „Marginalisierung“ erkennbar sei – bei allerdings räumlich sehr unterschiedlicher Ausprägung.

### ○ *Einflussfaktoren*

Welche Einwirkungsmöglichkeiten hat die Stadt Esslingen am Neckar laut Dr. Feifel auf die Entwicklung des Wohnungsbestands der Nachkriegszeit?

## **Wohnungsbaugesellschaften**

Wichtigste strategische Handlungspartner sind die großen Esslinger Wohnungsbaugesellschaften. Die Zusammenarbeit auf dem Zollberg zeigt, wie positiv eine „konzertiert“ abgestimmte Erneuerungsstrategie wirken kann. Es gilt, die dabei gewonnenen Erfahrungen und erarbeiteten Instrumente auf die anderen Siedlungen zu übertragen und anzupassen. Das heißt, dass die Zusammenarbeit der Akteure weitergeführt wird und ein Abgleich der verschiedenen Ziele auf einen gemeinsamen Nenner gefunden werden muss. In diesem Zusammenhang gewinnt auch ein (gemeinsames) Quartiersmanagement an Bedeutung.

## **Standort**

Die Qualität des Siedlungsstandorts kann durch Maßnahmen im öffentlichen Raum (Ordnung des ruhenden Verkehrs, bauliche Gestaltung der „Tempo 30 Zonen“ und Einrichtung



von Spielstraßen, moderne Platzgestaltung und attraktive Kinderspielplätzen) deutlich positiv beeinflusst werden.

Wichtig ist ein „Entwicklungsplan“ für die Versorgungszentren, die durch Neubauten und Modernisierung sowie Verdichtung im Umfeld ausgebaut oder zumindest stabilisiert werden können. Diese Versorgungszentren umfassen Lebensmittelversorgung, medizinische und soziale Versorgung (auch Treffpunkte, Mehrgenerationen, „Bürgerhäuser“) sowie Angebote für ältere Menschen bis hin zu Wohnungen.

Damit die Siedlungen aus der baulichen „Erstarrung“ ihrer historischen „Homogenität“ gelöst werden und sich ein modernes Image entwickeln kann, muss für ausreichende Neubaumöglichkeiten gesorgt werden – mit städtebaulichen Rahmenplänen können (abgestimmte) Bereiche aufgezeigt werden.

### **Bürgerschaftliches Engagement**

Die Esslinger Bürgerausschüsse sind sehr gut geeignete Partner um partizipative Strategien für die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Erneuerung zu entwickeln. Die frühzeitige Einbindung aller Akteure und Betroffenen ist die Voraussetzung für den Erfolg der Entwicklung der Siedlungen und ihrer Wohnungen.

### **Altgebäude**

Es ist zwingend, dass neben der „bestandskonservierenden“ Modernisierung die durchgreifende Bestandserneuerung und der Neubau als Instrumente der Entwicklung des Wohnungsbestands eingesetzt werden. Vor allem vom Neubau in der vorhandenen städtebaulichen Struktur gehen wichtige Impulse für den Standort aus. Ein bis heute nicht ausgeschöpftes Potential sind die großen Grünflächenanteile der mittlerweile parkähnlich begrünter Siedlungen. Das „Abstandsgrün“ soll künftig stärker einer wohnungsbezogenen Nutzung (Terrasse, Wohnungsgarten) zugeführt werden. Mit neuen Bebauungsplänen können für diese Erneuerungsstrategien die planungsrechtlichen Grundlagen durch die Stadt bereitgestellt werden.

### **Wohnung**

Die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Qualität der Wohnungen sind indirekt: Planungsrecht und Abstimmung mit den Wohnungsbaugesellschaften. Unter besonderen städtebaulichen Voraussetzungen ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets (ggf. mit Fördermöglichkeiten) denkbar, um gezielter Einfluss nehmen zu können. Vorstellbar sind auch spezifische Förderprogramme, die z. B. auf die Schaffung altengerechter Wohnungen oder für junge Familien abzielen. Die Stadt kann zudem bei der Vergabe eigener Baugrundstücke die Option „Erbbaupacht“ gewähren.

### **Bewohner**

Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung und Sozialverwaltung sind sozial und demografisch ausgewogene Quartiere ohne Brennpunkte. Dieses „disperse“ Modell bedeutet neben einer stadtweiten Ausübung von städtischen Belegungsrechten in den Beständen der verpflichteten Wohnbaugesellschaften, dass die Neubau - und Sanierungsmaßnahmen eine Mischung von Eigentum und Miete, „freien“ und „sozialen“ Wohnungsmarkt unterstützen.

In der oben zitierten Arbeit von Dr. Feifel wird ein kommunales Förderprogramm zum Erwerb von privatem Wohneigentum speziell in den Nachkriegssiedlungen (ggf. eingegrenzt auf eine gewünschte Klientel) als mögliches Instrument zur sozialen Stabilisierung von Quartieren aufgeführt. Mit einer verstärkten privaten Eigentumsbildung kann die soziale Durchmischung positiv beeinflusst und damit auch das Image aufgewertet werden.

## 8.6 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

Die aktuellen Bodenrichtwerte<sup>27</sup> wurden am 30.06.2009 vom Gutachterausschuss der Stadt beschlossen.

Richtwertzone	Flur	Stadt Esslingen am Neckar Richtwertzone	W G	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.
				2008	2007	2006	2005
				RiWe €/m <sup>2</sup>	RiWe €/m <sup>2</sup>	RiWe €/m <sup>2</sup>	RiWe €/m <sup>2</sup>
0100	B	südlich der Ruiter-/ Köngener Str., Kehrer	W	430	460	460	450
0300	B	nordwestlich Hanglage, Helleswiesen	W	430	430	430	430
0400	B	älterer Ortsteil	W	410	410	410	410
0800	Z	Hangelstein	W	390	390	400	400
0810	Z	Egert	W	430	430		
0900	Z	nördlich der Bahnlinie	W	360	360	360	360
1000	Z	südlich der Bahnlinie	W	360	360	360	360
1400	OE	ältere Wohnstraßen	W	420	410	410	410
1410	OE	Weihergebiet	W	440	440		
1500	OE	Gartenstadt	W	460	460	450	450
1510	OE	Rosselen	W	500	500	480	
1600	OE	Steinhalde, Lerchenäcker	W	470	470	470	470
1700	H, E	Hegensberg	W	490	490	490	480
1800	E, H	Liebersbronn	W	460	460	470	460
1900	E	Wiflingshausen	W	480	470	470	470
2100	E, H, OE	Kennenburg	W	400	400	390	390
2200	E	St. Bernhardt, Flandernhöhe	W	410	410	410	410
2300	E	Wäldenbronn	W	400	400	400	400
2400	E	Hohenkreuz	W	500	500	490	480
2500	E	Serach	W	530	530	470	470
2600	E	Serach - Bärenwiesen	W	470	470	470	470
2700	E	Krummenacker	W	490	480	460	460
2800	E	Rüdern	W	500	490	480	480
2810	E	Rüdern - Spitalwald	W	530	530	530	530
2900	E	Neckarhalde	W	520	520	520	520
3300	E	Sulzgries	W	480	480	470	470
3310	E	Sulzgries - Raunswiesen	W	470	470	470	470
3320	E	Sulzgries - Hochwiesen	W	510	510	510	
3330	E	Sulzgries - Kastenäcker	W	480	480		
3400	E	Mettingen	W	390	400	400	400
3500	E	Weil	W	280	280		
3600	E	Pliensauvorstadt	W	390	390	390	390
3700	E	Zollberg	W	420	420	420	420
3800	E	Sirnau	W	280	280	280	280
4100	E	Hellerweg	W	410	410	410	410
4110	E	Bereich untere Krummenackerstraße	W	340	350	350	350
4200	E	nördl. Obere Beutau, Beutauklinge	W	470	460	440	440
4300	E	obere Ebershalde	W	570	550	520	510
4310	E	Ebershalden-/ Mülbergerstraße	W	510	510		
4320	E, OE	Hirschlandkopf	W	420	420	420	420
4400	E	nördliche Altstadt	W	440	440	450	450
4500	E	Oststadt	W		490	490	490
4501	E	Oststadt	W	490			
4601	E	zw. Obertor- und Maillestraße	W	490			
4700	E	östliche Altstadt	W		490	490	490
4701 u. 4704	E	östliche Altstadt	W	450 - 490			
4850 - 4855	E	westliche Altstadt	W	500			
4950	E	Weststadt	W	550			
4960	E	Weststadt - Mettinger Str. nördlich (GFZ 0,5)	W	350			
5000	H, OE	Kimmichweiler, Oberhof	W	400	400	400	400

Die Bodenrichtwerte (RiWe) beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

<sup>27</sup> Stand: 31.12.2008