



Baulandbericht Wohnen

2025

Sachstandsbericht des Stadtplanungsamts

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Lage am Wohnungsmarkt.....	6
	Staatliche Rahmensetzung	7
	Wohnungspolitische Rahmenbedingungen.....	8
	Regionaler Wohnungsmarkt und regionale Arbeitsteilung	9
	Preisliche Entwicklung der Wohnimmobilien	11
	Mietspiegel.....	16
	Situation des geförderten Wohnungsbaus.....	17
3.	Entwicklung der Wohnbautätigkeit	19
	Baugenehmigungen	19
	Baufertigstellungen.....	21
	Bauüberhang	23
	Bauträgerschaft beim Wohnungsbau	25
	Bautätigkeit in der Region.....	25
4.	Trends der Wohnraumversorgung	27
	Entwicklung der Wohnbevölkerung	27
	Haushalteentwicklung	28
	Wohnraumdefizit.....	31
	Perspektivische Einschätzungen zur Entwicklung der Wohnbevölkerung	31
	Zielsetzungen für die Wohnungsvorsorge und den Wohnungsbau.....	33
5.	Strategie der Baulandentwicklung	35
	Rahmenbedingungen der Baulandentwicklung	35
	Aufgabe der Baulandstrategie	36
	Grundlagen der Baulandentwicklung.....	36
	Strategische Ansätze der Baulandbereitstellung.....	44
6.	Sachstandsbericht zukünftiger Wohnungsbau	52
	Wohnbauliste nach Zeitstufen	52
	Entwicklungen auf städtischen Arealen	57
	Weitere Wohnbaupotenziale.....	57

7. Fazit und Ausblick.....	59
Verzeichnisse	61
Abbildungsverzeichnis	61
Tabellenverzeichnis.....	61
Kartenverzeichnis.....	62
Literaturverzeichnis.....	62

Baulandbericht Wohnen 2025

Stadtplanungsamt
Ritterstraße 17
73728 Esslingen am Neckar

Verantwortliche Autoren: Axel Fricke (Amtsleitung Stadtplanungsamt)
Maren Barczewski (Abteilungsleitung Stadtentwicklung)
Jessica Waibel (Stadtentwicklungsplanung)
Dr. Miriam Reiner-Henrich (Kommunalstatistik)

Berichtsstand: März 2026

Datenstand: 31.12.2024

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht analysiert die Entwicklung des Esslinger Wohnungsmarkts und bildet zugleich eine zentrale Grundlage für die zukünftige städtische Baulandpolitik. Der Fokus liegt bewusst auf dem Wohnungsbau, da dieser maßgeblich zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung beiträgt.

Dieser Bericht geht insbesondere folgenden Fragen nach:

- Wie hat sich der Wohnungsmarkt in Esslingen in den vergangenen Jahren entwickelt?
- Welche strukturellen Herausforderungen bestehen aktuell?
- Welche Perspektiven ergeben sich für Nachfrage und Angebot, Wohnkosten und Förderung sowie Bestandsentwicklung und Neubau?

Dabei wird deutlich, dass Wohnungspolitik und Baulandentwicklung eng miteinander verknüpft sind und sich in ihren Zielsetzungen ergänzen: Während die Wohnungspolitik vor allem auf Wohnungsvorsorge, soziale Ausgewogenheit und die Sicherung bezahlbaren Wohnraums abzielt, konzentriert sich die Baulandentwicklung auf die Bereitstellung geeigneter Flächen, die Steuerung der Nutzungsdichte sowie die städtebauliche Qualität. Eine kohärente Strategie erfordert daher ein abgestimmtes Vorgehen beider Bereiche.

Infobox Stadtentwicklung

Der Begriff **Baulandentwicklung** bezeichnet die planvolle Schaffung, Nutzung und Umgestaltung von Flächen für den Siedlungs- und Wohnungsbau. Sie umfasst alle städtebaulichen, rechtlichen, sozialen und infrastrukturellen Maßnahmen, die erforderlich sind, damit Bauflächen zur Verfügung stehen und qualitativ hochwertige, funktionierende Quartiere entstehen.

Esslingen ist als Mittelzentrum in der Region Stuttgart und als Hochschulstandort in besonderem Maße von den Dynamiken eines wachsenden Verdichtungsraums geprägt. Der anhaltende Trend der Reurbanisierung und die hohe Attraktivität urbaner Lagen haben zu einem dauerhaften Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt geführt. Nach der Landesdefinition zählt Esslingen zu den „angespannten Wohnungsmärkten“, was sich in hohen Grundstückspreisen und deutlich gestiegenen Wohnkosten widerspiegelt.

Infobox Stadtentwicklung

Ein **Mittelzentrum** ist ein zentraler Ort im System der Raumordnung, der die Bevölkerung der eigenen Stadt sowie des Umlands mit Einrichtungen des gehobenen Bedarfs versorgt (z. B. weiterführende Schulen, Krankenhaus, spezialisierter Einzelhandel). Die genauen Aufgaben sind im Landesentwicklungsplan und Regionalplan definiert. Zudem sind zentrale Orte auch Schwerpunkte regionaler Siedlungsentwicklung und des Wohnungsbaus.

Das Esslinger Stadtgebiet ist aufgrund seiner Lage im Neckartal topographisch klar begrenzt. Die Hanglagen steigen steil an und gehen in landschaftlich geschützte Bereiche aus Weinbergen und Streuobstwiesen über. Diese Räume sind nicht nur knapp, sondern besitzen eine hohe ökologische,

klimatische und das Landschaftsbild prägende Bedeutung. Eine weitere Inanspruchnahme dieser Flächen ist daher sehr eingeschränkt möglich und sollte kritisch bewertet werden.

Vor diesem Hintergrund kann die wohnbauliche Entwicklung nicht primär über zusätzliche Siedlungserweiterungen erfolgen. Stattdessen ist der vorhandene Siedlungsraum effizient zu nutzen, indem Innenentwicklungspotenziale aktiviert und gleichzeitig städtebauliche Qualitäten gesichert werden. Eine zukunftsfähige Wohnungsmarktstrategie verbindet quantitative Zielsetzungen mit qualitativen Anforderungen und versteht Wohnungsbau als integralen Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Der Bericht stellt hierfür die statistischen und planerischen Grundlagen bereit. Er analysiert die Bautätigkeit und die Wohnraumversorgung, identifiziert Potenziale für Bestandsentwicklung und Neubau und leitet strategische Überlegungen für eine nachhaltige Siedlungsoptimierung ab. Berücksichtigt werden unter anderem:

- Trends der Wohnraumversorgung und Angebotsgestaltung;
- Perspektiven des Wohnungsbedarfs, insbesondere für spezifische Bedarfsgruppen wie Fachkräfte, Studierende, inklusive Gruppen oder Geflüchtete (mit Anschlussunterbringung);
- Ziele zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl (Wohnbevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitzen) sowie zur Verbesserung der Versorgung bislang unterversorgter Segmente des Wohnungsmarkts;
- Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, etwa staatliche Regulierung, Förderprogramme und Kapitalmarktbedingungen;
- Bautätigkeit in Esslingen im regionalen Vergleich sowie die Rolle verschiedener Bauträgerschaften;
- Potenziale für Bestandsentwicklung und Neubau, stadträumliche Schwerpunkte und daraus resultierende Planungserfordernisse
- Langfristige Einschätzungen zur Wohnungsversorgung auf Basis planerisch identifizierter und tatsächlich verfügbarer Potenziale

Damit bietet der Bericht eine umfassende Grundlage, um die Esslinger Baulandentwicklung zielgerichtet, ausgewogen und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu steuern und ausgestalten zu können.

2. Lage am Wohnungsmarkt

Die zentralen Kernaussagen des Kapitels:

- Esslingen hat strukturellen Nachholbedarf im Wohnungsbau bei zuletzt stark gestiegener Nachfrage.
- Ohne kommunale Steuerung entstand bisher kein geförderter Wohnraum.
- Esslingen hat auch die Aufgabe, durch die Entwicklung integrierter gut angebundener Lagen einen Beitrag zur Wohnraumversorgung (im Verdichtungsraum) zu leisten.

Der Esslinger Wohnungsmarkt steht seit rund zwei Jahrzehnten vor wiederkehrenden krisenhaften Herausforderungen. Nach der Finanzkrise, der südeuropäischen Arbeitsmarktkrise und der Flüchtlingskrise in den 2010er Jahren sowie durch den kontinuierlichen Anstieg der Studierendenzahlen ist die Bevölkerungszahl Esslingens insgesamt deutlich gewachsen. Die Wohnbevölkerung nahm um rund 9 % bzw. etwa 8.500 Personen zu.

Im gleichen Zeitraum wurden in Esslingen am Neckar rund 3.800 neue Wohnungen fertiggestellt. Trotz dieser Bautätigkeit bleibt der Druck auf dem Wohnungsmarkt hoch. Die Preise für Wohnraum sind sowohl im Neubau als auch im Bestand stark gestiegen. Der Leerstand liegt bei etwa 4 % des Wohnungsbestands, jedoch ist nur ein sehr geringer Teil davon tatsächlich am Markt verfügbar: Rund 1,9 % des Leerstands gelten als markttaktiv. Dieser Wert bleibt unter der empfohlenen Fluktuationsquote von etwa 3 % für einen entspannten Wohnungsmarkt. Gleichzeitig ist der Umfang des geförderten Wohnungsbaus gering. Diese Faktoren tragen wesentlich zur angespannten Situation auf dem Esslinger Wohnungsmarkt und in der gesamten Region Stuttgart bei (Stabsstelle Wohnen, 2024).

Phasen der Stagnation oder kurzzeitige Rückgänge ergaben sich während der Corona-Pandemie (Nachfragerückgang) sowie infolge der weiterhin anhaltenden Energie- und Baukrise (Angebotsverknappung). Hinzu kommt die zunehmende Verknappung geeigneter Grundstücke nach dem Ende der Stadterweiterungsphase. Teilweise konnte dies durch Strukturwandelprozesse komprimiert werden, die neue Entwicklungsflächen im Innenbereich ermöglichten.

Infobox Stadtentwicklung

Als **markttaktiver Leerstand** gelten bewohnbare Häuser oder Wohnungen, die sofort oder innerhalb von 3 bis 6 Monaten vermietet oder verkauft werden könnten und baulich nutzbar sind.

Dieses Kapitel beschreibt den aktuellen Stand der Bautätigkeit und der Wohnraumversorgung in Esslingen am Neckar. Auf Grundlage statistischer Auswertungen bildet es die Basis für die weiteren Ausführungen zur Baulandstrategie und zur künftigen Baulandbereitstellung.

Die Esslinger Baulandentwicklung richtet sich grundsätzlich an die gesamte Wohnbevölkerung. Ein besonderer Schwerpunkt liegt jedoch auf Haushalten, die auf einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt angewiesen sind. Dazu zählen insbesondere Haushalte mit geringem und mittlerem

Einkommen, Familien mit Kindern, Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Unterstützungs- oder Versorgungsbedarfen.

Die Nachfrage nach Wohnraum trifft auf eine zunehmend angespannte Marktsituation. Die Konkurrenz um verfügbare Wohnungen hat zugenommen, wobei ein erheblicher Teil der angebotenen Wohnungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt oder Ausstattung nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Dies führt zu Überbelegungen im Bestand, zu Verdrängungseffekten innerhalb des Stadtgebiets sowie zu einer freiwilligen Abwanderung ins Umland.

Ziel der Baulandentwicklung ist eine sozial ausgewogene Wohnraumversorgung, die unterschiedliche Lebensphasen und Einkommensgruppen berücksichtigt. Gleichzeitig soll die Umsetzung durch Wohnungsunternehmen und Projektentwickler flächeneffizient und bedarfsgerecht erfolgen. Im Fokus stehen dabei auch der Wohnraumbedarf von Fachkräften in der Region sowie die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum.

Seit längerem öffnet sich die Schere zwischen freifinanziertem und geförderten Wohnungsbau zunehmend. Der geförderte Wohnungsbau bleibt dabei deutlich hinter dem wachsenden Bedarf zurück.

Staatliche Rahmensetzung

Die Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau sowie die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände erfolgen innerhalb staatlich gesetzter Rahmenbedingungen, die den kommunalen Handlungsspielraum maßgeblich beeinflussen. Zu den zentralen Einflussfaktoren zählen die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), das Flächensparziel des Landes mit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie die regionalplanerischen Orientierungswerten zur Dichteentwicklung. Hinzu kommt die Regulierung des Mietmarkts, insbesondere durch die bis 2026 verlängerte Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten (Baden-Württemberg, 2025). Diese begrenzt Mietsteigerungen bei Neuvermietungen, wirkt dämpfend auf die Mietpreisentwicklung, beeinflusst jedoch zugleich die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauprojekten und damit die Investitionsentscheidungen privater Vorhabenträger (Fricke, Held, & Schmitz-Veltin, Aktuelle Herausforderungen von Wohnungsmärkten in Wachstumsregionen - Einleitung und Positionsbestimmung, 2023).

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor ist die staatliche Wohnraumförderung. Programme des Bundes und des Landes zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus unterstützen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und entlasten Haushalte mit geringerem Einkommen. Auch für Esslingen eröffnen diese Förderinstrumente wichtige Handlungsmöglichkeiten. Ihre konkrete Anwendung ist jedoch an Förderbedingungen, Förderhöhen und zeitliche Verfügbarkeiten gebunden, die kommunal nicht gesteuert werden können.

Darüber hinaus beeinflussen Anpassungen des Bau- und Planungsrechts den kommunalen Handlungsspielraum. Maßnahmen zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, wie die aktuelle BauGB-Novelle u.a. mit der zeitlich befristeten Experimentierklausel des sogenannten „Bauturbos“, können die Aktivierung von Wohnbaupotenzialen erleichtern. Sie ändern jedoch nichts an den grundlegenden Anforderungen an Abwägung, Beteiligung und Infrastrukturvorsorge. Für

Esslingen bedeutet dies, dass staatliche Initiativen zwar die Rahmenbedingungen für eine zügigere Baulandentwicklung verbessern können, die Verantwortung für eine ausgewogene und stadtverträgliche Entwicklung jedoch weiterhin auf kommunaler Ebene liegt.

Infobox Stadtentwicklung

Die öffentliche Hand ist im Rahmen der Daseinsvorsorge verpflichtet, bestimmte **Infrastrukturen** vorzuhalten. Dazu gehören auch sogenannte „Wohnfolgeeinrichtungen“ wie Kindergärten und Schulen (soziale Infrastruktur).

Wohnungspolitische Rahmenbedingungen

Neben staatlichen Vorgaben wird die Baulandbereitstellung wesentlich durch kommunale wohnungspolitische Zielsetzungen geprägt. Diese definieren, wie neu entstehendes Plan- und Baurecht genutzt werden soll, um zur Deckung des Wohnraumbedarfs beizutragen und eine sozial ausgewogene Angebotsstruktur zu sichern.

Ein zentrales Instrument der Esslinger Wohnungspolitik ist das Quotenmodell. Es sieht bei der Schaffung neuen Plan- und Baurechts einen Anteil mindestens 50 % gefördertem Wohnungsbau vor und verknüpft damit die Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeiten systematisch mit der Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Die Anwendung der Quote ist an den Umfang tatsächlich hinzugewonnener baurechtlich genehmigungsfähiger Wohnflächen gekoppelt und wird im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sowie über städtebauliche Verträge und Kaufverträge (städtischer Grundstücke) gesichert. Ihre konkrete Umsetzung hängt jedoch von den jeweiligen Projektbedingungen und wohnwirtschaftlichen Kalkulationen ab.

Ergänzend spielen vertraglich vereinbarte Bindungsrechte mit Wohnungsbauunternehmen eine wichtige Rolle bei der Weiterentwicklung von Siedlungsbeständen. Sie dienen der Sicherung langfristiger Mietpreis- und Belegungsbindungen, auch über die formalen Förderzeiträume hinaus. Die Durchsetzbarkeit solcher Regelungen ist projektabhängig und erfordert eine sorgfältige Abwägung zwischen öffentlichen Interessen und wirtschaftlicher Tragfähigkeit (Stabsstelle Wohnen, 2024).

Ein wesentliches wohnungspolitisches Handlungsfeld ergibt sich aus dem anhaltenden Missverhältnis zwischen dem vorhandenen Wohnungsangebot und den Bedarfen unterschiedlicher Zielgruppen. Neu entstehende Wohnungen entsprechen häufig nicht in ausreichendem Maß den Anforderungen von Haushalten mit niedrigen oder mittleren Einkommen, größeren Haushalten, älteren Menschen oder Personen mit besonderen Wohnbedarfen. Die Baulandentwicklung verfolgt daher zunehmend einen qualitativen Ansatz, der über reine Mengenziele hinausgeht und Aspekte wie Wohnungsgrößen, Bezahlbarkeit, Barrierefreiheit und Wohnnebenkosten berücksichtigt (Fricke, 2023).

Diese Herausforderungen werden durch ein strukturelles Wohnungsdefizit verstärkt, das sich in Esslingen – wie in vielen Städten der Region Stuttgart – über einen Zeitraum von rund zwei Jahrzehnten aufgebaut hat. Trotz kontinuierlicher Neubautätigkeit konnte der Wohnungsbau mit der Zuwanderung, demografischer Entwicklung, veränderten Haushaltsstrukturen und steigenden Wohnflächenansprüchen nicht Schritt halten.

Besonders deutlich zeigt sich dies in der zunehmenden Schere zwischen frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau. Während der frei finanzierte Wohnungsbau unter günstigen Marktbedingungen weiterhin realisiert wird, entsteht bezahlbarer Wohnraum nicht in ausreichendem Umfang. Dieses Segment war unter den gegebenen Boden-, Bau- und Finanzierungsbedingungen lange Zeit nicht marktfähig, ist jedoch für eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung unverzichtbar. Die Realisierung hängt daher systematisch von Förderbedingungen, der Bodenwertabschöpfung durch neues Planrecht und kommunaler Steuerung ab. Dass geförderter Wohnraum ohne kommunale Vorgaben kaum entsteht, ist eine Folge der Marktlogik und nicht Ausdruck mangelnder Relevanz.

Vor diesem Hintergrund kommt der Baulandentwicklung eine zentrale Rolle zu. Durch gezielte Steuerung, vertragliche Regelungen und qualitative Vorgaben kann ein angemessener Anteil dauerhaft bezahlbaren Wohnraums gesichert werden.

Infobox Stadtentwicklung

Bodenwertabschöpfung bezeichnet die Erhebung von Abgaben oder Beiträgen durch die Kommune, wenn durch planerische Maßnahmen (z. B. Bebauungspläne) eine Wertsteigerung von Grundstücken eintritt. Ziel ist es, einen Teil dieser Wertsteigerung für die Allgemeinheit abzuschöpfen, um Infrastrukturkosten oder soziale Ausgleichsmaßnahmen zu finanzieren. Rechtsgrundlagen sind u. a. § 11 BauGB (Erschließungsbeiträge) und § 12 BauGB (städtebauliche Verträge).

Regionaler Wohnungsmarkt und regionale Arbeitsteilung

Der Wohnungsmarkt der Region Stuttgart bildet funktional einen zusammenhängenden Markt. Haushalte orientieren sich bei ihrer Wohnstandortwahl nicht an Gemeindegrenzen, sondern an Faktoren wie Erreichbarkeit, Verfügbarkeit, Preisniveau, Angebotsvielfalt und Wohnqualitäten. Gleichzeitig liegt die Verantwortung für die Baulandbereitstellung und Bauleitplanung weiterhin bei den einzelnen Kommunen. Daraus ergibt sich eine arbeitsteilige Struktur der regionalen Wohnraumversorgung: Keine Kommune kann die Wohnungsfrage allein lösen, jedoch trägt jede mit ihrer spezifischen Lage, Infrastruktur und Flächenverfügbarkeit einen eigenständigen Beitrag zur Gesamtversorgung der Region bei (Fricke, Held, & Schmitz-Veltin, 2023). Dieses Prinzip wird auch in der aktuellen Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg fortgeführt (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, 2023).

Esslingen nimmt innerhalb dieser regionalen Arbeitsteilung eine besondere Rolle ein. Als größeres Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Region Stuttgart und an zwei regionalen Entwicklungsachsen liegend, verfügt Esslingen über eine überdurchschnittlich gute verkehrliche, soziale und wirtschaftliche Infrastruktur. Aus regionalplanerischer Sicht gehört Esslingen daher zu den Standorten, die besonders geeignet sind, zusätzliche Wohnbevölkerung und Wohnungsbau aufzunehmen (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, 2002).

Ein zentraler Grundsatz des Landesentwicklungsplans besteht darin, Wohnungsbau und städtebauliche Entwicklung an den absehbaren Aufgaben der jeweiligen Gemeinden auszurichten und gleichzeitig die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und Entwicklungsachsen zu sichern. Für

Esslingen bedeutet dies, dass die Stadt nicht nur ihren eigenen Wohnraumbedarf decken soll, sondern zugleich Teil der regionalen Strategie zur Aufnahme von Bevölkerungswachstum ist. Diese Rolle ist eng mit der leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung, der hohen Arbeitsplatzdichte und der vorhandenen sozialen Infrastruktur verknüpft.

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart konkretisiert diese Rolle. Gemeinden im Verdichtungsraum und entlang der Entwicklungsachsen – wie Esslingen – sollen einen wesentlichen Teil des regionalen Wohnungsneubaus tragen, um den Flächenverbrauch im Umland zu begrenzen, Freiräume zu schützen und die bestehende Infrastruktur effizient zu nutzen. Die regionalplanerischen Vorgaben zur Bruttowohndichte zielen darauf ab, Wohnraum in gut erschlossenen Lagen vorrangig durch kompakte, dichte und vielfältige Bauformen zu schaffen.

Infobox Stadtentwicklung

Der Begriff **Bruttowohndichte** meint das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohneinheiten und der Gesamtfläche eines Baugebietes inklusive Straßen und Grünflächen.

Für Esslingen bedeutet dieses, dass die Stadt einen überdurchschnittlichen Beitrag zur regionalen Wohnraumversorgung leisten soll - insbesondere durch innenstadtnahe, verkehrlich gut angebundene und flächensparende Entwicklung. Gleichzeitig ist diese Rolle klar begrenzt: Esslingen kann und soll weder den gesamten regionalen Wohnraumbedarf übernehmen noch unbegrenzt wachsen. Der Fokus liegt auf der Deckung des eigenen Bedarfs, der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und der Schaffung zusätzlicher, möglichst bezahlbarer Wohnungen an gut erschlossenen Standorten. In diesem Rahmen übernimmt Esslingen eine tragende, aber eingebettete Funktion innerhalb der regionalen Arbeitsteilung.

Esslingen weist im Wanderungsgeschehen eine ausgeprägt regionale Orientierung auf. Rund die Hälfte aller Zuzüge stammt aus der Region Stuttgart; ebenso verbleiben etwas mehr als die Hälfte der Wegzüge innerhalb der Region. Besonders stark ist die Verflechtung mit der Landeshauptstadt: Etwa ein Drittel der Zuzüge kommt aus Stuttgart, während 24 % der Wegzüge dorthin erfolgen. Stuttgart ist damit der wichtigste Wanderungspartner Esslingens – sowohl als Herkunfts- wie auch als Zielgemeinde. Die größten Wanderungsverluste verzeichnet Esslingen jedoch gegenüber den unmittelbar angrenzenden Kommunen wie Filderstadt, Ostfildern, Altbach, Plochingen, Deizisau, Wernau und Baltmannsweiler. Diese Muster deuten auf typische Suburbanisierungs- und Binnenwanderungsprozesse hin, bei denen Haushalte innerhalb des regionalen Wohnungsmarkts in das nähere Umland wechseln.

Infobox Stadtentwicklung

Suburbanisierung bezeichnet die Abwanderung von Bevölkerung und teilweise auch Arbeitsplätzen aus der Kernstadt in das Umland.

Binnenwanderung meint Umzüge innerhalb eines Gebietes.

Insgesamt zeigt sich, dass Esslingen stark in die Region Stuttgart eingebunden ist. Die Wanderungsströme verlaufen überwiegend innerhalb des regionalen Gefüges, wobei sowohl die Landeshauptstadt als auch die unmittelbaren Nachbarkommunen zentrale Rollen einnehmen. Die hohe regionale

Verflechtung unterstreicht die Bedeutung Esslingens als urbaner Wohn- und Arbeitsstandort in einem eng vernetzten Raum.

Gleichzeitig zeigt die Bevölkerungsstudie 2023 des Verbandes Region Stuttgart, dass die Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot zu den am häufigsten genannten Negativpunkte der Region zählt. Nach der Verkehrssituation im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und im Straßennetz ist der angespannte Wohnungsmarkt auf Platz 3 der größten wahrgenommenen Probleme. Diese regionalen Ergebnisse spiegeln sich auch in den repräsentativen Bevölkerungsbefragungen 2022 und 2024 der Stadt Esslingen wider (Reiner-Henrich, ESfragt - representative Bevölkerungsbefragung 2022, 2022) (Reiner-Henrich, ESfragt - representative Bevölkerungsbefragung 2024, 2024). Die Wohnsituation gehört in beiden Befragungen zu den Bereichen mit der geringsten Zufriedenheit. Wohnungssuchende finden nur schwer adäquaten Wohnraum hinsichtlich Lage, Wohnungsgröße und passenden Preis in der Region (Verband Region Stuttgart, 2023).

Preisliche Entwicklung der Wohnimmobilien

Verkäufe

Am Esslinger Immobilienmarkt scheint der Preisrückgang der Jahre 2022 und 2023 überwunden. Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen stabilisierte sich im 2. Quartal 2024 und stiegen im 3. und 4. Quartal 2024 in nahezu allen Baualtersklassen leicht an bzw. blieben stabil (Geschäftsstelle Gutachterausschuss, 2024).

Die Anzahl der vom Gutachterausschuss erfassten Kaufverträge sowie die Geldumsätze lagen weiterhin deutlich unter dem Niveau der Jahre bis 2021. Besonders 2023 war von einem Einbruch geprägt, der sich jedoch 2024 wieder erholte.

Insgesamt wurden 2024 946 abgeschlossene Kaufverträge registriert – ein Plus von 18 % gegenüber 2023, jedoch weiterhin eine deutliche Reduktion gegenüber den Vorjahren. Im Jahr 2024 wurden lediglich neun Neubauwohnungen veräußert (vgl. Abbildung 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge 2020-2024).

Infobox Stadtentwicklung

Esslingen hat einen **Gutachterausschuss**. Dieses Gremium von Sachverständigen befasst sich mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten, der Sammlung und Auswertung von Kaufpreisdaten, der Erstellung von Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Immobilien sowie Marktbeobachtung und Erstellung von Immobilienmarktberichten.

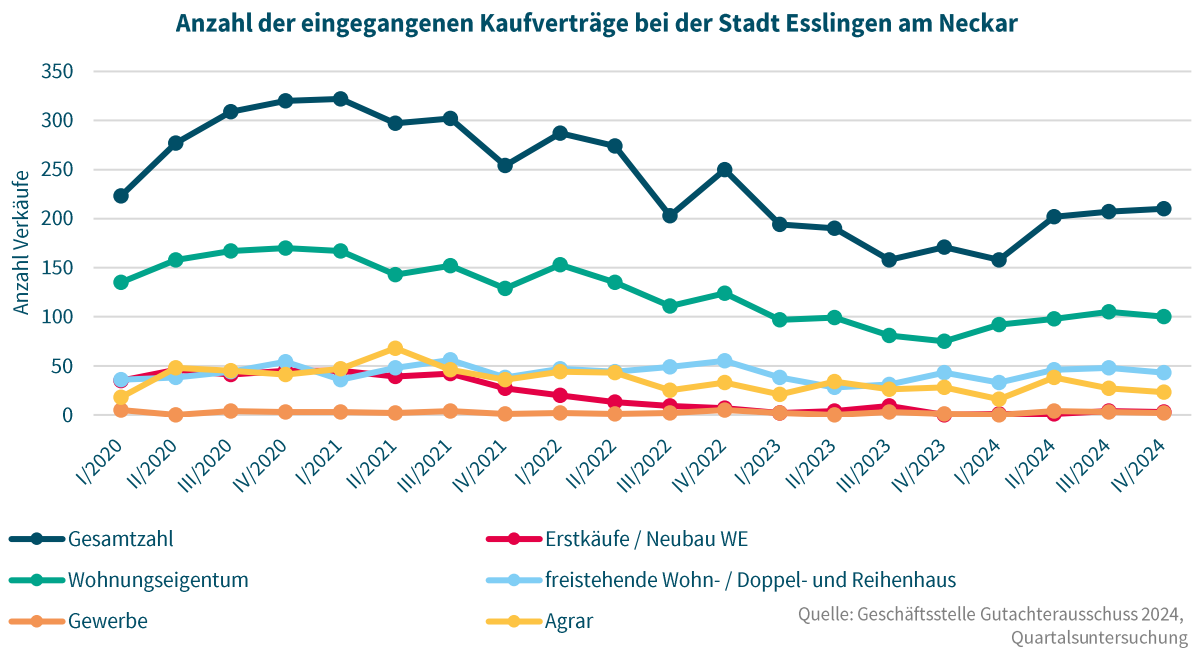


Abbildung 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge 2020-2024

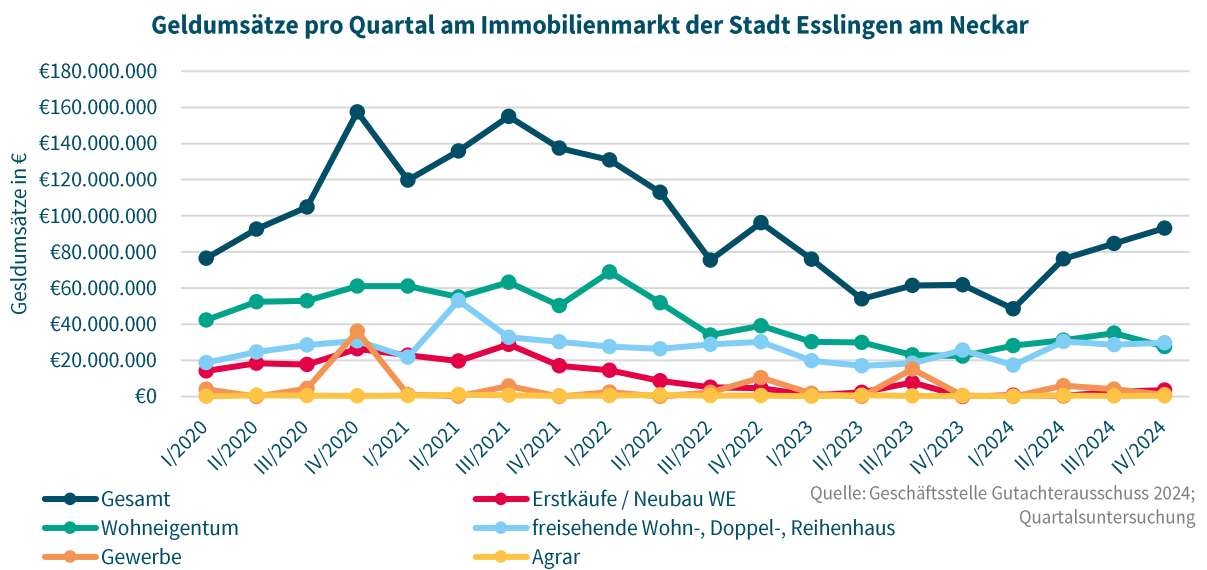


Abbildung 2: Geldumsätze pro Quartal am Immobilienmarkt

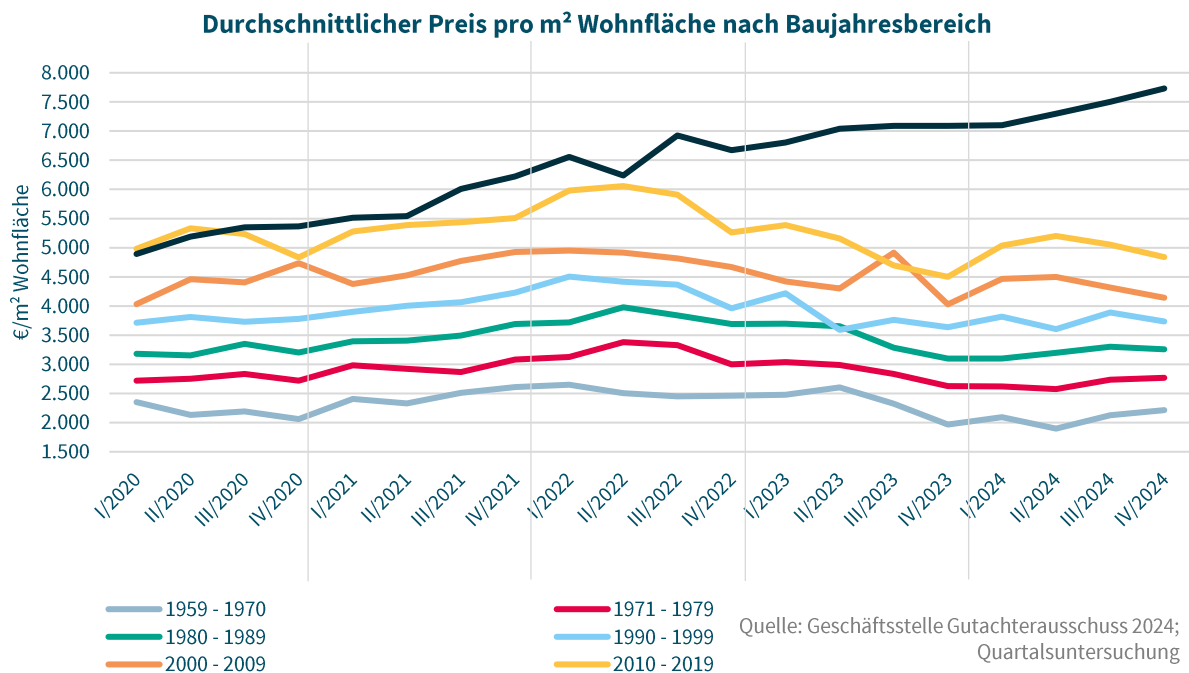


Abbildung 3: Durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche nach Baujahresbereichen

Der Geldumsatz lag 2024 bei rund 374 Mio. € und damit deutlich über dem Niveau von 2023. Von den Spitzenwerten im Zeitraum des 4. Quartals 2020 bis 2. Quartals 2022 - mit regelmäßig über 110 Mio. € pro Quartal - ist der Esslinger Immobilienverkauf allerdings im 4. Quartal 2024 jedoch weit entfernt (vgl. Abbildung 2: Geldumsätze pro Quartal am Immobilienmarkt).

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug Ende 2024 durchschnittlich rund 4.090 €/m². Dieser Wert stellt einen über alle Wohnlagen und Baualtersklassen hypothetisch gemittelten Orientierungswert dar. Die Detailanalyse (vgl. Abbildung 3: Durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche nach Baujahresbereichen) verdeutlicht die individuelle Differenzierung der Quadratmeterpreise für Wohneigentum hinsichtlich unterschiedlicher Baualtersklassen:

Wohneigentum, zwischen 1959 und 1970 erbaut, wurde für durchschnittlich etwas mehr als 2.000 €/m² verkauft, hingegen musste pro m² im Neubau Ende des Jahres 2024 fast 7.500 € aufgebracht werden. Allen Baualtersklassen gemeinsam ist jedoch die deutliche Preissteigerung zwischen 2015 und Mitte 2022. Nach einem deutlichen Abfall der Preise in nahezu allen Baualtersklassen, mit Ausnahme der Neubauten, zwischen dem 2. und 3. Quartal 2022 und dem 4. Quartal 2023, stabilisierten sich die Quadratmeterpreise zu Beginn 2024 etwas. Im 3. und 4. Quartal 2024 zogen vor allem ältere Baualtersklassen, mit einem bereinigten Baujahr zwischen 1959 und 1989 wieder etwas an. Hingegen blieben Wohnungen mit einem Baujahr ab 1990 bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis im Vergleich zum Jahresbeginn weitgehend preisstabil. Dieser Entwicklung gegenüber stehen Neubauten, mit einer nach wie vor nahezu ungebremsen linearen Preissteigerung pro m² (vgl. Abbildung 3: Durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche nach Baujahresbereichen).

Infobox Stadtentwicklung

Baualtersklassen sind Kategorien, mit denen Gebäude nach ihrem Baujahr bzw. nach bestimmten Bauzeiträumen eingeteilt werden. Sie dienen dazu, Immobilien besser vergleichen und bewerten zu können – etwa hinsichtlich Bauqualität, energetischem Zustand oder typischen Baumaterialien. Beispiele sind Klassen wie „vor 1949“, „1949–1978“, „1979–1990“ oder „nach 1990“. Jede Klasse ist mit bestimmten baulichen Merkmalen verbunden, die Rückschlüsse auf Sanierungsbedarf und Wert ermöglichen.

Angebotsmieten

Parallel zur Entwicklung der Preissteigerungen beim Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zeigten sich Preissteigerungen auch in Angebotspreisen auf öffentlichen Internet-Portalen; diese jedoch ohne Differenzierung nach Baualtersklassen, aber nach Bauart und Typ (vgl. Abbildung 4: Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser und Wohnungen zum Kauf und Miete). Zwischen 3. Quartal 2018 und 3. Quartal 2022 stiegen die Preise für Wohnimmobilien nahezu linear – für Mietobjekte in dieser Zeit um +17 %, für Kaufobjekte um +42 % (Immobilienscout24, 2025).

Ab dem 3. Quartal 2022 trennen sich die Entwicklungen von Miete und Kauf. Kaufpreise fallen ab Ende 2022 in nahezu gleichem Umfang und gleicher Stärke wie sie bis zur Jahresmitte 2022 angestiegen sind. Ab dem 3. Quartal 2024 steigen nun aber auch die angebotenen Kaufpreise für Wohnimmobilien wieder an; und dies in ähnlichem Maße wie Mietpreise. Bei Mietpreisen ist die Entwicklung anders – während Mietpreise für Häuser zunächst leicht nachgaben, stiegen sie ab dem zweiten Quartal 2023 wieder deutlich an. Mietpreise für Wohnungen blieben hingegen weiter auf linearem Wachstumskurs wie vor dem 3. Quartal 2023. Im Vergleich zu 2018 stiegen Mietpreise pro m² bis Ende 2024 durchschnittlich etwas mehr als 25 %.

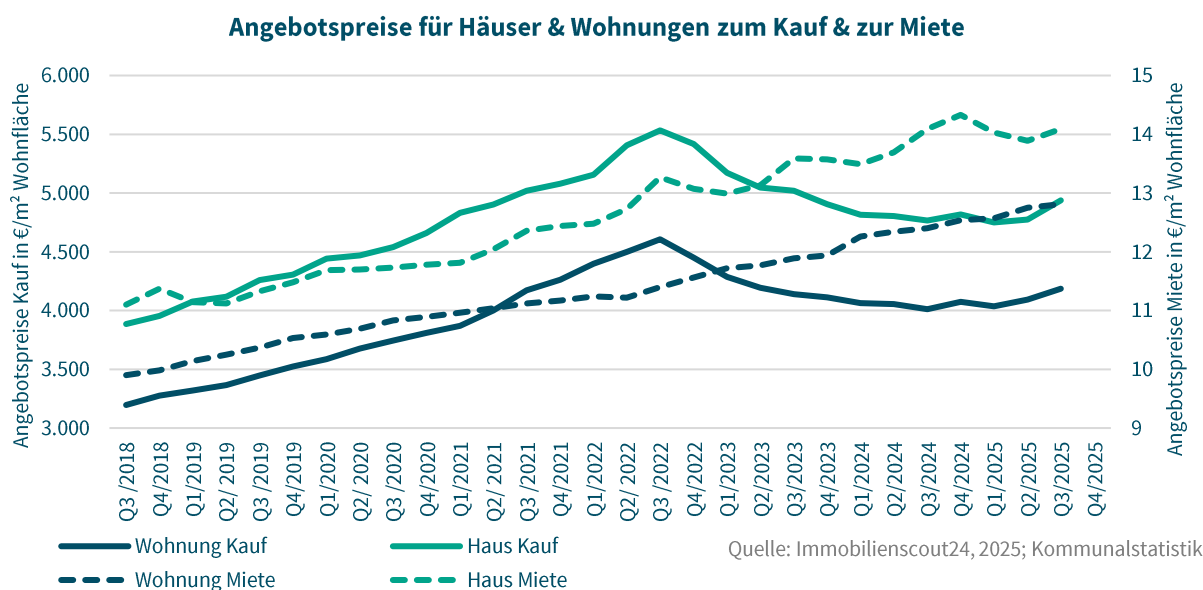


Abbildung 4: Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser und Wohnungen zum Kauf und Miete

Bestandsmieten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete (vgl. Tabelle 1: Durchschnittliche Wohnfläche und Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche für Wohnungen nach Wohnungsstatus und Gebäudeform) für Mietwohnungen betrug zum 15. Mai 2022 9,08 €/m² (ohne Wohnheime, bewohnte Unterkünfte und mietfrei überlassene Wohnungen) (Statistisches Bundesamt, 2025). Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sind mit durchschnittlich 9,15 €/m² etwas teuer als im Individualwohnungsbau (8,54 €/m²). Zudem differenziert die Nettokaltmiete nach Zahl der Räume/Wohnfläche. Größere Wohnungen sind pro m² erwartungsgemäß günstiger als kleinere Wohnungen (vgl. Tabelle 2: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche nach Wohnungsgröße).

Tabelle 1: Durchschnittliche Wohnfläche und Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche für Wohnungen nach Wohnungsstatus und Gebäudeform

	Wohnungsstatus						
	vom Eigentümer bewohnt /überlassen			zu wohnzwecken vermietet			
	Anzahl	Ø Wohnfläche / WE	Ø Wohnfläche / Person	Anzahl	Ø Wohnfläche / WE	Ø Wohnfläche / Person	Ø Nettokaltmiete / m ²
Geschosswohnungsbau (≥3 WE / Gebäude)	8.668	87,6	55,3	23.316	68,4	45,1	9,15
Individualwohnen (1-2 WE / Gebäude)	8.572	132,1	65,9	3.269	92,1	52,6	8,54
Gesamt	17.240	109,7	60,6	26.585	71,3	46,0	9,08€/m ²

Berechnung der Nettokaltmiete /m²: Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter ist das Verhältnis zwischen der Summe der Quadratmetermiete der Wohnungen und der Summe der Wohnungen in Euro. Die Berechnung erfolgt für vermietete Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Mietfrei überlassene Wohnungen werden dabei ausgeschlossen.
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2025, Zensus 2022, Kommunalstatistik

Infobox Stadtentwicklung

Individualwohnungsbau ist ein zusammenfassender Begriff für Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäuser, die nur ein bis zwei Wohneinheiten umfassen und meist der Unterbringung eines Haushalts dienen.

Geschosswohnungsbau umgangssprachlich auch Mehrfamilienhäuser genannt haben in diesem Kontext mindestens drei Wohneinheiten.

Tabelle 2: Durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro m² Wohnfläche nach Wohnungsgröße

	Ø Nettokaltmiete /m ² in €		
	Gesamt	Geschosswohnungsbau (≥3 WE / Gebäude)	Individualwohnen (1-2 WE / Gebäude)
1 – 2 Räume	10,08 €	10,09 €	10,41 €
3 – 4 Räume	8,78 €	8,85 €	8,19 €
5-6 Räume	8,44 €	8,31 €	8,59 €
7 Räume und mehr	7,65 €	6,52 €	8,65 €
Gesamt	9,08 €	9,14 €	8,54 €

Berechnung der Nettokaltmiete /m²: Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter ist das Verhältnis zwischen der Summe der Quadratmetermiete der Wohnungen und der Summe der Wohnungen in Euro. Die Berechnung erfolgt für vermietete Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Mietfrei überlassene Wohnungen werden dabei ausgeschlossen.
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2025, Zensus 2022, Kommunalstatistik

Mietspiegel

Esslingen verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel, der alle zwei Jahre neu erstellt bzw. fortgeschrieben wird. Mit diesem Instrument wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, um das Mietpreisgefüge transparenter zu machen. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den vorigen sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Stabsstelle Wohnen, 2024). Obwohl zum 01. Januar 2026 ein neuer qualifizierter Mietspiegel vorliegt, bezieht sich dieser Bericht in allen Datengrundlagen auf den Datenstand 30. Juni 2025.

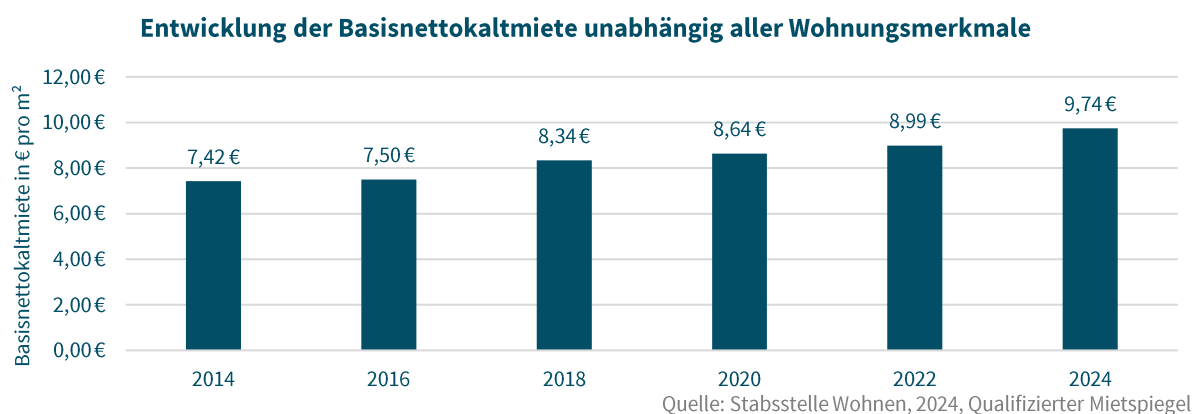


Abbildung 5: Qualifizierter Mietspiegel: Entwicklung der Basisnettokaltmiete in €/m² Wohnfläche

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis (Nettokaltmiete) für Mietwohnungen in Esslingen, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt im Mietspiegel 2024 9,74 €. Die Mieten sind in den vergangenen zehn Jahren um ca. 31 % angestiegen (vgl. Abbildung 5: Qualifizierter Mietspiegel: Entwicklung der Basisnettokaltmiete in €/m² Wohnfläche). Am stärksten haben sich kleine Wohnungen bis 35 m² verteuert (vgl. Abbildung 6: Qualifizierter Mietspiegel: Basisnettokaltmiete nach Wohnflächenkategorien und Jahren).

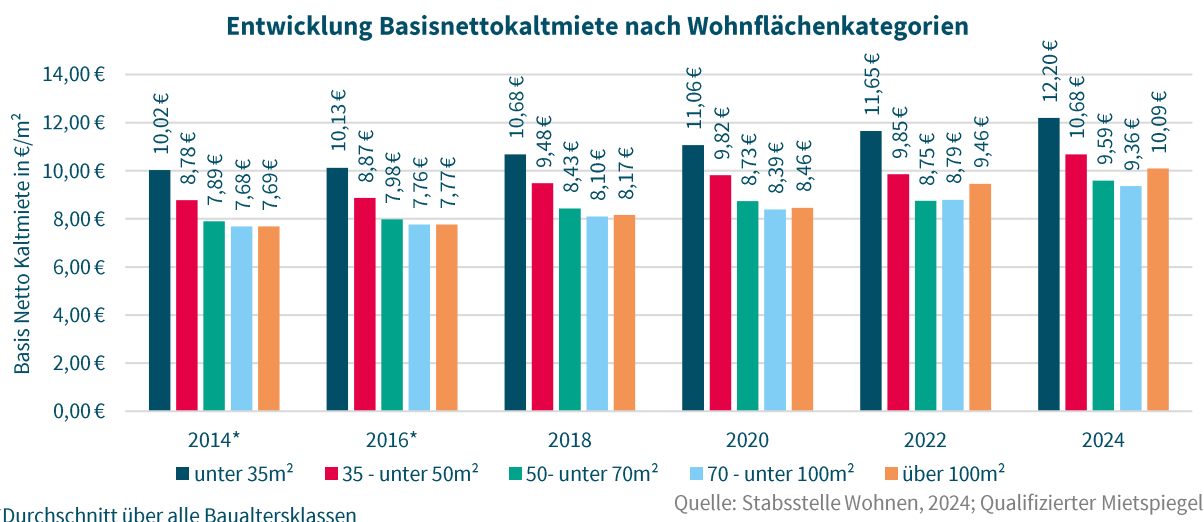


Abbildung 6: Qualifizierter Mietspiegel: Basisnettokaltmiete nach Wohnflächenkategorien und Jahren

Situation des geförderten Wohnungsbaus

Das Land Baden-Württemberg fördert den Bau von Wohnungen, die in der Folge zeitlich begrenzt spezifischen Miet- und Belegungsbindungen unterliegen (daher „gebundener“ Wohnraum). Die Miet- und Belegungsbindung ist bei der allgemeinen Mietwohnraumförderung des Landes an einen Zuschuss bzw. ein vergünstigtes Darlehen mit festgelegter Laufzeit gekoppelt. Diese Laufzeit beträgt derzeit nach dem Programm Wohnungsbau BW 2022 variabel zwischen zehn und 40 Jahren. Die Regelbindungsdauer liegt bei 30 Jahren bei einer Mietabsenkung von 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Derzeit gibt es in Esslingen 559 gebundene Mietwohnungen, die je nach Förderjahr und -art Miet- und Belegungsbindungen unterliegen (vgl. Abbildung 7: Anzahl der gebundenen Mietwohnungen seit 2014 jeweils zum 31.12.). Durch Wohnbauvorhaben, bei denen das Wohnraumversorgungskonzept zur Anwendung gekommen ist, hat sich der Negativtrend nach einem Tiefpunkt im Jahr 2021 stabilisiert. Ein geringer Zuwachs ist durch Bezugsfertigstellungen in den nächsten Jahren zu erwarten (Stabsstelle Wohnen, 2024).

Infobox Stadtentwicklung

Wohnraumversorgungskonzept (WVK) bezeichnet in Esslingen eine kommunale Strategie zur Sicherung und Steuerung der Schaffung von gefördertem Wohnraum und der Schaffung kommunaler Benennungsrechts. Es kam bei Neubauprojekten zum Einsatz, die durch die Anpassung von Bebauungsplänen zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohnungsbau erhalten haben. Seine Anwendung wurde aufgrund von Konflikten mit der Wohnungsbauförderung eingestellt.

Rechnerisch ist der aktuelle Bestand an gefördertem Mietwohnraum bis ins Jahr 2035 gesichert. Auffällig ist, dass keine der 209 seit 2010 neu entstandenen Bindungen ohne kommunale Steuerung, - insbesondere durch das Wohnraumversorgungskonzept- geschaffen wurde. Das Quotenmodell wurde daher als Nachfolgeinstrument eingeführt, um die Schaffung dringend benötigten geförderten Wohnraums systematisch zu sichern.

Infobox Stadtentwicklung

Das **Quotenmodell** definiert wie viel Flächen des Wohnungsbaus mit Fördermitteln und nach Vorgaben des Fördergebers errichtet werden müssen. Auch dieses Konzept ist an einen Zugewinn an Wohnraum durch Bebauungspläne bzw. die städtische Eigentümerschaft am Baugrundstück gekoppelt.

Ergänzend zum geförderten Mietwohnungsbestand gibt es im Stadtgebiet 79 vom Land geförderte Eigentumsobjekte (31.12.2024). Diese unterliegen in der Regel auf Basis der aktuellen Landesförderung einer Bindung zur Selbstnutzung über 15 Jahre. Die Anzahl des geförderten Wohneigentums hat sich in den vergangenen Jahren stark verringert (von 177 Ende 2021 auf 79 Ende 2024) und spielt im Stadtgebiet eine untergeordnete Rolle.

Esslingen verfügt derzeit über 1.107 Benennungsrechte. Ein Benennungsrecht ist das Recht der Stadt, bei Angebot einer neuen Mietwohnung (nach den Regularien des Quotenmodells) mögliche Mieterhaushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Auswahl vorzuschlagen. Esslingen nutzt die Benennungsrechte zur Versorgung von Wohnungsnotfällen.

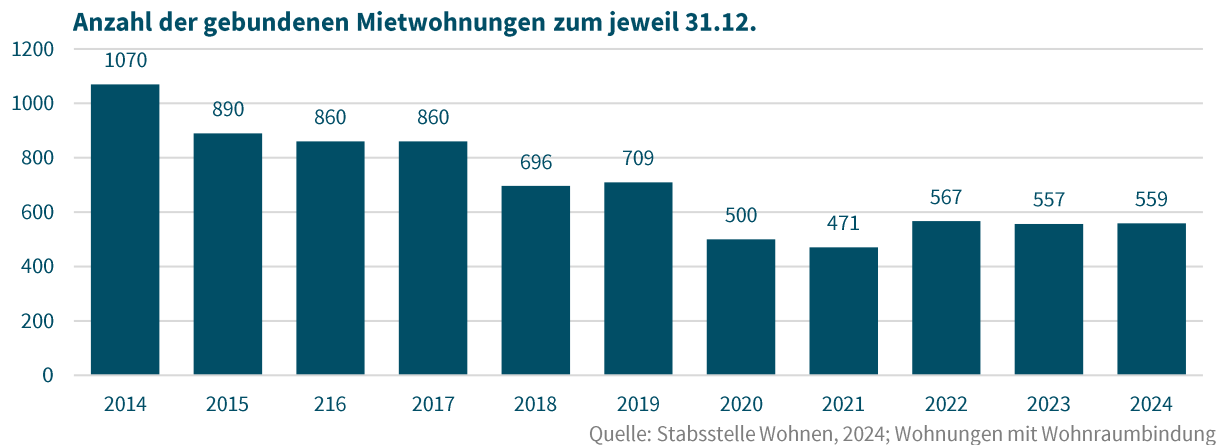


Abbildung 7: Anzahl der gebundenen Mietwohnungen seit 2014 jeweils zum 31.12.

Grundlage für das Benennungsrecht ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen jeweiliger Eigentümerschaft und Stadt. Das kann zum Beispiel ein städtebaulicher Vertrag im Rahmen der Entwicklung eines Quartiers sein. Diese vertragliche Vereinbarung ist nicht zwangsläufig an die Landeswohnraumförderung gebunden. Dementsprechend kann es sich bei diesen Wohneinheiten mit kommunalem Benennungsrecht jeweils um Wohnungen mit oder ohne Bindung aus der Landesförderung handeln. Inzwischen ist die Schaffung kommunaler Benennungsrechte aufgrund aktueller Vorgaben der Landesförderung jedoch deutlich erschwert.

3. Entwicklung der Wohnbautätigkeit

Die zentralen Kernaussagen des Kapitels:

- Ein Rückgang der Bautätigkeit ist kein Ergebnis fehlender Planung, sondern Ausdruck einer krisenhaften Marktlage und Baukrise, die selbst die Realisierung genehmigter Projekte hemmt.
- Der bestehende Bauüberhang zeigt, dass genug Wohnbauprojekte genehmigt wurden, nur der Bau fehlt.
- Nachhaltiger Wohnungsbau beginnt mit Bestandsentwicklung und Neubau auf nachgenutzten Flächen.

Die folgende Baustatistik verdeutlicht, dass zwischen den planungsrechtlichen Voraussetzungen, die die Verwaltung schafft, und der tatsächlichen Umsetzung von Bauvorhaben durch private Akteure klar zu unterscheiden ist.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen schafft die Stadt planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für Bauanträge; mit der Erteilung von Baugenehmigungen entsteht die Möglichkeit zur Realisierung von Wohnungsbau. Eine Genehmigung begründet jedoch keine Verpflichtung zur zeitnahen Umsetzung.

Ob und wann ein genehmigtes Vorhaben realisiert wird, liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft. Die tatsächliche Bautätigkeit hängt von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Finanzierungsfragen, Baukosten, Kapazitäten der Bauwirtschaft sowie individuellen unternehmerischen Entscheidungen ab. Die statistische Erfassung der Bautätigkeit erfolgt zeitlich deutlich nachgelagert über Baubeginnanzeigen, Fertigstellungsmeldungen und amtliche Erhebungen. (Reiner-Henrich, Neues aus der Statistik: Neubauanalyse 2024, 2024)

Infobox Baustatistik

Teil einer jeden Baugenehmigung ist die amtlich statistische Erfassung der Bautätigkeit. Diese Meldung erfolgt durch den Bauherrn über das Baurechtsamt an das Statistische Landesamt. Dazu gehören Anzeige des Baubeginns sowie Meldung der Fertigstellung bei Bautätigkeiten mit offizieller Schlussabnahme durch das Baurechtsamt.

Baugenehmigungen

Während der Wohnungsbestand überwiegend von privater Einzeleigentümerschaft gehalten wird, dominiert im Neubau vor allem gewerbliche und institutionelle Akteure wie Wohnungsbauunternehmen oder Baugenossenschaften. Große Projekte wirken sich auf die Wohnbautätigkeit in Esslingen aus, die daher von Schwankungen gekennzeichnet ist. Sowohl die Zahlen zu jährlichen Baugenehmigungen als auch die Fertigstellungen lassen sich häufig einzelnen Großprojekten zuordnen.

Seit 2015 wurden insgesamt 2.852 neue Wohnungen genehmigt und 2.519 neue Wohneinheiten fertiggestellt. Durchschnittlich sind dies 285 genehmigte und 230 fertiggestellte Wohneinheiten pro Jahr.

Dabei waren die Jahre 2015–2023 jeweils durch einzelne Großprojekte, vor allem im Geschosswohnungsbau gekennzeichnet (vgl. Abbildung 8: Baugenehmigungen im Neubau 2015-2024). Seit Mitte 2022 verlor die Bautätigkeit im Neubau jedoch deutlich an Dynamik. Steigende Materialpreise, Fachkräftemangel und hohe Baukosten spiegeln sich insbesondere in den rückläufigen Fertigstellungszahlen wider. Die Zahl der Baugenehmigungen blieb hingegen bis 2024 noch weitgehend stabil (Baurechtsamt Esslingen; Kommunalstatistik, 2025).

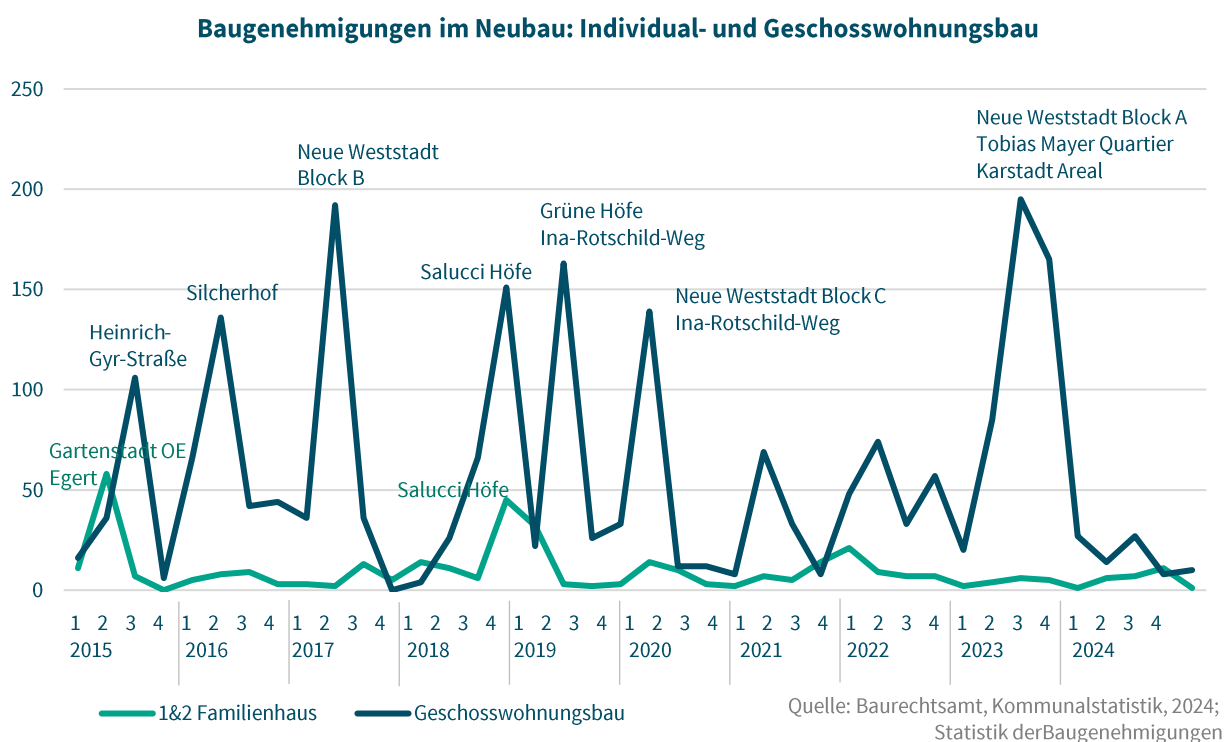


Abbildung 8: Baugenehmigungen im Neubau 2015-2024

Das Jahr 2024 markiert insbesondere bei der Zahl der Neubaugenehmigungen im Geschosswohnungsbau einen Tiefpunkt. 2024 wurden lediglich 110 neue Wohnungen genehmigt und 135 fertiggestellt (vgl. Tabelle 3: Baugenehmigungen seit 2015). Dies sind bei den Baugenehmigungen ein Rückgang von knapp 80 % gegenüber 2023, bei den Fertigstellungen weitere knapp 40 % gegenüber den zurückhaltenden Baujahren 2022 und 2023. Interessant ist, dass die Zahl der Baugenehmigungen im Individualwohnungsbau (Neubau von Häusern mit 1 und 2 Wohneinheiten) und die Bautätigkeit in der Bestandserhaltung, also Sanierung im Bestand, 2024 gegenüber 2023 etwas angezogen hat. Beide Arten der Bautätigkeit bekamen jedoch die Baukrise bereits 2022, spätestens 2023 zu spüren (vgl. Karte 1: Baugenehmigungen 2015-2024).

Baugenehmigungen			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau	1 & 2 Wohneinheiten	Projekte	75	22	20	70	37	27	41	23	12	19
		neue WE	76	25	23	76	40	29	47	25	16	25
	Geschosswohnungsbau	Projekte	16	32	18	28	29	11	16	21	27	8
		neue WE	164	288	264	247	244	171	158	184	472	59
		Neue WE	240	313	287	323	284	200	205	209	488	84
Bau im Bestand	Bestandserhaltung	Projekte	48	40	32	39	30	47	41	30	30	46
		beteiligte WE	177	72	156	193	52	96	76	66	58	97
	Bestandsergänzung	Projekte	16	19	16	20	19	23	34	22	18	19
		beteiligte WE	59	67	67	81	75	201	185	71	97	87
		neue WE	16	18	16	24	19	22	54	22	27	26
Quelle: Kommunalstatistik		neue WE gesamt	256	331	303	347	303	222	259	231	511	110



In neu errichteten Gebäuden wurden im Jahr 2024 lediglich 106 Wohnungen bezugsfertig gemeldet. Durch Um- und Ausbaumaßnahmen im Bestand entstanden weitere 26 Wohnungen. Der Anteil der neuen Wohnungen in Bestandsmaßnahmen entspricht rund 20 % des gesamten Wohnungsneubaus 2024, was jedoch nur aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen im Neubau erreicht wurde. Durch den deutlichen Rückgang der Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau halbierte sich die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten im Neubau nahezu (vgl. Abbildung 9: Baufertigstellungen im Neubau 2015-2024) (Baurechtsamt Esslingen; Kommunalstatistik, 2025). Von den 28 neu errichteten

Wohngebäuden im Jahr 2024 waren 22 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und lediglich 6 Geschosswohnungsbauten mit drei und mehr Wohnungen. Bei den Mehrfamilienhäusern dominieren Gebäude mit sechs und mehr Wohneinheiten, von denen insgesamt vier neu errichtet wurden. (vgl. Tabelle 4: Baufertigstellungen seit 2015; Karte 2: Baufertigstellungen 2015-2024).

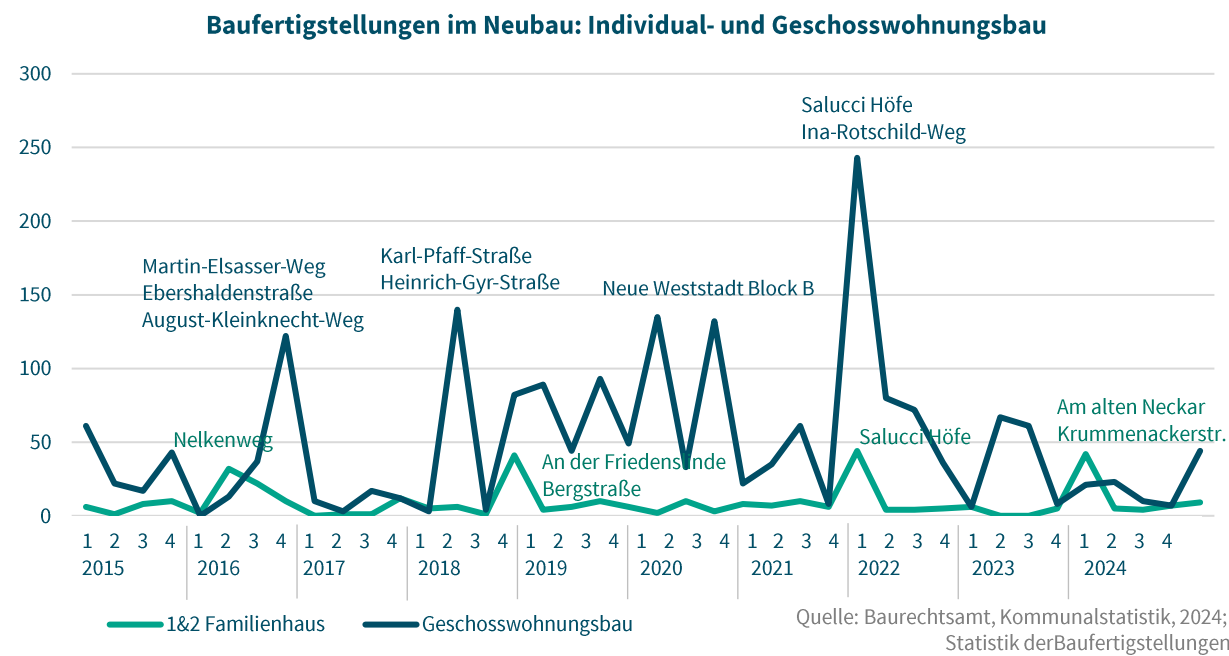


Abbildung 9: Baufertigstellungen im Neubau 2015-2024

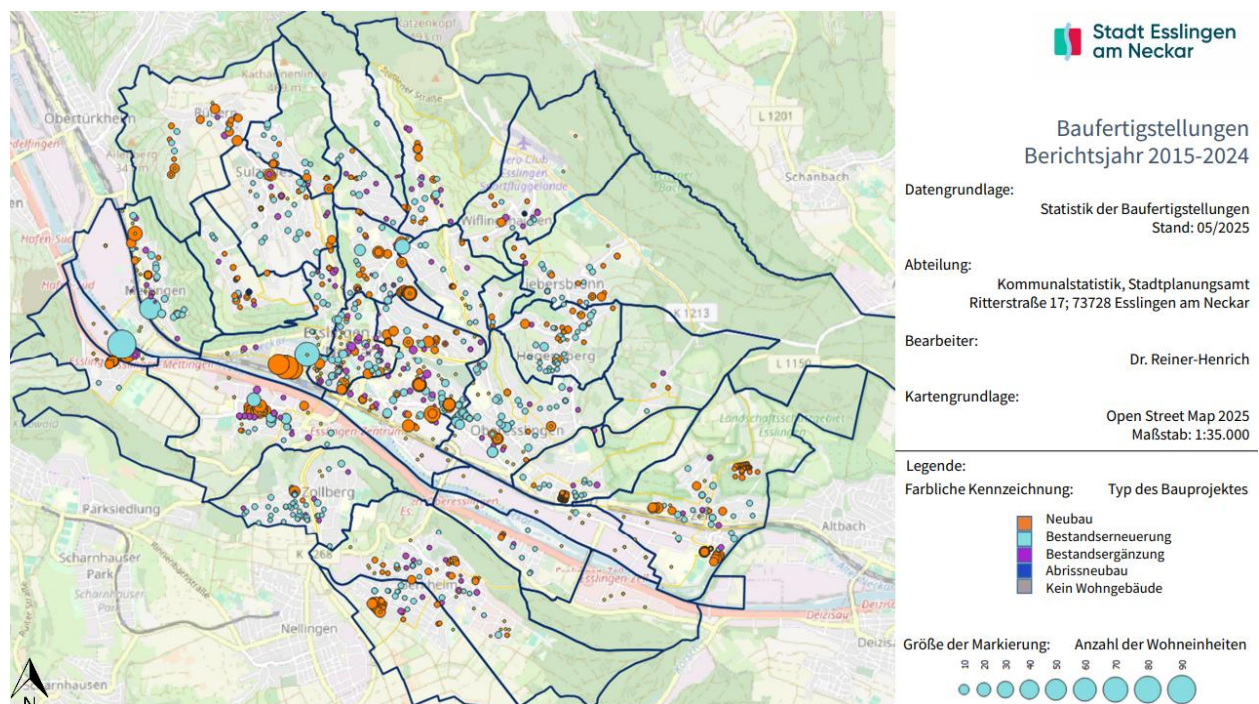
Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau (ohne Wohnheime) haben im Durchschnitt nur noch 78 m² Wohnfläche. Zum Vergleich: Im Mittel der vorangegangenen zehn Jahre waren Neubauwohnungen in der Region rund 85 m² groß (Held, 2024). Neubauwohnungen im Individualwohnungsbau waren mit durchschnittlich 142 m² deutlich größer.

Tabelle 4: Baufertigstellungen seit 2015

Baufertigstellungen			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau	1 & 2 Wohneinheiten	Projekte	23	62	11	49	23	20	65	18	44	22
		neue WE	25	66	14	53	26	23	67	19	47	22
	Geschosswohnungsbau	Projekte	16	24	8	20	30	16	32	23	14	6
		neue WE	143	172	42	229	275	322	347	194	157	84
	Neue WE		168	238	56	282	301	345	414	213	204	106
Bau im Bestand	Bestandserhaltung	Projekte	42	45	37	36	27	36	41	31	26	45
		beteiligte WE	104	102	144	190	44	164	68	71	61	132
	Bestandsergänzung	Projekte	20	13	25	9	14	18	25	19	10	24
		beteiligte WE	71	43	187	42	71	176	135	65	70	107
	neue WE		17	17	28	9	10	17	26	28	14	26
Quelle: Kommunalstatistik		neue WE gesamt	185	255	84	291	311	362	440	241	218	132

Die durchschnittliche Zimmerzahl im Neubau hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Während zwischen 2015 und 2019 nahezu jede dritte Wohneinheit fünf oder mehr Räume aufwies, hatte seit 2022 nur noch etwas mehr als ein Viertel aller neu errichteten Wohnungen diese Größe. Die Mehrheit der neu fertiggestellten Wohneinheiten hat Wohnungen mit drei und vier Räumen; im vergangenen Jahr waren dies über 70 % der fertiggestellten Wohneinheiten.

Diese Entwicklungen hängen wesentlich mit den umgesetzten Gebäudetypen, also ob es sich um Geschosswohnungsbau oder Individualwohnungsbau handelt zusammen, da die Bautätigkeit Esslingens nicht nur bezüglich der Baugenehmigungen, sondern auch bei Baufertigstellungen stark von Einzelprojekten und deren Planungen abhängig ist. Projekte wie die Salucci Höfe in Weil (fertiggestellt 4. Quartal 2023) oder das Baugebiet Egert in Zell (fertiggestellt 4. Quartal 2021) mit viel Individualwohnungsbau, bzw. auf der anderen Seite Projekte mit einer Vielzahl an kleinen Wohneinheiten (Heinrich-Gyr-Straße in Brühl, final fertiggestellt 2020) beeinflussen essentiell die Wohnungsgrößenstruktur.



Baugenehmigungen für Wohnbauprojekte erteilt wurden, deren Umsetzbarkeit derzeit in Frage gestellt sind. Welche Entwicklung lassen die Genehmigungszahlen und die Wohnungen im Bauüberhang für die nähere Zukunft erwarten?

Aktuell belasten immer noch die Nachwehen der Baukrise der letzten Jahre sowie finanzpolitische Entscheidungen (Inflation, Zinswende), Fachkräftemangel und gestörte Lieferketten den Wohnungsneubau. Die gestiegenen Zinsen und Baupreise führen dazu, dass sich Bauvorhaben zum Teil nicht mehr wirtschaftlich realisieren lassen und aufgeschoben werden. So ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in Esslingen insbesondere im vergangenen Jahr 2024 deutlich gesunken.

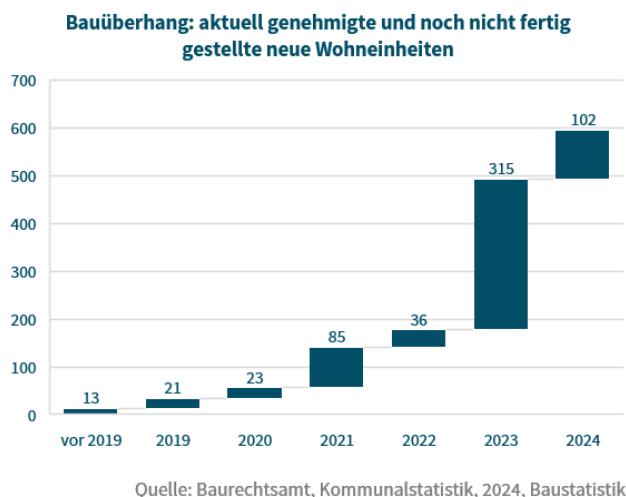


Abbildung 10: Bauüberhang zum Ende des Jahres 2024

In der Regel dauert es von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung durchschnittlich etwas mehr als 24 Monate (Individualwohnungsbau: knapp 28 Monate; Geschosswohnungsbau: 29 Monate), in einigen Fällen jedoch auch deutlich länger. Die vom Esslinger Baurechtsamt genehmigten Baumaßnahmen werden bis zu ihrer Realisierung oder zum Erlöschen der Baugenehmigung im Bauüberhang geführt. Der Bauüberhang bildet somit ein Potenzial an Wohnungen, die in absehbarer Zeit das vorhandene Wohnungsangebot ergänzen könnten. Ende 2024 umfasste der Bauüberhang in Esslingen 586 Wohnungen (vgl. Abbildung 10: Bauüberhang zum Ende des Jahres 2024).

Damit erreicht der Bauüberhang deutlich mehr als das doppelte der jährlichen Wohnbauleistungen der Jahre 2015 bis 2024. Zwar deutet diese Baureserve darauf hin, dass die bereits vor der Zinswende begonnenen Bauprojekte den Wohnungsbau aktuell noch stützen. Wegen der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ist jedoch unsicher, ob die genehmigten, aber noch nicht begonnen Bauvorhaben auch in absehbarer Zeit realisiert werden.

Die aktuelle BauGB-Novelle soll Kommunen ermöglichen, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Mit Blick auf den „Bauturbo“ ist jedoch festzuhalten: Bei einem steigenden Bauüberhang liegt das Problem nicht darin, dass zu wenig genehmigt, sondern dass zu wenig gebaut wird.

Bauträgerschaft beim Wohnungsbau

Der Großteil der neu entstehenden Wohneinheiten wurde 2015–2024 von institutionellen Vorhabenträgern wie Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften errichtet, insbesondere im Geschosswohnungsbau. Diese Akteure konzentrieren sich häufig auf die Weiterentwicklung eigener Bestände sowie auf Ersatz- und Ergänzungsneubauten. Ziel ist häufig die qualitative Erneuerung bestehender Wohnanlagen, etwa durch Sanierung oder Abriss und Neubau oder durch Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken, weniger die Erschließung vollständig neuer Standorte.

Private Bauherrschaften dominieren hingegen im Individualwohnungsbau, bei kleineren Projekten, auch bei kleinen Geschosswohnungsbauten mit weniger als fünf Wohneinheiten und im Bestandserhalt. Durch den Rückgang an Baulandumlegung am Stadtrand bestehen für private Bauwillige kaum noch Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umzusetzen. Dadurch rücken kleinteilige Siedlungsbestände im Generationenübergang in den Fokus. Auch Baugruppen gewinnen an Bedeutung, insbesondere bei innerstädtischen Grundstücken. Das Bauprojekt „Grüne Höfe - Bauen in der Breite“ in der Pliensauvorstadt oder die Bemühungen im Tobias-Mayer-Quartier sind bereits Beiträge für die gezielte Berücksichtigung privater Baugemeinschaften im Geschosswohnungsbau.

Infobox Stadtentwicklung

Baugruppen bzw. **Baugemeinschaften** sind Zusammenschlüsse mehrerer privater Bauwilliger um gemeinsam Wohngebäude zu planen und zu bauen. Meist vor dem Hintergrund der Schaffung von selbst bewohnten Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau als Alternative zu klassischen Bauträgern.

Bautätigkeit in der Region

Die Wohnungsversorgung ist in der Region Stuttgart - insbesondere im engeren Verdichtungsraum - keine isolierte kommunale Aufgabe, sondern Teil eines arbeitsteiligen Wohnungsmarkts. Die Bautätigkeit in Esslingen am Neckar ist zudem eine im System der zentralörtlichen Ordnung abgestufte Verpflichtung. Als größeres Mittelzentrum übernimmt Esslingen dabei eine verbindliche Versorgungsfunktion sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für das Umland (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, 2002) (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, 2023).

Esslingen kann den in der Region über die vergangenen zehn Jahren entstandenen Wohnraumbedarf bzw. Nachholbedarf nicht allein ausgleichen. Aufgrund seiner zentralräumlichen Stellung, seiner wirtschaftlichen Bedeutung und der guten verkehrlichen Anbindung kommt die Stadt jedoch eine mittragende und ausgleichende Rolle zu. Esslingen leistet diesen Beitrag vorrangig durch eine klimabewusste und städtebaulich qualifizierte Innenentwicklung. Diese Verantwortung kann nur durch die Tragfähigkeit des inneren Stadtgebiets wahrgenommen werden.

Die Dringlichkeit dieser Aufgabe zeigt sich in der Entwicklung der regionalen Bautätigkeit: Im Jahr 2024 wurden in der Region Stuttgart (Stadtkreis Stuttgart, Landkreise Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg, Göppingen und Rems-Murr) insgesamt 6.315 neue Wohneinheiten fertiggestellt. Dies entspricht

einem Rückgang von mehr als 20 % gegenüber dem Vorjahr (vgl. Abbildung 11: Zahl der fertiggestellten neuen Wohneinheiten in der Region Stuttgart seit 2014 jeweils zum 31.12.). Bereits seit mehreren Jahren ist ein rückläufiger Trend bei den Baufertigstellungen zu beobachten, während die Wohnbevölkerung in der Region nahezu kontinuierlich wächst.

Damit öffnet sich die Schere zwischen Wohnungsnachfrage und Neubauleistung weiter. Vor diesem Hintergrund ist es unerlässlich, die vorhandenen regionalen Potenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren. Esslingen leistet hierzu seinen strukturell gebotenen Beitrag – nicht als isolierte Kommune, sondern als Teil eines funktional verflochtenen regionalen Wohnungsmarkts.

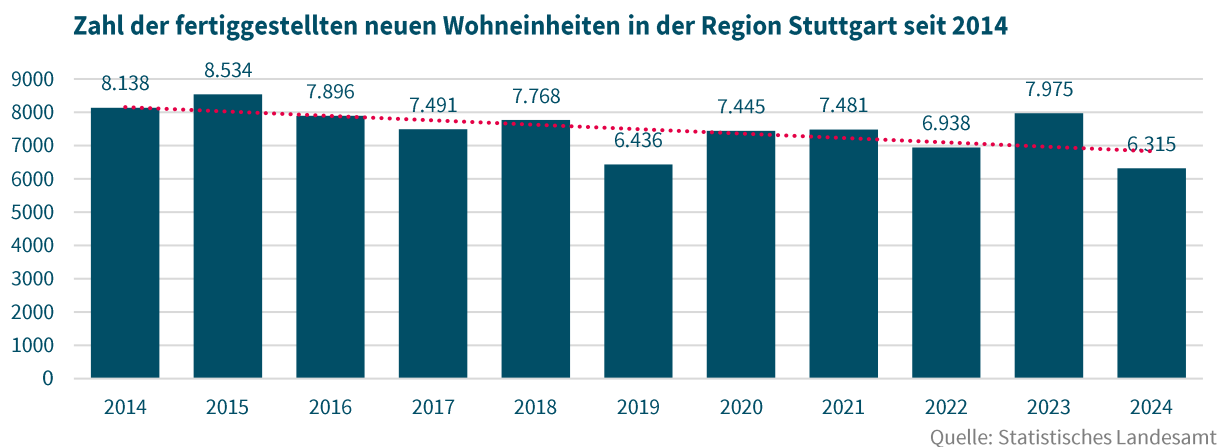


Abbildung 11: Zahl der fertiggestellten neuen Wohneinheiten in der Region Stuttgart seit 2014 jeweils zum 31.12.

4. Trends der Wohnraumversorgung

Die zentralen Kernaussagen des Kapitels:

- Wohnraumbedarf entsteht aus strukturellen Faktoren wie demografischer Wandel und Haushalteverkleinerung, nicht nur Bevölkerungswachstum.
- Wohnungsbau ist entscheidend für Bestandsbevölkerung und Erhalt vorhandener Infrastrukturen.
- Erforderlich ist eine strategische Steuerung des Wohnungsbaus in allen Stadtteilen.

Der Wohnraumbedarf in Esslingen am Neckar ergibt sich heute weniger aus starkem Wohnbevölkerungswachstum als aus der Kombination struktureller Faktoren: der Zunahme kleiner Haushalte, dem hohen Erneuerungs- und Anpassungsbedarf im Wohnungsbestand, einer ausgeprägten Bezahlbarkeitsproblematik sowie der Rolle Esslingens als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort im regionalen Verbund. Esslingen trägt damit zur regionalen Wohnraumversorgung bei, kann diesen Bedarf jedoch nur im Rahmen qualifizierter Innenentwicklung und mit einem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum decken.

Entwicklung der Wohnbevölkerung

Wie die gesamte Region Stuttgart verzeichnet Esslingen seit 2010 ein deutliches Wachstum der Wohnbevölkerung. Zwischen 2010 und 2019 stieg die Einwohnerzahl um knapp 10 %. Starke Zuwachsraten wurden insbesondere zwischen 2011 und 2017 verzeichnet, jährlich wuchs die Wohnbevölkerung in diesem Zeitraum um durchschnittlich 1 %. Entsprechend konnte Esslingen zwischen 2011 und 2019 einen Zuwachs von über 6.600 Personen verzeichnen und erreichte zum Jahresende 2019 mit 94.145 Personen den Höchststand seit Anfang der 1970er-Jahre.

Infobox Statistik

Zuwachsraten geben an, um wie viel eine Größe innerhalb eines bestimmten Zeitraums wächst. Sie werden meist in Prozent angegeben und zeigen die relative Veränderung im Vergleich zum Ausgangswert.

Die pandemiebedingten Jahre 2020 und 2021 führten zu einem temporären Rückgang der Einwohnerzahl, der bis 2022 wieder ausgeglichen wurde. 2023 setzte sich der Wachstumstrend fort. Das Jahr 2024 hingegen markiert jedoch einen Bruch: Erstmals außerhalb von Krisenzeiten ging die Einwohnerzahl leicht zurück (-240 Personen). Zum Jahresende 2024 lebten laut Einwohnermelderegister 97.046 Personen mit Hauptwohnsitz in Esslingen (Wohnbevölkerung) (vgl. Abbildung 12: Einwohnerbestand zum jeweils 31.12. in Esslingen). Gleichzeitig wohnen 1.265 Personen in Esslingen mit Nebenwohnsitz. Diese werden weiter jedoch nicht separat ausgewertet, auch wenn Personen mit Nebenwohnsitz Wohnraum belegen. Es liegen keine weitergehenden Informationen zu Haushaltsstrukturen im Nebenwohnsitz vor.

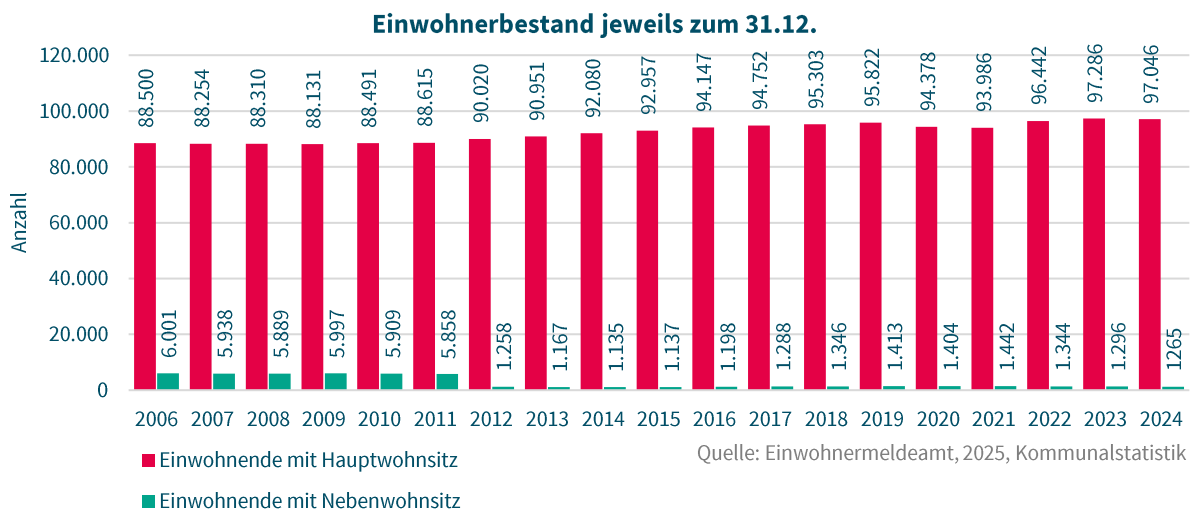


Abbildung 12: Einwohnerbestand zum jeweils 31.12. in Esslingen

Diese Dynamik wird wesentlich durch Wanderungen bestimmt: Der natürliche Saldo ist negativ, Bevölkerungszuwächse entstehen nahezu ausschließlich durch Zuzüge. Diese wiederum hängen unmittelbar von der Verfügbarkeit geeigneten Wohnraums ab.

Infobox Statistik

Der Begriff **Wanderungen** meint hier die Gesamtheit aller Umzüge in die Stadt, innerhalb der Stadt und von der Stadt weg.

Der **natürliche Saldo** bezeichnet die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen in einem bestimmten Zeitraum.

Haushalteentwicklung

Noch deutlicher als in der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Haushalteentwicklung. Seit 2008 ist die Zahl der Haushalte in Esslingen um 15,7 % auf knapp 49.000 gestiegen. Gleichzeitig sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,09 Personen (2006) auf 1,98 Personen (2024).

Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren die Haushaltsstruktur (vgl. Abbildung 13: Haushalte und Haushaltsstrukturen 2006-2024). Rund 47 % aller Haushalte bestehen aus nur einer Person, weitere gut 20 % aus zwei Personen (vgl. Abbildung 13: Haushalte und Haushaltsstrukturen 2006-2024). Besonders stark gewachsen ist die Zahl der Einpersonenhaushalte älterer Menschen; sie stieg seit 2006 um nahezu 40 %.

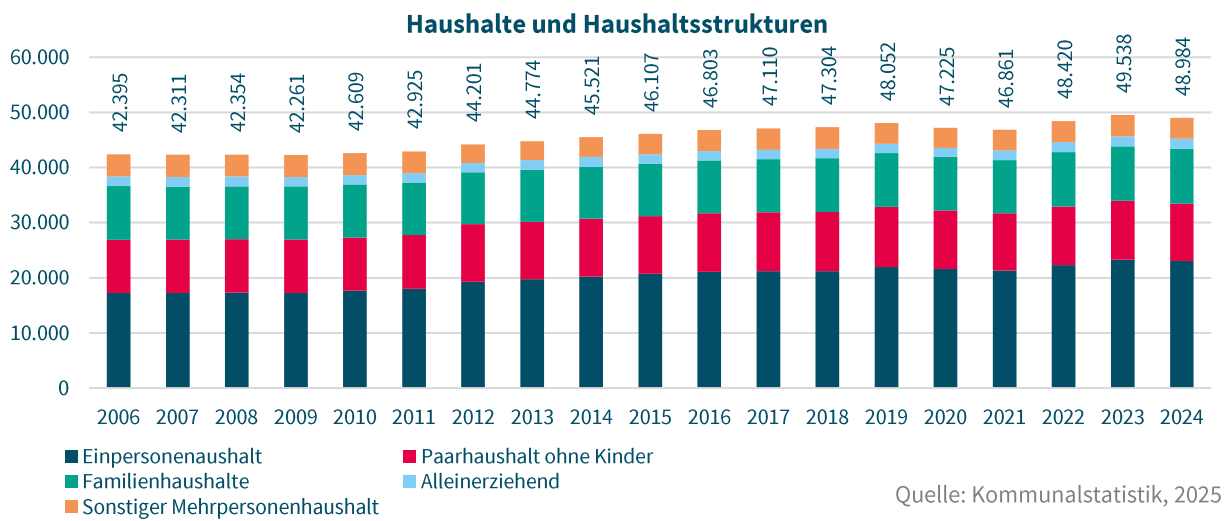


Abbildung 13: Haushalte und Haushaltsstrukturen 2006-2024

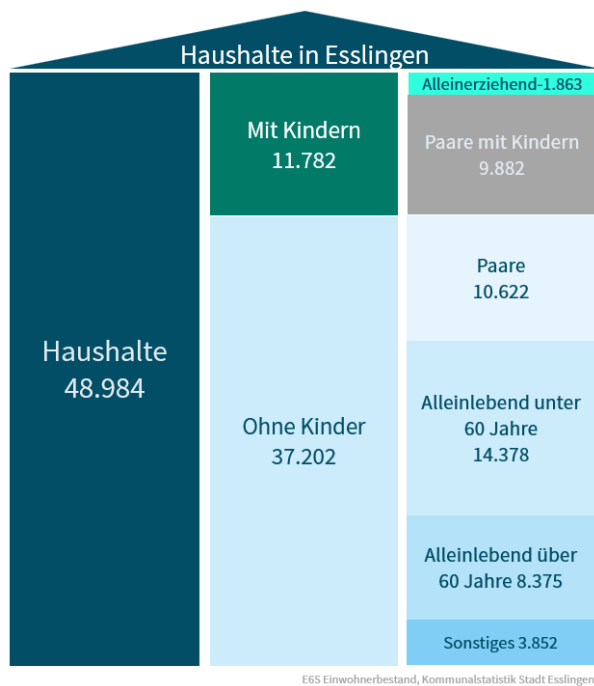


Abbildung 14: Haushalte in Esslingen 2024

Auch Familienhaushalte haben sich strukturell verändert. In etwas mehr als der Hälfte aller Familienhaushalte leben ein oder zwei Kinder; dieser Anteil steigt seit Jahren kontinuierlich leicht an. Die Zahl der Alleinerziehendenhaushalte stieg in den vergangenen Jahren um knapp 5 % auf 1.863 Haushalte. Insgesamt bestehen knapp 18 % aller Haushalte aus einer alleinlebenden Person im Alter von mindestens 60 Jahren (vgl. Abbildung 14: Haushalte in Esslingen 2024).

Adäquater Wohnraum

Die aktuellen Entwicklungen zeigen eine zunehmende Diskrepanz zwischen Haushaltsgröße und genutztem Wohnraum. Der Wohnungsbedarf steigt damit auch bei stabiler Wohnbevölkerungszahl weiter, weil immer mehr – und immer kleinere – Haushalte mehr Wohnungen beanspruchen. Wohnzyklen entkoppeln sich zunehmend von den Erfordernissen der jeweiligen Lebensphase und Haushaltstruktur.

Auf der einen Seite verbleiben verkleinerte Haushalte, z.B. durch Auszug der Kinder aus dem Elternhaus oder Versterben eines Partners, häufig langfristig im flächenmäßig großen Wohneigentum (Zensus 2022: durchschnittliche Wohndauer im Eigentum ist doppelt so lange als in einer Mietwohnung; von der Eigentümerschaft selbst bewohnte Wohnungen sind durchschnittlich mehr als doppelt so groß als zu Mietzwecken überlassene Wohnungen (Statistisches Bundesamt, 2025)). Dieser Trend wird sich im Zuge des demographischen Wandels weiter verstärken. Auf der anderen Seite leben Haushalte in der Gründungsphase häufig länger in zu kleinem Wohnraum, weil kein adäquater Wohnraum zur Verfügung steht. Die Folge sind Überbelegungen, verzögerte Haushaltsgründungen und eine erhöhte Abwanderung junger Familien.

Diese Entwicklung kann nur durch strategische Bautätigkeit und eine gezielte Wohnraumsteuerung (vgl. Kapitel 5) abgefedert werden. Für eine stabile und zukunftssträchtige Stadtgesellschaft ist eine ausreichend große arbeitsfähige Wohnbevölkerung notwendig, diese benötigt jedoch Wohnraum. Esslingen kann es sich bevölkerungspolitisch nicht leisten, Familien in der Gründungsphase abwandern zu lassen. Notwendig ist daher die Bereitstellung adäquaten Wohnraums sowohl für die Bestandsbevölkerung als auch für Zuzüge.

Infobox Stadtentwicklung

Unter **adäquatem Wohnraum** versteht die Stadtentwicklung Wohnraum der in Größe, Lage, Zugschnitt, Preis etc. dem Wunsch und Möglichkeiten der Nachfragenden entspricht.

Studienort Esslingen: Eine besondere Gruppe der Wohnbevölkerung sind Studierende. Die Zahl der Studierenden in Esslingen ist in den vergangenen 25 Jahren um rund 25 % gestiegen und liegt aktuell bei rund 4.800 Studierende (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2024). Bei der Haushaltsbetrachtung zählen Studierende zumeist als Einpersonenhaushalte, unabhängig davon, ob sie in Studierendenwohnheimen, Wohngemeinschaften oder in einer eigenen Wohnung leben. Analysen anderer Kommunen zeigen, dass Wohngemeinschaften häufig auch nach Abschluss des Studiums bestehen bleiben, obwohl sie nicht mehr dem aktuellen Wohnwunsch entsprechen. Ursache ist meist der Mangel an bezahlbarem, adäquatem Wohnraum.

Wohnraumdefizit

Nach aktuellen Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) (Müther, BBSR-Wohnungsbedarfsprognose - Analysen- und Methodenbericht, 2025), (Müther & Waltersbacher, Zentrale Ergebnisse der BBSR Wohnungsbedarfsprognose - Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030, 2025) und des Pestel Instituts (Günther, 2026) fehlen in Deutschland derzeit rund 1,4 Mio. Wohnungen bei einer Bevölkerung von rund 83,5 Mio. Menschen. Übertragen auf Baden-Württemberg, die Region Stuttgart und die Stadt Esslingen ergibt sich ein Nachholbedarf von rund 46.600 Wohnungen in der Region und von etwas mehr als 1.600 Wohnungen in Esslingen bis 2030 (vgl. Tabelle 5: Wohnungsdefizit und zukünftiger jährlicher Wohnungsbedarf bis 2030).

Tabelle 5: Wohnungsdefizit und zukünftiger jährlicher Wohnungsbedarf bis 2030

		Deutschland	Baden-Württemberg	Region Stuttgart	Esslingen
Einwohner (EWO) zum 31.12.2024		83.497.147	11.242.539	2.779.310	96.207
Anteil EWO		100%	13,46%	3,33%	0,12%
Pestel	Aktuelles Wohnungsdefizit	1.400.000	188.504	46.601	1.613
	zukünftig Wohneinheiten / Jahr Szenario Min	310.000	41.740	10.319	357
	zukünftig Wohneinheiten / Jahr Szenario Max	410.000	55.205	13.647	472
BBSR	jährliche Wohneinheiten zukünftig		320.000	30-45 Wohneinheiten pro Jahr je 10.000 EWO	
	zukünftig Wohneinheiten / Jahr Szenario Min	320.000	33.728	8.338	289
	zukünftig Wohneinheiten / Jahr Szenario Max	320.000	50.591	12.507	433
Quelle: Kommunalstatistik, BBSR, Pestel					

Für die kommenden Jahre berechnen sowohl das BBSR als auch das Pestel Institut einen bundesweiten Neubedarf von über 300.000 fertigzustellenden Wohnungen pro Jahr. Beide Prognosen enthalten jeweils zwei Szenarien, die für Esslingen einen jährlichen Bedarf von zwischen 290 und 470 fertigzustellenden Wohnungen ergibt. Die durchschnittliche Fertigstellungszahl der letzten Jahre liegt damit am unteren Rand dessen, was notwendig wäre, um den Bedarf an Wohnraum für die Wohnbevölkerung zu decken. Beide Studien verdeutlichen zudem, dass im Zuge des demographischen Wandels eine verstärkte Bautätigkeit erforderlich ist, um Zuwanderung zu ermöglichen und die Zahl der erwerbsfähigen und erwerbstätigen Wohnbevölkerung in der Region zu halten. Berechnungen der Kommunalstatistik Esslingen bestätigen den aufgelaufenen Nachholbedarf auch auf lokaler Ebene.

Perspektivische Einschätzungen zur Entwicklung der Wohnbevölkerung

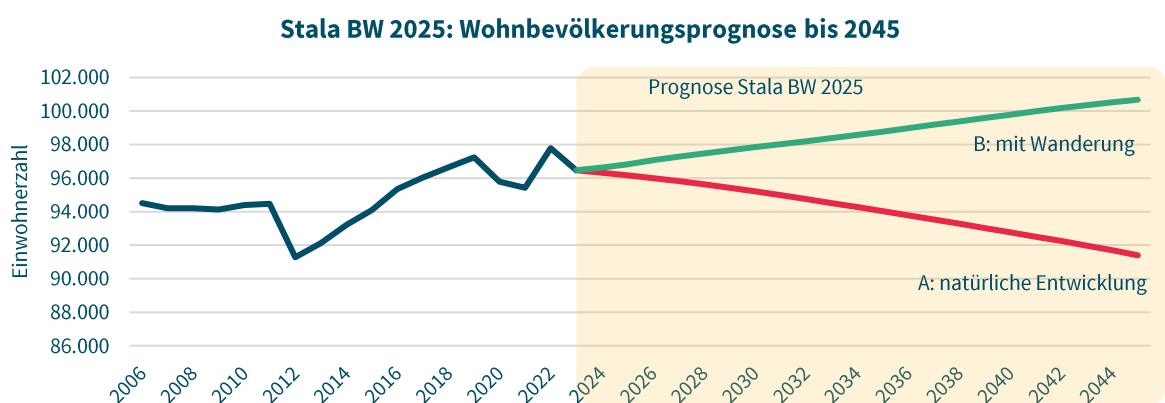
Für die Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf in Esslingen ist die zukünftige Dynamik bei Wohnbevölkerung und Haushalten eine entscheidende Komponente. Die künftige Bevölkerungsentwicklung ist jedoch kein unabwendbarer Trend, sondern hängt unmittelbar vom verfügbaren Wohnungsangebot ab.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Mai 2025 eine neue Bevölkerungsprognose bis 2045 für Esslingen vorgelegt (Glück, 2025); (Böhm & Brachat-Schwarz, 2025). Diese Prognose bildet geplante Wohnbauprojekte nicht ab; eine eigene kommunale Bevölkerungsvorausrechnung soll 2026 erstellt werden.

Berechnet hat das Statistische Landesamt zwei Varianten der zukünftigen Entwicklung (vgl. Abbildung 15: Statistisches Landesamt BW: Wohnbevölkerungsprognose bis 2045):

- Variante A: natürliche Entwicklung mit der ausschließlichen Integration von Geburten und Sterbefällen in gleichem Umfang wie im Stützzeitraum (Geburten: 2021–2023; Sterbefälle: 2017–2019 & 2023 vgl. (Böhm & Brachat-Schwarz, 2025); und
- Variante B: mit Außenwanderung in gleichem Umfang wie im Stützzeitraum der Prognose (2017–2019 & 2023 vgl. (Böhm & Brachat-Schwarz, 2025)).

Beide Varianten können nur eintreten, wenn die zugrunde gelegten Annahmen im Prognosezeitraum konstant bleiben. Während Geburten und Sterbefälle relativ gut prognostizierbar sind, sind Wanderungsbewegungen deutlich volatiler. Dies zeigte sich in den letzten Jahren deutlich – zum einen kam es 2020/2021 zum größtenteils Ausbleiben von Wanderungen aufgrund von Corona-Beschränkungen und geschlossenen Grenzen, zum anderen sorgte der Überfall Russlands auf die Ukraine zu einem drastischen Anstieg der Wanderungen aus dem Ausland 2022.



Quelle: Böhm & Brachat-Schwarz, 2025, Statistisches Landesamt BW

Abbildung 15: Statistisches Landesamt BW: Wohnbevölkerungsprognose bis 2045

Wie stark die Wohnbevölkerung wachsen kann, hängt maßgeblich der Verfügbarkeit von Wohnraum ab. Personen können nur nach Esslingen zuziehen, wenn sie eine Wohnung finden. Fehlt entsprechender Wohnraum, bleibt Zuzug aus. Im Stützzeitraum der Prognose des Statistischen Landesamtes wurden jährlich durchschnittlich 210 neue Wohnungen fertiggestellt.

Infobox Statistik

Ein **Stützzeitraum** ist ein Zeitraum, der als Grundlage für Berechnungen oder Prognosen verwendet wird.

Bleibt die Bautätigkeit unter diesem Niveau, wird auch der Zuzug zurückgehen. Steigt sie darüber hinaus, kann Esslingen mehr Menschen aufnehmen. Die Entwicklung der Wohnbevölkerung ist damit keine feste Größe, sondern hängt wesentlich von der tatsächlichen Bautätigkeit und der Verfügbarkeit von Wohnraum ab.

Zielsetzungen für die Wohnungsvorsorge und den Wohnungsbau

Zusammenfassung der Indikatoren aus Kapitel 2-4:

- **Anhaltendes Wohnungsdefizit**
Geringe Bautätigkeit verstärkt das bestehende Wohnungsdefizit von rund 2.400 WE; bis 2030 werden etwa 3.000 WE erwartet. Für die Vorsorge gilt ein Mindestbedarf von 300 WE/Jahr.
- **Geringe Fluktuation**
Niedrigste Umzugsquote seit 2015 und lange Mietwohnungsdauern führen zu geringer Marktbe-
wegung (2024 Umzugsquote: 18,6; -16,3 % seit 2015)
- **Niedriger marktaktiver Leerstand**
Mit unter 2 % liegt der markttaktive Leerstand deutlich unter dem Niveau, das zur Deckung der
Nachfrage erforderlich wäre.
- **Hoher Anteil selbst genutzten Wohneigentums**
Rund 40 % Eigentumsquote mit langer Wohndauer reduziert das Angebot im Mietmarkt.
- **Stark gestiegene Wohnkosten**
Zwischen 2005 und 2022 sind die Wohnkosten in Baden-Württemberg um 53 % gestiegen und be-
lasten Haushalte zunehmend (LWR BW).
- **Zunehmende soziale Notlagen**
Steigende Fälle in der Notfallkartei, sinkende Wohnungsvermittlungen und zu wenig geförderter
Wohnungsbau verdeutlichen die angespannte Lage.

Esslingen gehört zu den stabilsten, zugleich aber auch defizitärsten Wohnungsmärkte im süddeut-
schen Raum. Die Wohnungsknappheit, insbesondere in ohnehin prekären Marktsegmenten, und die
Wohnkosten sind in den vergangenen zehn Jahren deutlich und flächendeckend gestiegen. Parallel
dazu ist die Wohnzufriedenheit gesunken (Verband Region Stuttgart, 2023).

Infobox Stadtentwicklung

Der Begriff **Marktsegmente** umfasst hier einzelne Aspekte angebotenen Wohnraums wie Preis, Größe,
Wohnform, Ausstattung, Lage oder Förderstatus. Durch diese Einteilung lässt sich erkennen, in wel-
chen Punkten ein Überangebot oder ein Mangel besteht.

Vor diesem Hintergrund verfolgt Esslingen weiterhin das langfristige Ziel, einen möglichst ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen und durch Wohnungsbau kurz- und mittelfristig zur Entspannung des Wohnungsmarkts beizutragen.

Dieses Ziel soll durch eine koordinierte Entwicklung im Kontext der Gesamtstadt, eine gezielte Investitionslenkung sowie durch eine verbesserte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands erreicht werden. Aufgabe der Stadt ist es, eine kontinuierliche Wohnungsversorgung durch Baulandbereitstellung und Planungsrecht zu gewährleisten, Investitionen zu ermöglichen und auf geeignete Standorte zu lenken.

Die angestrebte Zielmarke von 300 WE/Jahr liegt leicht über den Erfahrungswerten der vergangenen zehn Jahre. Angesichts des strukturellen Nachholbedarfs stellt sie jedoch das wohnungsbaupolitische Minimum dar, um den Wohnungsmarkt langfristig zu stabilisieren.

Um diese Zielmarke zu erreichen, setzt die Stadt auf eine Kombination aus aktiver Innenentwicklung, strategischer Flächenbereitstellung und planerischer Steuerung. Eine besondere Rolle spielen dabei städtische Grundstücke, da sie die stärkste Steuerungswirkung entfalten.

Da ein umfassender strategischer Flächenerwerb aufgrund der aktuellen und mittelfristigen Haushaltslage nur eingeschränkt möglich ist, konzentriert sich die kommunale Steuerung auf:

- die Bauleitplanung, insbesondere Bebauungspläne und ggf. den Einsatz des „Bauturbos“ (vgl. Kap. 2 Lage am Wohnungsmarkt, Staatliche Rahmenbedingungen)
- Vertragswerke wie städtebauliche Verträge und Kaufverträge,
- die Anwendung des Quotenmodells zur Sicherung geförderten Wohnraums.

Darüber hinaus sollen weitere Instrumente und Möglichkeiten der Steuerung verstärkt eingesetzt werden, z. B. über Konzeptverfahren (Grundstücksvergabe gegen Konzept und Gebot) bei der Entwicklung städtischer Flächen.

5. Strategie der Baulandentwicklung

Die zentralen Kernaussagen des Kapitels:

- Innen- vor Außenentwicklung ist ein leitendes Prinzip der Esslinger Baulandentwicklung.
- Die Bereitstellung von Bauland ist ein aktiver Steuerungsprozess und kein Selbstläufer: Größere Baulandentwicklungen sollten nicht gleichzeitig umgesetzt werden, sondern erfordern eine gezielte Mengensteuerung, um Angebotskonkurrenz zu vermeiden.
- Ziel ist nicht maximale Bebauung von Flächen, sondern eine verträgliche Stadtteilentwicklung.

Rahmenbedingungen der Baulandentwicklung

Aus den vorangegangenen Betrachtungen ergeben sich mehrere zentrale Schlussfolgerungen für die strategische Baulandentwicklung. Der anhaltend hohe Bedarf an kostengünstigem und gefördertem Mietwohnraum bleibt die wesentliche Herausforderung. In Esslingen kann dieser Bedarf vorrangig durch flächeneffizienten Geschosswohnungsbau im Innenbereich gedeckt werden. Die Innenentwicklung bildet damit das zentrale Handlungsfeld zur Wohnraumschaffung und folgt in der Stadtteil- und Quartiersentwicklung dem Leitbild der dreifachen Innenentwicklung.

Infobox Stadtentwicklung

Dreifache Innenentwicklung ist ein Leitbild der Stadtentwicklung mit drei gleichrangigen Zielen: Bauliche Nachverdichtung, Stärkung und Vernetzung von Grünflächen, Berücksichtigung von „kurzen Wegen“ bei der Verkehrs- und Mobilitätsgestaltung. Ziel sind kompakte, gut angebundene Quartiere mit hoher Lebensqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohner (Schubert, et al., 2023).

Der Individualwohnungsbau besitzt aus gesamtstädtischer Perspektive eine ergänzende, aber untergeordnete Bedeutung. Aufgrund seines hohen Flächenbedarfs trägt er nur begrenzt zur Wohnraumversorgung bei. Gleichwohl soll er, insbesondere im Rahmen der Baulückenschließung sowie durch Ergänzung des Bestands mittels Anbau, Aufstockung und Dachausbau, weiterhin ermöglicht werden. Die umfangreichen Hausbestände der Nachkriegszeit werden sukzessive den nachfolgenden Generationen weitergegeben. Baugruppenmodelle (gemeinsam auf einer Parzelle bauen) werden als Form gemeinschaftlicher Eigentumsbildung in urbanen Quartieren unterstützt. Denn das Modell der „Häuslebauer“ auf der eigenen Parzelle (in Umlegungsgebieten) gehört eher der Vergangenheit an.

Esslingen ist weitgehend „fertig gebaut“; größere Entwicklungsflächen im Außenbereich stehen zum Schutz des insbesondere klimawirksamen Landschaftsraums nicht oder kaum zur Verfügung. Potenziale liegen daher vor allem in Flächenkonversionen, gezielter Nachverdichtung, Umnutzung und baulichen Qualifizierung bestehender Quartiere. Diese städtebaulichen Potenziale sind unter Berücksichtigung siedlungsökologischer, sozialer und infrastruktureller Belange maßvoll zu nutzen (siehe Potenzialanalyse). Der Flächenverfügbarkeit kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Zur Deckung des Bedarfs und zum sparsamen Umgang mit Boden bleibt ein konsequent flächeneffizienter Ansatz

erforderlich. Innenentwicklung, Bestandsqualifizierung und angemessene Dichte (im „Esslinger Maß“) bilden die Leitprinzipien der zukünftigen Baulandentwicklung.

Die Baulandentwicklung ist in bundes- und landesrechtliche Vorgaben eingebettet. Bau- und Planungsrecht sowie Förderprogramme beeinflussen die Wirtschaftlichkeit und die Realisierbarkeit von Projekten. Förderbedingungen, Belegungsbindungen und energetische Anforderungen wirken direkt auf Projektkonzeption und Flächennutzung (Grundstück und Geschossfläche). Gleichzeitig begrenzen fachrechtliche Vorgaben, etwa im Natur-, Immissions- oder Denkmalschutz, die Bebaubarkeit von Flächen. Kommunale Strategien bewegen sich daher im Spannungsfeld von Förderanreizen, regulatorischen Anforderungen und standörtlichen Zielsetzungen.

Zinsniveau, Kreditvergabebedingungen und Baukostenentwicklung bestimmen wesentlich die Investitionsbereitschaft privater Akteure. Steigende Finanzierungskosten oder erhöhte Eigenkapitalanforderungen können Projekte verzögern oder verhindern. Die Aktivierung von Entwicklungspotenzialen ist nur begrenzt planerisch steuerbar. Eine vorausschauende Grundstückspolitik hilft, langfristig Handlungsspielräume auch in volatilen Marktphasen zu sichern.

Das Bauplanungsrecht bildet den zentralen Steuerungsrahmen der Baulandentwicklung. Während der Flächennutzungsplan die langfristige Entwicklung vorgibt, regeln Bebauungspläne Art und Maß der baulichen Nutzung. In einer weitgehend entwickelten Stadt liegt der Schwerpunkt weniger auf neuen Baugebieten im Außenbereich als auf planungsrechtlichen Anpassungen im Bestand. Dabei sind Nachverdichtung zur Wohnraumschaffung, Freiraumsicherung und Klimaanpassung sowie die soziale Verträglichkeit sorgfältig abzuwägen.

Aufgabe der Baulandstrategie

Die Baulandstrategie setzt den im Flächennutzungsplan definierten Entwicklungsrahmen um und leitet daraus konkrete Schritte zur Wohnraumentwicklung ab. Während der Flächennutzungsplan über Jahrzehnte vor allem die Außenentwicklung im Blick hatte (Neubauf Flächen), konzentriert sich die aktuelle Baulandstrategie zunehmend auf integrierte Lagen und Siedlungsbestände: Eine Potenzialanalyse mit Datenbank soll vorhandene Flächenreserven sowie Zu- und Umbaupotenziale systematisch identifizieren und deren gezielte Nutzung für Wohnungsbau und Wohnraumbereitstellung fördern (vgl. Kap. 6 Sachstandsbericht zukünftiger Wohnungsbau, Potenzialanalyse).

Grundlagen der Baulandentwicklung

Die Esslinger Baulandentwicklung basiert auf den kommunalpolitischen Beschlüssen:

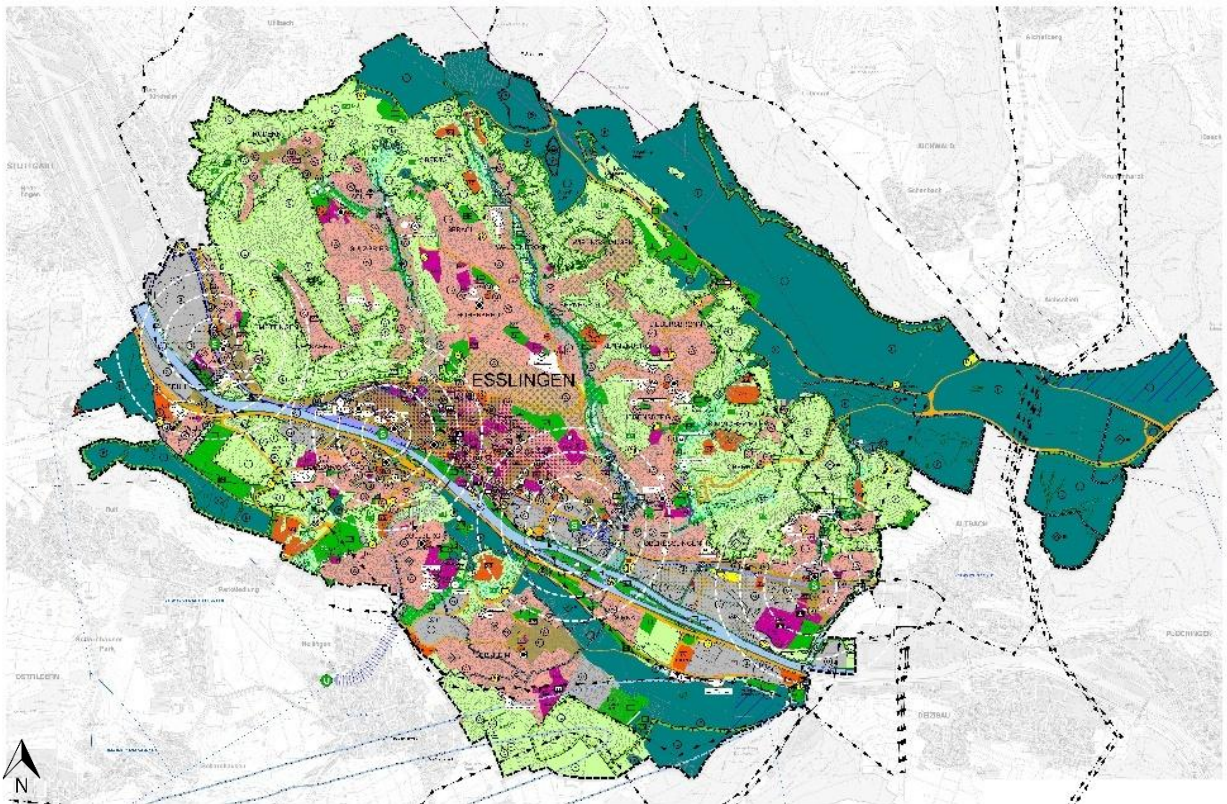
- Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 (Beschluss 2018),
- „Baulandmoratorium“ zur Außenentwicklung bis 2030 (Beschluss 2022),
- Potenzialanalyse zur Innenentwicklung (Fertigstellung 2025)
- Quotenmodell zur Wohnraumförderung (seit 2023).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Esslingen am Neckar 2030 bildet den räumlichen Ordnungsrahmen für die Baulandentwicklung im Außenbereich. Er begrenzt und strukturiert den Möglichkeitsraum für Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung topografischer, städtebaulicher und ökologischer Vorgaben. Als vorbereitender Bauleitplan schafft er kein Baurecht, sondern dient als langfristige Grundlage für eine regional abgestimmte Baulandentwicklung.

Die 11 im FNP dargestellten Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau (im Außenbereich) liegt Großteils eine kleinteilige Eigentumsstruktur zugrunde, was die Erfolgsaussichten erforderlicher (freiwilliger) Umlegungsverfahren bestimmt.

Im FNP-Verfahren (2014-2018) wurden erste Ansätze einer Innenentwicklungsstrategie als Hinweis aufgenommen. Dazu zählen die Schwerpunktbereiche rund um die S-Bahnhaltepunkte. Die Darstellung besonders durchgrünter Siedlungsbereiche, in denen Nachverdichtung nur sehr eingeschränkt möglich ist, sowie die Darstellung hitzegefährdeter Bereiche und Kaltluftleitbahnen geben wichtige Hinweise für die Ausgestaltung und Grenzen der Innenentwicklung (vgl. Karte 3: Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030).



Karte 3: Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030

Der FNP setzt durch die Darstellung punktueller Arrondierungsflächen sowie die Sicherung und Vernetzung von Grünräumen den übergeordneten Rahmen für die räumliche Entwicklung. Die Stadt verfolgt das Prinzip der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung, Umnutzung und die Aktivierung innerstädtischer Potenziale. Bereits im Zuge der Bedarfsberechnung zum Flächennutzungsplanverfahren wurde der Wohnraumbedarf im Zusammenhang mit der Bevölkerungsvorausrechnung in verschiedenen Szenarien untersucht (Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030, 2018). Dabei wurde u.a. ermittelt wie viele Wohneinheiten (WE) entstehen müssten, damit die Wohnbevölkerung gehalten werden kann. Das damalige Ziel von 2.468 WE für 15 Jahre entspricht ca. 164 WE pro Jahr, die zum überwiegenden Teil in der Innenentwicklung umgesetzt werden sollten. Diese Zielzahl wurde in den vergangenen fünf Jahren bereits übertroffen. Die Erkenntnisse der letzten Jahre zeigen jedoch, dass einige Grundannahmen der damaligen Berechnungen überholt sind und die Zielzahlen aus dem FNP angepasst werden müssten. Selbst unter diesen Rahmenbedingungen lässt sich der erforderliche Wohnraumzuwachs vollständig über eine flächeneffiziente Innenentwicklung decken.

„Baulandmoratorium“ zur Außenentwicklung

Eine Erweiterung des Siedlungsbereichs durch Baulandentwicklung wird als Außenentwicklung bezeichnet. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen werden überwiegend als Streuobstwiesen genutzt, die seit 2020 in Baden-Württemberg unter besonderem Schutz stehen und artenschutzrechtlichen Vorbehalt unterliegen (vgl. § 33a NatSchG).

Nach Berechnung des Stadtplanungsamts (2021) wären bereits vor Beginn eines Planungsverfahrens durchschnittlich 130.000 € pro Gebiet und Jahr erforderlich, um das Einvernehmen der gesamten Eigentümerschaft für Baulandumlegungen herzustellen – zusätzlich zu den Kosten für Planung, Erschließung, Verfahren und Grunderwerb. Aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur (viele schmale Grundstücke mit mehreren Eigentümern) besteht zudem ein hohes Risiko, dass Entwicklungsprozesse scheitern, da sie auf die Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten angewiesen sind.

Vor diesem Hintergrund wurde 2023 beschlossen, alle Haushaltsmittel für Außenentwicklungsflächen bis 2030 zu streichen (Kämmerei, 2023). Größere Bauflächen sollen ausschließlich im Innenbereich ausgewiesen werden. Voraussetzung dafür ist ein effektiver und verantwortungsvoller Umgang mit den vorhandenen Flächenpotenzialen. Das Moratorium zur Außenentwicklung ermöglicht es dem Stadtplanungsamt, den Fokus vollständig auf die Innenentwicklung zu richten und die vorhandenen Flächenreserven systematisch zu aktivieren.

Potenzialanalyse zur Innenentwicklung (Potenzialstudie)

Zur systematischen Ermittlung langfristig verfügbarer Innenentwicklungspotenziale wurde das Büro berchtoldkrass space & options aus Karlsruhe mit der Erstellung einer Potenzialanalyse zur Innenentwicklung beauftragt (Stadtplanungsamt, 2024). Die Studie untersucht, in welchem Umfang Wohnungsbau im Innenbereich durch bauliche Ergänzungen mittels Anbau, Aufstockung und

Dachausbau, über die Neuordnung bzw. Umstrukturierungen von Quartieren bis hin zur Aktivierung bislang untergenutzter Flächen durch neues bzw. angepasstes Planungsrecht ermöglicht werden kann. Betrachtet wurden sowohl Potenziale für die Weiterentwicklung von Wohnlagen als auch für die gewerbliche Gebietsentwicklungen.

Das gesamte Stadtgebiet wurde systematisch auf neue, bisher nicht erfasste Baupotenziale untersucht, um auch langfristig denkbare Potenziale in den Fokus zu nehmen. Die Studie folgt dem Leitbild der dreifachen Innenentwicklung und legt den Schwerpunkt auf potenzielle Wohnbauflächen innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs, bei gleichzeitigem Erhalt wichtiger Grünstrukturen sowie unter Berücksichtigung der verkehrlichen, technischen und sozialen Infrastruktur.

Ein wesentlicher Untersuchungsschritt ist die Analyse der vorhandenen Bebauungsstruktur. Dazu wurden insgesamt 21 Stadtstrukturtypen im Esslinger Stadtgebiet identifiziert (vgl. Karte 4: Stadtstrukturtypen Esslingen). Sie ermöglichen Aussagen über das jeweilige Maß der Nutzung (Dichtekennwerte) der bestehenden Bebauung zu treffen. Der Gebietscharakter der einzelnen Stadtteile und Quartiere soll bei den Entwicklungsüberlegungen berücksichtigt werden. In einem ersten Schritt konnten z. B. Bereiche ermittelt werden, die im Vergleich zu anderen Bereichen desselben Stadtstrukturtyps weniger dicht bebaut sind und daher Potenzial für eine qualitätsvolle und verträgliche Nachverdichtung bieten.

Infobox Stadtentwicklung

Ein **Stadtstrukturtyp** beschreibt charakteristische räumliche und bauliche Muster einer Stadt oder eines Stadtteils. Dabei werden Strukturen nach bestimmten Merkmalen unterschieden, zum Beispiel:

- Bebauungsdichte (dicht/locker),
- Gebäudeformen (Blockbebauung, Einfamilienhäuser, Hochhäuser),
- Nutzungsstruktur (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung),
- Straßen- und Erschließungsmuster,
- Alter der Bebauung.

Stadtstrukturtypen helfen dabei, unterschiedliche städtische Bereiche zu analysieren und planungsbezogene Aussagen über Entwicklungspotenziale oder Infrastrukturbedarfe zu treffen.

STADTSTRUKTURTYPEN

Analyse | Stand: 22.01.25

STADTSTRUKTURTYPEN

Die Stadtstrukturtypenkartierung zu Beginn der ersten Projektphase dient als wichtige Grundlage für die Erhebung der Potenzialflächen, die über die Potenzialanalyse zur Innenentwicklung hinaus für weitere Analysen verwendet werden können. Dabei sind aktuell 20 für Esslingen spezifische Stadtstrukturtypen identifiziert worden.

LEGENDE

Kernbereiche

Altstadt

Blockstrukturen

Sonderform verdichteter Block

offener Blockrand hoher Dichte

offener Blockrand mittlerer Dichte

offener Blockrand geringer Dichte

Blockrandbebauung mit Grosshöfen

Privater Wohnungsbau

verdichtetes Einzel- und Doppelhausgebiet

Reihenhaus

Einzel- und Doppelhaus in Hanglage

aufgelockertes Einzel- und Doppelhausgebiet

Terrassenhaus

Geschosswohnungsbau

Grossstrukturen

Wohnhochhaus

moderner Geschosswohnungsbau

Zeilenbebauung

Gewerbe und Wohnen

Mischstruktur

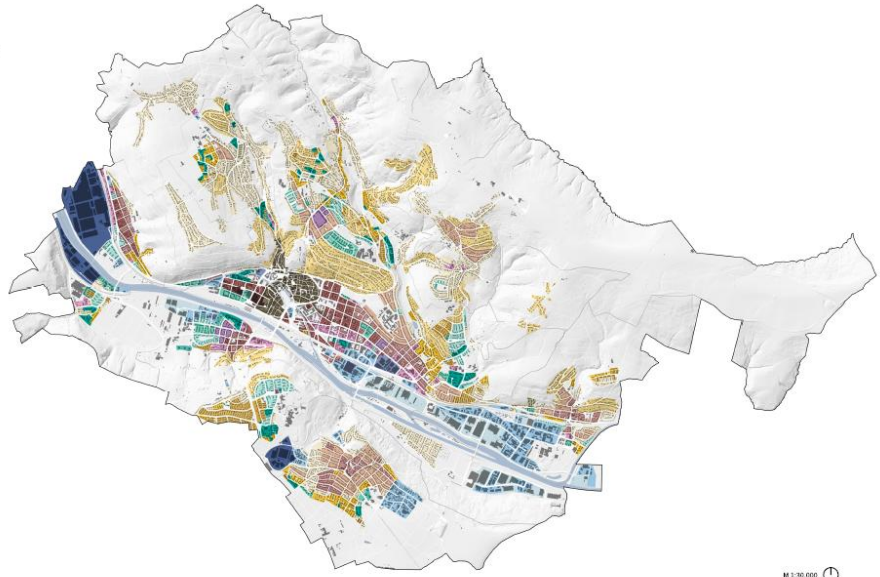
Gewerbe

Betriebskomplex

Gewerbe mit hochwertiger Bausubstanz

kleinteilige und mittlere Gewerbebauten

Gewerbebauten mit Parkierungs- und Logistikflächen



Quelle: berchtoldkrass, Karlsruhe

Karte 4: Stadtstrukturtypen Esslingen

Innenentwicklung bedeutet jedoch nicht nur städtebauliche Optimierung, sondern Eingriffe in bestehende Quartiere und gewachsene Nachbarschaften. Wohnungsneubau soll daher Bestände behutsam ergänzen und nicht zu Verdrängungen führen, sodass die Identität der Quartiere erhalten bleibt. Dazu sind auch der vorausschauenden Belegungssteuerung von Wohnungsunternehmen (Bestandshaltern) erforderlich.

Neben räumlichen und baulichen Kriterien formuliert die Studie daher auch qualitative Hinweise, die zur resilienten Weiterentwicklung der Stadtquartiere beitragen.

Bereits bekannte Potenziale aus der Baulandliste nach Zeitstufen und des Baulückenkatasters wurden in die Studie integriert, sodass ein gesamtheitliches Bild entsteht. Die erhobenen Daten sollen 2026 in eine zentrale GIS-Datenbank überführt werden, die künftig als digitales Steuerungsinstrument dient.

Erste Erkenntnisse zeigen, dass über die bereits bekannten Potenziale hinaus in nahezu allen Stadtteilen zusätzliche Potenziale bestehen.

Es wurden unterschiedliche Arten von Potenzialen ermittelt:

- Baukörperbezogene Potenziale: Möglichkeiten für Dachausbau, Aufstockung bzw. Stapelung;
- Flurstücksbezogene Potenziale: Baulücken, Brachflächen, untergenutzte Flurstücke mit unterschiedlicher Vorprägung;
- Gebietsbezogene Potenziale: Siedlungsarrondierung, Siedlungsverdichtung, Nutzungsanreicherung, Umstrukturierung, Potenziale entlang einseitig bebauter Straßen.

Da die ermittelten Potenziale nicht gleichwertig sind, wurden sie hinsichtlich möglicher Planungshemmnisse (z. B. Kaltluftleitbahnen, Umgebungslärm, Altlasten, Bausubstanz, Eigentumsverhältnissen) sowie Lagegunst (ÖPNV-Anbindung, Entfernung zu sozialer Infrastruktur, Nahversorgung, Gesundheitsversorgung, Freiräumen) bewertet. Auf dieser Grundlage wurden Stadträume mit besonderem Entwicklungspotenzial identifiziert (berchtoldkrass space&options, 2026).

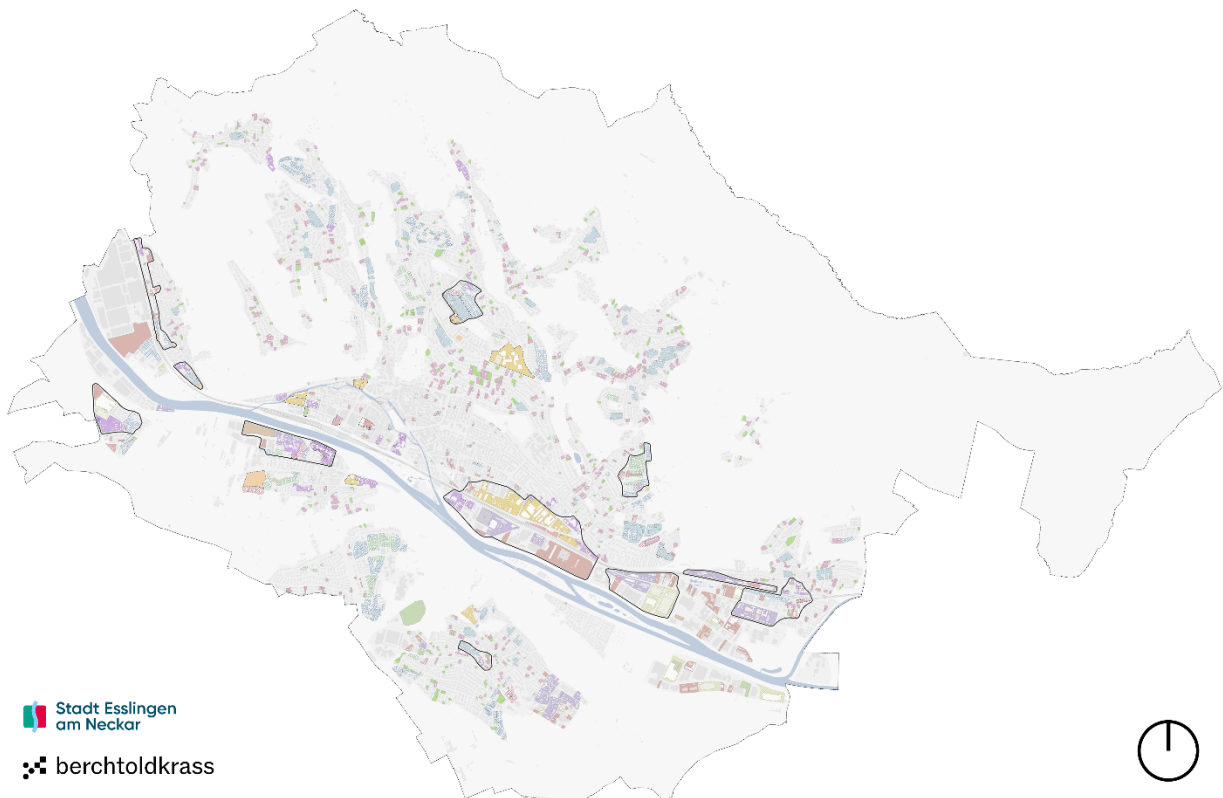
Die Ergebnisse stellen zunächst rechnerische Potenziale dar. Daher ist im Weiteren eine planerische Auseinandersetzung mit den Potenzialen erforderlich, um die Realisierbarkeit und zeitliche Einordnung aufzuzeigen. Die ermittelte Gesamtzahl von rund 7.000 möglichen Wohneinheiten (WE) auf über 1.500 Grundstücken wirkt auf den ersten Blick umfangreich, relativiert sich jedoch bei Betrachtung der tatsächlichen Umsetzbarkeit.

Beispielsweise könnten durch den Ausbau vorhandener Gebäudestrukturen wie Dachausbau und Aufstockung bis zu 1.600 WE entstehen. Da es sich hierbei jedoch überwiegend um einzelne Wohneinheiten je Gebäude in Privateigentum handelt, ist die Umsetzung kaum steuerbar. 94 Flächen dieser Potenziale liegen im Eigentum institutionellen Wohnungsunternehmen, die diese Flächen teilweise bereits in ihre Bauprogramme aufgenommen haben.

Auf Baulücken könnten rund 500 WE entstehen, überwiegend in locker bebauten Stadtstrukturtypen. Einzelne Baulücken im Individualwohnungsbau erzielen jedoch keine gesamtstädtischen Mengeneffekte und sind ebenfalls kaum steuerbar. Die Auswertung der Baulückenkataster 2011 und 2019 zeigt, dass in 10 Jahren lediglich etwa 8 % der Baulücken-Potenziale durch private Bauherrschaften entwickelt wurden. Für die kommenden 10 Jahre wird daher von maximal 70 Baulücken mit rund 200 Wohneinheiten ausgegangen (berchtoldkrass space&options, 2026).

Die Faktoren Grundstücksgröße bzw. Eigentümerstruktur entscheiden über den strategischen Wert des Potenzials und geben Hinweis auf die Realisierbarkeit. Insgesamt 18 unbebaute Grundstücke befinden sich im Eigentum von Institutionen, wie Wohnungsbauunternehmen, Kirchen oder der öffentlichen Hand. Nur Grundstücke, die mehr als 20 Wohneinheiten ermöglichen, sind für die strategische Baulandentwicklung relevant.

Derartige Potenziale bestanden theoretisch schon immer, sie sind jedoch nicht oder nur unzureichend genutzt worden. Eine Aktivierung ist mit dem klassischen Repertoire der rechtswirksamen Bauleitplanung nur begrenzt und bei fehlendem Bauwillen der Eigentümerschaften nicht erreichbar. Dieses wird allenfalls durch die aktuelle Baugesetznovelle („Bauturbo“) eröffnet.



FOKUSGRUPPE WOHNEN

Flurstücksbezogene Potenziale

- Baulücke
- Brachfläche
- untergenutzte Wohnbaufläche
- untergenutzte Fläche

Gebäudebezogene Potenziale

- Aufstockung
- Dachausbau
- Wohnhochhaus

Gebietsbezogene Potenziale

- Siedlungsverdichtung
- Nutzungsanreicherung
- Umstrukturierung

FOKUSGRUPPE GEWERBE

Flurstücksbezogene Potenziale

- gewerbliche Baulücke
- gewerbliche Brachfläche
- untergenutzte Gewerbefläche

Gebäudebezogene Potenziale

- Gewerbestapelung

Gebietsbezogene Potenziale

- gewerbliche Nutzungsanreicherung

WEITERE KARTENINHALTE

- Stadträume mit besonderem Entwicklungspotenzial
- Aktuelle Entwicklungsflächen

Karte 5: Potenzialflächenplan

Für das Stadtplanungsamt von besonderem Interesse sind die gebietsbezogenen Potenziale und die Bereiche mit besonderem Entwicklungspotenzial, in denen sich Potenzialflächen konzentrieren. Diese Potenzialflächen müssen im Zusammenhang betrachtet und planerisch begleitet werden. Bei genauer Betrachtung ist auch hier erkennbar, dass viele erhobene Potenziale bereits auf der Baulandliste nach Zeitstufen des Stadtplanungsamtes stehen und bereits planerisch aufgegriffen wurden (vgl. Kap. 6 Sachstandsbericht zukünftiger Wohnungsbau).

Auch in der Potenzialstudie wurden die Erfolgsfaktoren der Baulandentwicklung wie Lagegunst in Bezug auf die S-Bahnhaltepunkte, vorhandene Infrastrukturen, Versorgungsreinrichtungen und Planungshemmnisse wie Immissionskonflikte, Denkmalschutz oder klimasensible Stadträume aufgezeigt. Somit kommt der Bewertung der erhobenen Potenziale eine wichtige Bedeutung bei der Einschätzung der Realisierbarkeit zu.

Größter Erfolgsfaktor in allen Betrachtungen ist weiterhin die Flächenverfügbarkeit. Dies meint nicht nur verfügbar im Sinne einer vorhandenen Vornutzung, sondern vor allem die Verfügbarkeit des Eigentums. Daher werden städtische Flächen und Flächen von institutionellen Wohnungsmarktteuren als Entwicklungspotenziale gewertet, bei denen die Realisierbarkeit gut eingeschätzt werden kann.

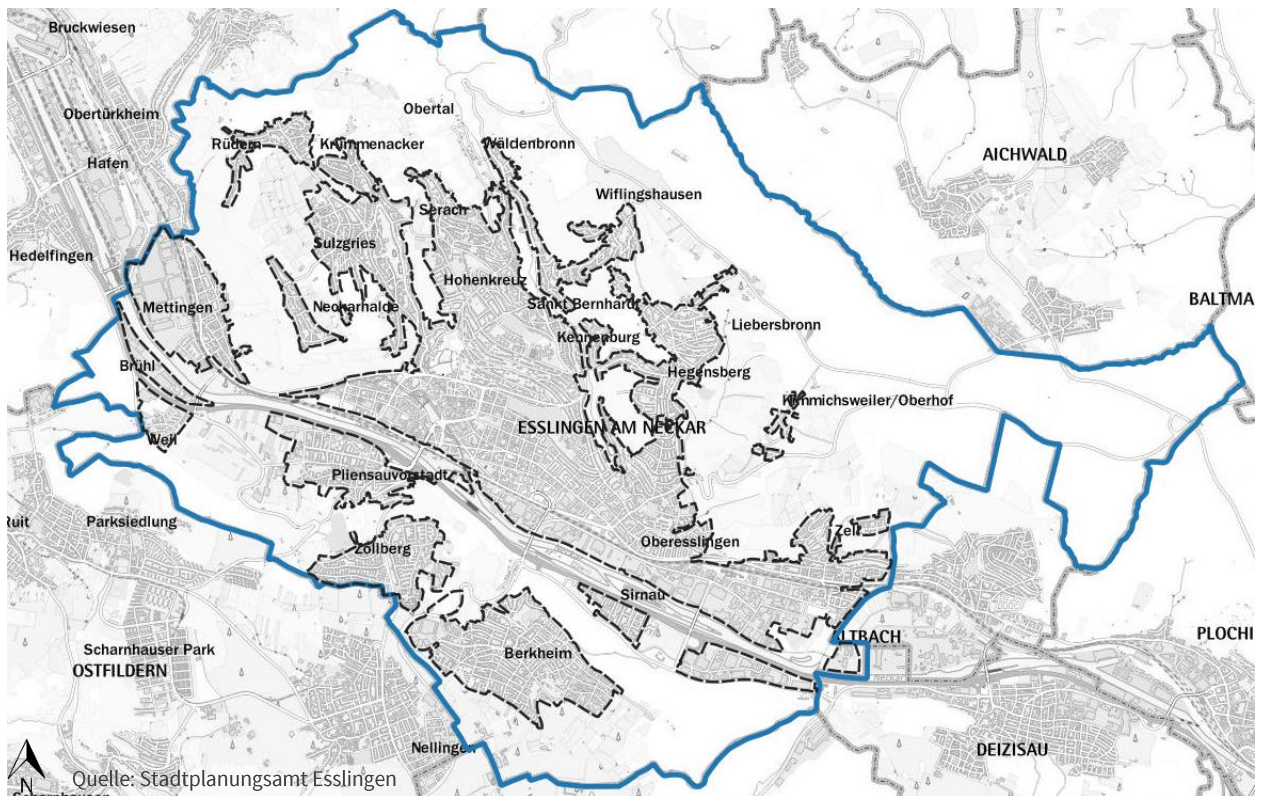
Strategische Ansätze der Baulandbereitstellung

Die strategische Baulandentwicklung konzentriert sich auf vier zentrale Steuerungsansätze:

- Räumliche Priorisierung
- Zeitliche Steuerung
- Quantitative Mengensteuerung
- Qualitative Gestaltungsvorgaben

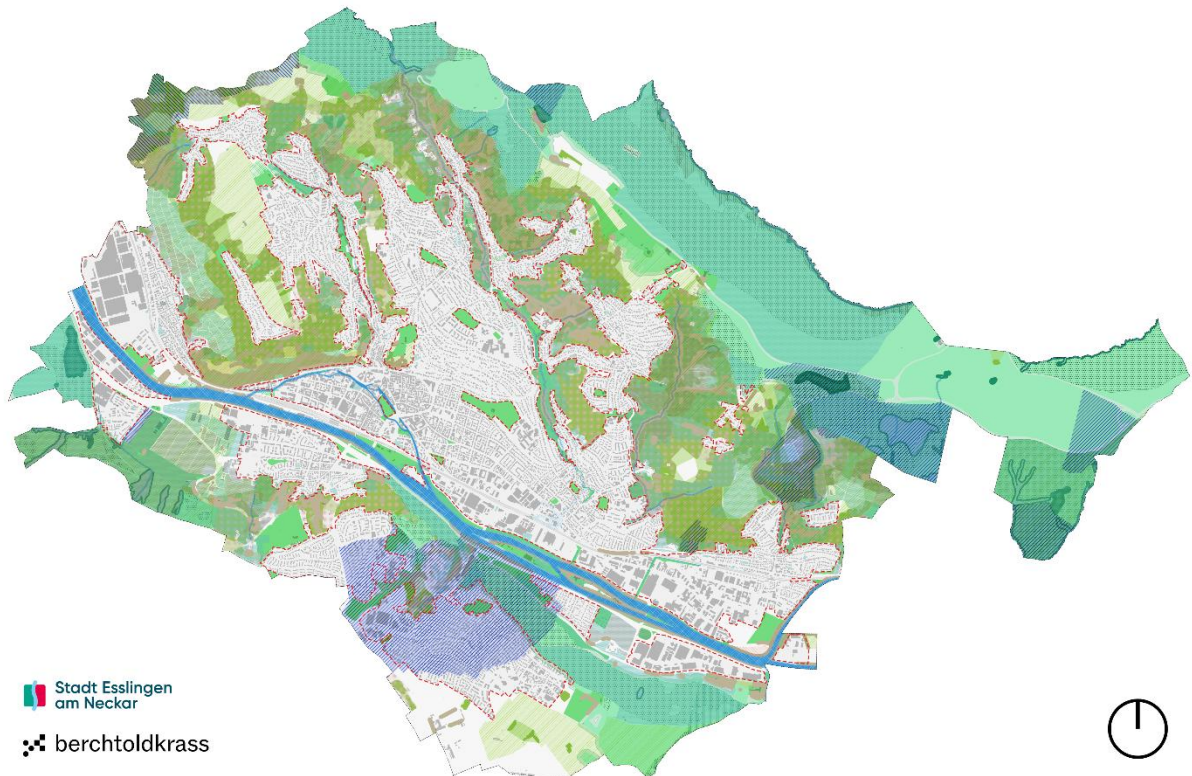
Räumliche Priorisierung

Die Baulandentwicklung erfolgt in Esslingen am Neckar vorrangig im Innenbereich. Grundlage hierfür sind verbindliche Siedlungsgrenzen, die sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie aus der bestehenden Bebauungsstruktur und geltenden Bebauungsplänen ableiten (vgl. Karte 6: Siedlungsränder Esslingen).



Karte 6: Siedlungsränder Esslingen

Gleichzeitig gibt es auch im Innenbereich Flächen, die aus rechtlichen oder funktionalen Gründen grundsätzlich von Bebauung ausgeschlossen sind. Zu diesen Ausschlusskriterien gehören unter anderem: Landschaftsschutzgebiete, Waldschutzgebiete, Schutzwälder und Waldbiotope, Waldabstand nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), Wasser- und Quellenschutzgebiete, Offenlandbiotope, Kaltluftentstehungsflächen, Flächen des Biotopverbundes, Grünflächen (Friedhöfe, Parkanlagen, Streuobstwiesen), Bachtäler und Gewässerrandstreifen, Hochwasserflächen des HQ₁₀₀.



THEMENBEREICH WASSER

- offene Gewässer
(+ Gewässerrandstreifen) *
- zuk. offene Gewässer
(+ Gewässerrandstreifen) *
- Überflutungsbereich bei HQ 100 *
- Quellenschutzgebiete
- Wasserschutzgebiete

THEMENBEREICH WALD

- Bannwald
- Schonwald
- Bodenschutzwald
- Waldpiotope
- Waldflächen
(+ 30 m Waldabstand)

SCHUTZGEBIETE UND BIOTOPE

- Naturschutzgebiete *
- Landschaftsschutzgebiete *
- Offenlandbiotope *
- Streuobstwiesen

GRÜNFLÄCHEN UND KALTLUFTLIEFERUNG

- Flächen mit hoher Kaltluftlieferung
- Flächen mit sehr hoher Kaltluftlieferung
- Grünflächen Bestand
- Grünflächen Planung

FLÄCHEN DES BIOTOPVERBUNDES *

Gewässerlandschaften

- Kernfläche
- Kernraum

Offenlandbiotope

- Kernfläche trockene Standorte
- Kernraum trockene Standorte
- Kernfläche mittlere Standorte
- Kernraum mittlere Standorte
- Kernfläche feuchte Standorte
- Kernraum feuchte Standorte

WEITERER KARTENINHALT

- Siedlungsrand

Karte 7: Ausschlusskarte bauliche Innenentwicklung

Innerhalb des definierten Siedlungsbereichs und außerhalb dieser Ausschlussflächen werden jene Flächen bevorzugt entwickelt, die im Rahmen der Potenzialanalyse zur Innenentwicklung als geeignete Entwicklungspotenziale identifiziert wurden. Diese Potenzialflächen bilden die Grundlage für eine gezielte und abgestufte Baulandentwicklung.

Unter den ermittelten Potenzialflächen werden jene Standorte priorisiert, die eine hohe Lagegunst aufweisen. Maßgebliche Kriterien sind insbesondere:

- die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNVs, besonders der S-Bahnhaltepunkte
- die Nähe zu Einrichtungen der Nahversorgung,
- die Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur wie Kindertageseinrichtungen, Schulen und weiterer Einrichtungen und Freiflächen des täglichen Bedarfs.

Die räumliche Priorisierung ermöglicht es zugleich, Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur frühzeitig zu erkennen und in die Planungen einzubeziehen. Insbesondere Bedarfe an Kindertagesstätten, Grundschulen sowie an quartiersbezogenen Einrichtungen können so rechtzeitig geprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Hierzu findet ein regelmäßiger fachübergreifender Austausch zwischen dem Stadtplanungsamt – Abteilung Stadtentwicklung, dem Amt für Bildung, Erziehung und Betreuung sowie dem Amt für Soziales, Integration und Sport statt. Geplante Wohnbauvorhaben werden frühzeitig in die Kapazitätsplanung von Kita und Schulen einbezogen, zugleich werden Belange der Sozialplanung – etwa Flächen für soziale Einrichtungen oder Quartierszentren – bereits bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte berücksichtigt.

Baulandentwicklung und sozialräumliche Planung sind damit eng miteinander verknüpft und werden im Rahmen der Baulandstrategie integriert betrachtet.

Zeitliche Steuerung der Baulandbereitstellung

Neben der räumlichen Priorisierung spielt die zeitliche Steuerung der Baulandentwicklung eine zentrale Rolle. Ziel ist es, die Wohnbauentwicklung so zu strukturieren, dass der angestrebte Orientierungswert von rund 300 Wohneinheiten pro Jahr perspektivisch erreicht werden kann und gleichzeitig infrastrukturelle und finanzielle Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

Zur Umsetzung dieses Ziels, werden die identifizierten Wohnbaupotenziale und Projekte in Zeitstufen eingeteilt. Diese bilden ab, wann eine bauliche Entwicklung realistisch möglich ist, und schaffen Transparenz über kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungsperspektiven. Die Baulandliste nach Zeitstufen ist damit ein zentrales Instrument der Baulandstrategie (vgl. Kapitel 6).

- **Zeitstufe 0 – sofort bebaubare Flächen**

Flächen der Zeitstufe 0 sind unmittelbar bebaubar. Baurecht ist vorhanden, die Erschließung gesichert und es bestehen keine Nutzungen, die einer kurzfristigen Entwicklung entgegenstehen. Hierzu zählen insbesondere: Baulücken, untergenutzte Grundstücke, Wohnbauprojekte für die ein Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegt, Projekte für die eine Baugenehmigung erteilt wurde, aber es wurde noch nicht mit dem Bau begonnen.

- **Zeitstufe 1 – kurzfristig bebaubare Flächen (ca. 1–3 Jahre)**

Flächen der Zeitstufe 1 sind kurzfristig entwickelbar, in der Regel innerhalb von ein bis drei Jahren. In vielen Fällen: besteht bereits Planungsrecht oder das Bebauungsverfahren steht kurz

vor dem Satzungsbeschluss, die Erschließung ist gesichert oder kurzfristig herstellbar, bestehende Vornutzungen müssen gegebenenfalls noch zurückgebaut oder abgerissen werden.

- **Zeitstufe 2 – mittelfristig bebaubare Flächen (ca. 4–8Jahre)**

Flächen der Zeitstufe 2 sind mittelfristig entwickelbar.

Typischerweise: befinden sich Bebauungsplanverfahren im frühen Stadium, sind äußere Vorleistungen erforderlich (z. B. technische Infrastruktur, Erschließung), können komplexe Grundstücksverhältnisse oder Maßnahmen der Bodenordnung zu zeitlichen Verzögerungen führen.

- **Zeitstufe 3 – langfristig bebaubare Flächen (ca. 9–15 Jahre)**

Flächen der Zeitstufe 3 weisen ein langfristiges Entwicklungspotenzial auf. Eine bauliche Umsetzung ist meist frühestens in neun, häufig erst in zehn bis fünfzehn Jahren realistisch.

Charakteristisch sind: erste planerische Überlegungen oder konzeptionelle Ansätze, erhebliche äußere Vorleistungen (z. B. Abriss, Bodensanierung, Erschließung), mögliche Zielkonflikte in der Bauleitplanung oder Bodenordnung, unklare Eigentümerstrukturen sowie eine bislang nicht gesicherte Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

- **Zeitstufe 4 – nachrückende Potenziale**

Flächen der Zeitstufe 4 stellen nachrückende, bislang nicht vertieft untersuchte Potenziale dar.

Für diese Flächen: liegen noch keine konkreten Planungen vor, bestehen derzeit keine gesicherten Erkenntnisse zu Baurecht, Erschließung oder Umsetzbarkeit, dienen als langfristige Reserve für zukünftige strategische Überlegungen.

Insbesondere bei mittel- und langfristigen Flächen (Zeitstufen 2 und 3) bestehen starke Abhängigkeiten zwischen der Schaffung von Planungsrecht, der Erschließung sowie der Bereitstellung notwendiger sozialer und technischer Infrastrukturen. Die zeitliche Steuerung der Baulandentwicklung ist daher eng mit anderen Planungs- und Umsetzungsprozessen verzahnt. Zur Steuerung der Entwicklung stehen der Stadt bislang insbesondere folgende Instrumente zur Verfügung:

- Bebauungspläne,
- städtebauliche Verträge,
- Bauverpflichtungen und
- Vorkaufsrechte.

Die Einflussmöglichkeiten auf private Bauherren sind dabei begrenzt und unterliegen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie unternehmensspezifischen Interessen. Eine direkte und verlässliche Steuerung ist vor allem dort möglich, wo die Stadt:

- selbst Grundstückseigentümerin ist,
- über Verkaufsentscheidungen steuert (z. B. Konzeptverfahren),
- vertragliche Bindungen in Kaufverträgen festlegt,
- oder selbst als Bauherrin auftritt.

Vor diesem Hintergrund kommt der Entwicklung städtischer Grundstücke und Areale eine besondere Bedeutung zu. Sie bilden die zentrale Grundlage für eine aktive, verlässliche und gemeinwohlorientierte Umsetzung der Baulandentwicklung.

Quantitative Steuerung der Baulandbereitstellung

Die Steuerung der Quantitäten des Wohnungsbaus – also die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten – ist eine wesentliche und zugleich herausfordernde Aufgabe. Die quantitative Dimension der Wohnungsbauentwicklung steht stets in engen Zusammenhang mit weiteren planungsrelevanten Faktoren und kann nicht isoliert betrachtet werden.

Eine direkte Steuerung ist vor allem möglich durch:

- Ein Wohnungsbauprogramm (inkl. Förderquote), dass alle Stadtteile und Wohnlagen einbezieht;
- den gezielten Einsatz des Planungsrechts für Stadtbereiche, in denen Investitionen in den Wohnungsbau erfolgen sollte, um Stadtteile auszugestalten und die Grundversorgung zu stützen, und
- die gezielte Entwicklung städtischer Areale, die von den Angeboten wie Wohnungsgemeinde, Wohnumfeld und Infrastruktur, im Gegensatz zu vielen anderen Investments, auch im Sinne der Daseinsvorsorge gestaltet werden können.

Dazu dienen dann

- Vorgaben in Grundstücksvergaben (mit Kriterienliste) und sonstige Wettbewerbsverfahren,
- Vorvereinbarungen und Verträge mit Vorhabenträgern wie Städtebaulichen Verträgen, Durchführungsverträgen oder Kaufverträgen (bei städtischen Grundstücken).

In der Praxis sind die Quantitäten von Wohnungsbau häufig Gegenstand von Gesprächen und Verhandlungen zwischen Verwaltung und Wohnungsbauunternehmen, insbesondere im Rahmen der Grundstücksvergaben und zur Schaffung neuen Planungsrechts.

Die Festsetzung der baulichen Dichte in Bebauungsplänen begrenzt die Anzahl der Wohneinheiten auf ein vorgegebenes Maß.

Ein weiterer Zusammenhang besteht zwischen der Zahl der Wohneinheiten (und damit der durchschnittlichen Wohnungsgröße sowie Förderfähigkeit) und den erforderlichen bzw. baurechtlich notwendigen Stellplätzen (Stellplatznachweis). Stellplätze verursachen ggf. höhere Bau- und Wohnkosten (mit Auswirkungen auf die Förderung) und beanspruchen erhebliche Flächen. Tiefgaragen erhöhen die Baukosten, oberirdische Stellplätze führen zu zusätzlicher Versiegelung und verdrängen häufig private Grünflächen. Gleichzeitig beeinflusst die Anzahl der Wohneinheiten das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Mobilitätsnachfrage eines Quartiers. Diese Aspekte sind bei jedem Wohnbauvorhaben und in jedem Bebauungsplan lage- und projektbezogen abzuwägen und in ein städtebaulich, verkehrlich und funktional verträgliches Verhältnis zu bringen.

Darüber hinaus bestehen direkte Abhängigkeiten zum Bedarf und zur Kapazitätsauslastung der sozialen Infrastruktur (als Wohnfolgeeinrichtungen), insbesondere bei Kindertagesstätten, Schulen und quartiersbezogenen Einrichtungen. Die Auswirkungen geplanter Wohnbauprojekte werden daher

frühzeitig mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt – insbesondere dort, wo sich mehrere Wohnbauvorhaben räumlich konzentrieren und sich ihre Wirkungen kumulieren.

Die quantitative Steuerung der Baulandentwicklung orientiert sich dabei an folgenden Zielen:

- Kontinuierliche Wohnungsvorsorge, entsprechend eines differenziert zu ermittelnden Wohnraumbedarfs (gefördertes Wohnen, Pflegewohnen und barrierefreies Wohnen im Alter, etc.),
- Angemessene Auslastungssteuerung bei technischen und sozialen Infrastrukturen in den Stadtteilen,
- Die Folgekosten aus der Schaffung von Bauprivilegien (Baurecht) auch für eine kausale anteilige Folgekostentragung zu ermitteln und nicht zuletzt
- Auf die (personelle, finanzielle und organisatorische) Leistungsfähigkeit der Verwaltung bei der Schaffung und Umsetzung von Planungs- und Baurechten abzustimmen.

Die quantitative Steuerung der Baulandentwicklung bewegt sich stets im Spannungsfeld zwischen privaten Interessen der Vorhabenträger und öffentlichen Belangen, insbesondere der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung sowie der Funktionsfähigkeit von Quartieren und Infrastrukturen. Leitend ist daher der Grundsatz, Wohnbauentwicklung nicht auf Maximierung, sondern auf Angemessenheit, Verträglichkeit und langfristige Leistbarkeit auszurichten: nicht „so viel wie möglich“, sondern so viel wie sinnvoll und umsetzbar.

Qualitative Steuerung der Baulandbereitstellung

Die qualitative Steuerung richtet den Blick auf die zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung, darunter auch Stadtreparatur, die Weiterentwicklung der Bestände sowie die Aufwertung städtebaulich bedeutsamer Stadtteilbereiche. Zudem umfasst sie die Ausgestaltung des entstehenden Wohnungsangebots und dessen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs und der weiteren Wohnungsnachfrage. Ziel ist eine marktgerechte, sozial ausgewogene und langfristig tragfähige Entwicklung des Stadtgefüges.

Zur Angebotsgestaltung gibt es Ausgangsfragen:

- Entspricht das geplante Wohnungsgemenge der tatsächlichen Nachfrage?
- Welche Ziel- und Bedarfsgruppen werden erreicht?
- Welchen Anteil nehmen preisgedämpfte bzw. geförderte Wohnungen ein und wird das kommunale Quotenmodell angewendet?

Darüber hinaus sind qualitative Anforderungen zu berücksichtigen, insbesondere

- Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut (für ein Wohnen im Alter, für inklusive Haushalte, etc.),
- nachhaltige Energie- und Klimastandards,
- tragfähige Mobilitäts- und Stellplatzkonzepte,
- Qualität des Wohnumfelds einschließlich privater und gemeinschaftlicher Freiräume.

Die Umsetzung dieser Anforderungen erfordert eine sorgfältige Abwägung zwischen Qualitätsanspruch und Wirtschaftlichkeit. Insbesondere bei gefördertem oder preisgedämpftem Wohnungsbau bestehen Zielkonflikte zwischen baulichen Standards und Erstellungskosten. Die qualitative Steuerung ist daher regelmäßig Gegenstand fachlicher, rechtlicher und vertraglicher Abstimmungen.

Neben einer ausreichenden und ausgewogenen Wohnungsvorsorge dient die Baulandstrategie zum Wohnungsbau auch der planerischen Entwicklung der Gesamtstadt und der Stadtteile.

Qualitative Steuerung kann in diesem Zusammenhang auch eine räumliche Schwerpunktbildung bedeuten. Entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans stehen insbesondere Lagen im Umfeld der S-Bahnhaltepunkte und Bahnhöfe als Netzknoten des öffentlichen Verkehrs im Fokus der Baulandentwicklung. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Fokus. Eine gute ÖPNV-Anbindung ermöglicht höhere Dichten, reduziert verkehrliche Folgekosten und unterstützt klimapolitische Zielsetzungen.

Grundsätzlich haben integrierte städtebauliche Lösungen Vorrang. Neue Wohnbauentwicklungen sollen möglichst in räumlicher Nähe zu vorhandener sozialer, technischer und verkehrlicher Infrastruktur erfolgen, um zusätzliche kommunale Investitionen zu minimieren und bestehende Einrichtungen auszulasten.

Bevorzugt werden auch Stadtbereiche betrachtet, in denen durch Wohnbauinvestitionen zugleich stadträumliche Defizite behoben und Impulse zur Stadtreparatur gesetzt werden können.

Ein weiterer Vorteil liegt auf der Investitionslenkung auf städtische Areale. Hier bestehen erweiterte Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich Nutzungsmischung, ergänzender Ausstattung zur Grundversorgung im Stadtteil, Förderanteil und Qualität der Quartierskonzepte.

In den Stadtteilen wird zudem auf die Vervollständigung des Wohnungsangebots geachtet. Ziel ist es, unterschiedliche Wohnformen und Preissegmente bereitzustellen, um Nachfrage im Quartier zu binden und die örtliche Grundversorgung zu stabilisieren.

Die qualitative Steuerung umfasst auch die Synchronisation von Innenentwicklung und Wohnraumförderung. Durch das Quotenmodell soll bei neuen Wohnbauprojekten eine soziale Mischung gesichert und geförderter Wohnraum gezielt integriert werden.

Zudem wird die Bereitstellung von Grundstücken für Baugruppen unterstützt, insbesondere auf städtischen Flächen. Dadurch sollen wieder verstärkt Möglichkeiten für gemeinschaftlich organisierte und selbst geplante Wohnprojekte geschaffen werden. Dies gewinnt an Bedeutung, da klassische Umlagegebiete nicht mehr zur Verfügung stehen und der Markt zunehmend durch schlüsselfertige Investorenprojekte geprägt ist. Baugruppen tragen zur Angebotsvielfalt, Identifikation mit dem Quartier und zu stabilen Nachbarschaften bei.

Gleiches gilt für bestandshaltende Wohnungsmarktakteure wie lokale Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften. Diese stellen wichtige Partner in der kooperativen Baulandentwicklung dar.

Infobox Stadtentwicklung

Kooperative Baulandentwicklung bezeichnet ein Verfahren, bei dem Kommune und Grundstückseigentümer bzw. Projektentwickler arbeitsteilig und in den Verfahren geregelt und verbindlich zusammenarbeiten.

In größeren Projekten (Neubaugebiete, Bestandsentwicklungen) kann es auch zu einem arbeitsteiligen Vorgehen bei der Entwicklung einzelner Bauabschnitte oder der Übernahme von Bauverpflichtungen geben (Wohnraumförderung, Bau von Folgeeinrichtungen, Umsetzung von Fachkonzepten, etc.)

Die wesentlichen Einflussmöglichkeiten zur Sicherung qualitativer Standards bestehen insbesondere in:

- städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen, etwa bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen,
- Kaufverträgen im Rahmen der Vermarktung städtischer Grundstücke,
- Grundstücksvergabe nach Konzept und Gebot bei Projekten auf städtischen Flächen.

Das Stadtplanungsamt orientiert sich dabei an der jeweils geltenden politischen Beschlusslage, insbesondere zum Quotenmodell und zu weiteren wohnungspolitischen Zielsetzungen. Die Durchsetzbarkeit einzelner Anforderungen hängt von der rechtlichen Bindungswirkung der eingesetzten Instrumente sowie von Eigentums- und Umsetzungssituationen ab.

Die Baulandentwicklung in Esslingen am Neckar ist ein kontinuierlicher Steuerungsprozess. Räumliche Prioritäten, qualitative Leitplanken und zeitliche Abfolgen werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst, um eine sozial ausgewogene, wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherzustellen. Die Baulandstrategie verbindet damit aktive Steuerung, vertragliche Sicherung und vorausschauende Planung in einem flexiblen Handlungsrahmen.

6. Sachstandsbericht zukünftiger Wohnungsbau

Die zentralen Kernaussagen des Kapitels:

- Die Wohnbaugebiete werden nach ihrer Realisierbarkeit und dem Entwicklungsstatus in Zeitstufen eingeordnet.
- Die tatsächliche Umsetzung hängt von der jeweiligen Eigentümerschaft, rechtlichen Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen Faktoren ab.
- Urbane Gebiete und ihre städtebauliche Weiterentwicklung bieten die größten Potenziale für einen flächeneffizienten Wohnungsbau und tragfähige Stadtteile.

Wohnbauliste nach Zeitstufen

Die Baulandliste nach Zeitstufen als eine wesentliche Grundlage zur Baulandstrategie beinhaltet bekannte und mögliche Wohnbauprojekte ab 20 Wohneinheiten und wird jährlich zum Stichtag 30. Juni aktualisiert. Zu diesem Zeitpunkt liegen die vollständigen Nachweise der Bautätigkeit des Vorjahres vor. Der Stichtag korrespondiert zudem mit den Erfordernissen der Schulplanung. Die Auflistung ermöglicht die Einordnung nach Zeitstufe und Status und gibt damit Auskunft, zu welchem Zeitpunkt eine Baufläche marktreif wird und bebaut werden kann. Die Liste dient der priorisierten Aktivierung von Bauflächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs und unterstützt politische Entscheidungen bei der Baulandbereitstellung, Infrastrukturvorsorge und Wohnungsförderung¹.

Die Einordnung der Zeitstufen (vgl. Kapitel 5, zeitliche Steuerung der Baulandbereitstellung) bildet die städtische Einschätzung, ab wann welche Wohnungsbauprojekte entwickelt werden können. Berücksichtigt werden hierbei die Verfügbarkeit der Flächen, die planungsrechtliche Vorbereitung, die geplanten Potenziale für den Wohnungsbau sowie die absehbare Entwicklungsabsicht der Eigentümerschaft.

Folgende Einordnungen des Projektstatus werden abgebildet:

- Fertig gestellt oder im Bau,
- marktreif,
- im Verfahren,
- in der städtebaulichen Vorbereitung,
- Projekt ruht,
- aufgetretene Entwicklungshemmnisse.

¹ Bauprojekte im Individualwohnungsbau sowie kleineren Geschosswohnungsbau (unter 20 Wohneinheiten) sind nicht Teil der Wohnbauliste, da diese Projekte in der Regel ohne Kenntnis des Stadtplanungsamtes allein durch das Baurechtsamt abgehandelt werden. Kenntnis erlangt das Stadtplanungsamt darüber lediglich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren oder der Baustatistik.

Als Entwicklungshemmnisse gelten hierbei:

- unklare Flächenverfügbarkeit und Erschließungsaufwendungen,
- noch laufende Fachprüfungen in Bezug auf Denkmalschutz, Brandschutz, u.a.
- erforderliche Konfliktbewältigung im Immissionsschutz oder beim Artenschutz,
- anhängige Rechtsstreitigkeiten.

Ein Projekt gilt als ruhend, wenn seitens des Vorhabenträgers mindestens ein Jahr keine Kommunikation mit der Verwaltung erfolgt oder der Vorhabenträger angibt, dass das Projekt in den nächsten fünf Jahren nicht weiterverfolgt wird.

Aus der Baulandliste nach Zeitstufen 2025 ergibt sich ein theoretisches Wohnungsbaupotenzial von insgesamt 3.046 WE. Betrachtet man nur laufende Projekte ohne Entwicklungshemmnisse zeigt sich ein realistischeres Bild von 1.521 WE bis 2030 (vgl. Tabelle 6: Auswertung Wohnbauliste 2025).

Tabelle 6: Auswertung Wohnbauliste 2025

Auswertung potenzieller Wohneinheiten	Zeitstufe 0	Zeitstufe 1	Zeitstufe 2	Summen bis 2030	Zeitstufen 3 +4	Bemerkungen
Projekt ist im Bau		-	-	-	-	
Projekt ist genehmigt (Teil des Bauüberhangs)	395 !	-	-	395	-	! = Projekt mit vielen Mikroapartments
Projekt ist marktreif , Bauantrag kann eingereicht werden	336	-	-	336	-	
im Planverfahren ohne bekannte Hemmnisse	-	150	100	250		
in städtebaulicher Vorbereitung	20	20	500	540	170 !	! = Projekt mit vielen Mikroapartments
				1.521		
es liegen Entwicklungshemmnisse vor	13	61	20	94	200	
Projekt ruht seitens des Vorhabenträgers	308	110	163	581	-	
es liegt keine Planung vor (Flächenpotenzial)	-	-	-	-	480	
	1.072	341	783		850	
Quelle: Stadtplanungsamt	3.046					

Um die Ziele im Wohnungsbau langfristig zu erreichen, muss die Wohnbauentwicklung als Daueraufgabe verstanden werden. Denn die Aktivierung und bauliche Umsetzung von Potenzialflächen erfordert meist einen zeitlichen Vorlauf von sieben bis zehn Jahren – selbst bei beschleunigten Planverfahren. Dieser Zeitraum umfasst frühzeitige Bürgerbeteiligung, städtebauliche Wettbewerbe, Planrechtschaffung, Erschließung, Baugenehmigung sowie die anschließende Bauausführung.

So sollen die im Rahmen der Potenzialanalyse zur Innenentwicklung ermittelten Flächen künftig in die Liste aufgenommen und die Potenzialanalyse mittelfristig fortgeschrieben werden.

Wohnungsbau, insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, lässt sich nicht kurzfristig umsetzen. Umso wichtiger ist es, frühzeitig Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und langfristig Handlungsspielräume zu schaffen. Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kommt den Wohnungsbaugesellschaften eine zentrale Bedeutung zu.

Die tatsächliche Realisierung der Wohnbaupotenziale hängt maßgeblich davon ab, ob es gelingt die Eigentümerschaft zur Entwicklung ihrer Flächen zu motivieren und zugleich gesellschaftliche Akzeptanz für neue Wohnprojekte zu schaffen. Die hohe Quote potenzieller Wohneinheiten (Zeitstufe 3 und 4) macht deutlich, welche planerischen Unsicherheiten mit der Wohnbauentwicklung verbunden sind.

Neubau- und Bestandspotenziale - Netto-Wohnraumzuwachs

Die in der Baulandliste nach Zeitstufen ausgewiesenen Wohneinheiten stellen nicht in jedem Fall einen Nettozuwachs an Wohnraum dar. Ein Teil der Neubauprojekte dient dem Ersatz bestehender Wohnbebauung oder der qualitativen Ergänzung des Bestands, etwa durch:

- Abriss und Neubau,
- bauliche Neuordnung von Grundstücken,
- die Modernisierung und Verdichtung bestehender Wohnstandorte durch Aufstockung und Dachausbau.

Insbesondere in der Innenentwicklung ist Wohnungsneubau häufig mit vorhandenen Vornutzungen verbunden. Entscheidend für die wohnungspolitische Bewertung ist daher nicht allein die Zahl der neu errichteten Wohneinheiten, sondern der Saldo aus Bestand vor und nach Umsetzung eines Projekts.

Die Baulandliste nach Zeitstufen bildet diesen Sachverhalt ab, indem die einzelnen Projekte bilanziert werden: Grundlage ist die Anzahl der vorhandenen oder abgerissenen Wohneinheiten. Der so dargestellte Wohnraumgewinn stellt damit den tatsächlichen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs dar. Damit wird deutlich, dass ein Teil des in der Baulandliste nach Zeitstufen enthaltenen Potenzials primär der Erneuerung, Anpassung und qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands dient und nicht ausschließlich dem quantitativen Ausbau.

Die Baulandliste nach Zeitstufen zeigt auf, welches Wohnungsbaupotenzial unter den gegebenen Rahmenbedingungen grundsätzlich erreichbar ist und in welchem zeitlichen Horizont eine Umsetzung realistisch erscheint. Sie dient damit als zentrales Steuerungs- und Monitoringinstrument, um den angestrebten Orientierungswert von 300 Wohneinheiten pro Jahr fachlich nachzuweisen.

Dazu wird u.a. das mögliche Jahr der Fertigstellung für jedes Projektareal kalkuliert. Die Zeitstufe gibt an, in welchem Zeitrahmen ein Bauantrag möglich ist. Grundlage der weiteren Zeitkalkulation ist: 1 Jahr Bauantrag und Vorbereitungen, 2 Jahre Bau = mögliches Jahr der Fertigstellung. Oft werden

diese Kalkulationen auch vom Vorhabenträger erstellt und kommuniziert (vgl. Abbildung 16: Zeitstrahl). Die Kommunalstatistik hat in der Neubauanalyse aufgezeigt, dass der Bezug fertig gestellten Wohnraums in der Regel 3 Jahre in Anspruch nimmt (Reiner-Henrich, Neues aus der Statistik: Neubauanalyse 2024, 2024). Die Kalkulation der möglichen Fertigstellungen zur Einordnung in einen Zeitstrahl wird jährlich überprüft und fortgeschrieben.

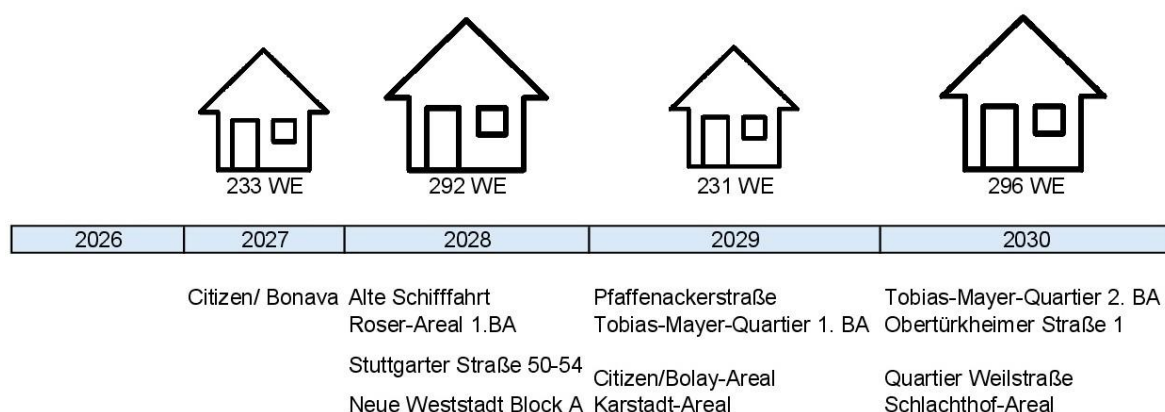


Abbildung 16: Zeitstrahl Baulandliste nach Zeitstufen

Gleichzeitig macht die Baulandliste nach Zeitstufen transparent, dass die tatsächliche Realisierung von Wohnungsbau nicht allein von der kommunalen Planung abhängt. Die Stadt kann:

- Flächen identifizieren und priorisieren,
- Planungsrecht schaffen,
- Rahmenbedingungen verbessern und Anreize setzen.

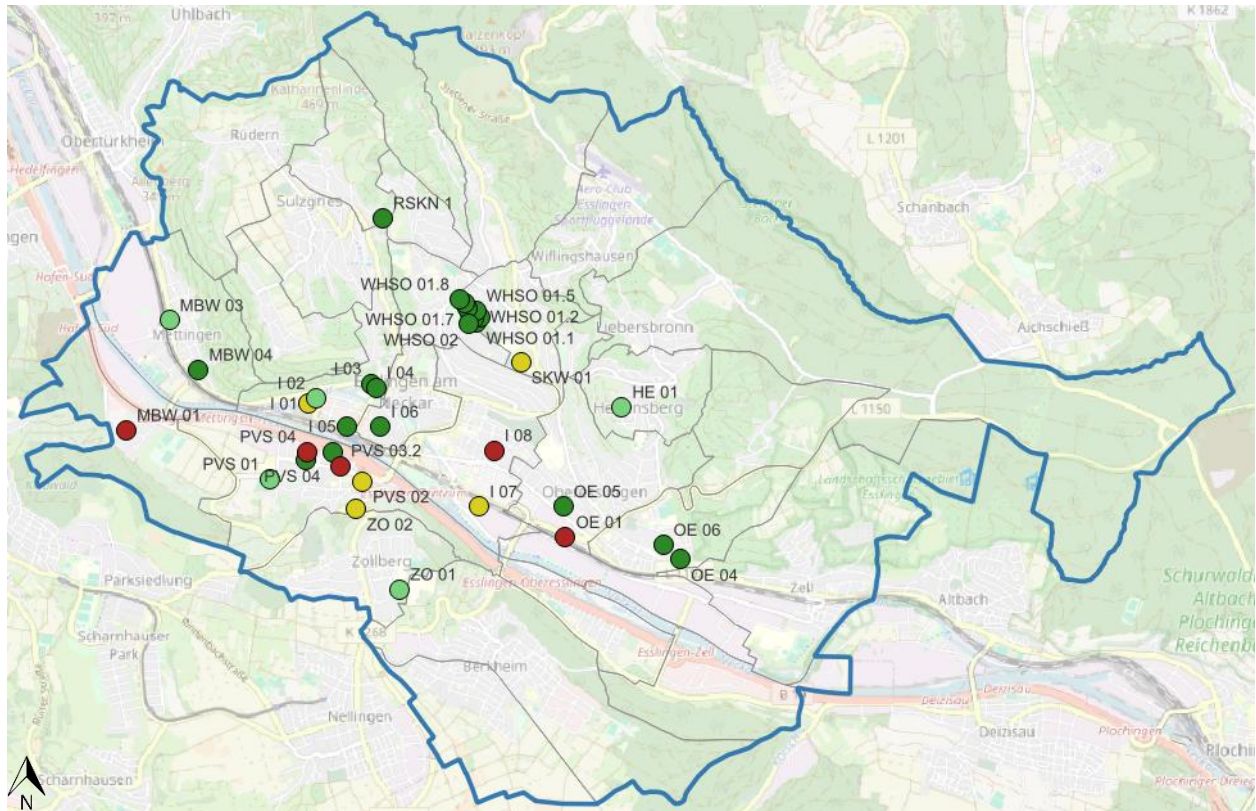
Sie kann jedoch private Eigentümer- und Vorhabenträgerschaften nur bedingt zum Bauen verpflichten (z.B. im Rahmen von städtebaulichen Verträgen). Ob und wann ein Projekt tatsächlich umgesetzt wird, hängt maßgeblich von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, individuellen Investitionsentscheidungen oder unternehmensstrategischen Erwägungen ab.

Die Wohnbauliste ist daher kein Bauprogramm, sondern ein Abbild dessen, was die Stadt planerisch vorbereitet und ermöglicht. Sie zeigt, dass Esslingen seinen Beitrag zur Wohnraumentwicklung aktiv leistet und die Voraussetzungen schafft, zugleich legt sie aber auch die Grenzen kommunaler Steuerungsfähigkeit offen. Abweichungen zwischen planerischem Potenzial und tatsächlicher Bautätigkeit sind insofern strukturell bedingt und kein Ausdruck fehlender Aktivität.

Die vorliegende Baulandliste nach Zeitstufen zeigt, dass die erforderlichen Wohneinheiten bis 2030 theoretisch bereitgestellt werden können (vgl. Tabelle 6: Auswertung Wohnbauliste 2025). Dabei stellen städtische Flächen gut die Hälfte der bis 2030 erforderlichen Wohneinheiten. Einen aktiven Beitrag zum Wohnungsbau kann die Stadt Esslingen am Neckar ausschließlich auf eigenen Flächen leisten.

Räumliche Verteilung der Wohnbauprojekte und -potenziale

Bei der räumlichen Betrachtung der Wohnbautätigkeit (vgl. Karte 2: Baufertigstellungen 2015-2024) zeigt sich, dass Wohnungsbau grundsätzlich in nahezu allen Stadtteilen stattfinden kann. Die Darstellung der Projekte aus der Baulandliste nach Zeitstufen (vgl. Karte 8: Verortung) verdeutlicht jedoch, dass größere Wohnungsbauvorhaben überwiegend in urban geprägten Stadtteilen realisiert werden oder geplant sind. Ein Schwerpunkt liegt dabei in Neckartallage entlang der S-Bahn und B10 sowie in einzelnen weiteren gut angebundenen Stadtteilen.



Karte 8: Verortung Baulandliste nach Zeitstufen

Die räumliche Verteilung der Wohnbauprojekte ist Ausdruck unterschiedlicher topografischer und städtebaulicher Voraussetzungen. Urbane Stadtteile wie die Innenstadt/Weststadt, die Pliensauvorstadt und Oberesslingen weisen bereits heute eine faktisch oder potenziell höhere Dichte, eine überdurchschnittlich gute Erschließung durch den öffentlichen Verkehr und andere übergeordnete Verkehrswegeanbindungen (z.B. B10) sowie eine ausgeprägte soziale und technische Infrastruktur auf. Sie verfügen zudem über eine Nutzungsmischung, die zusätzliche Wohnbevölkerung besser aufnehmen kann, ohne dass grundlegende Infrastrukturen neu geschaffen werden müssen.

Vor diesem Hintergrund kommt urbanen Stadtteilen eine zentrale Rolle bei der Aufnahme zusätzlichen Wohnungsbaus zu, insbesondere durch Geschosswohnungsbau und Nachverdichtung. Die baulichen, verkehrlichen und sozialen Systeme sind dort in der Regel belastbarer als in kleinteilig strukturierten Wohngebieten, die zudem im Großteil durch private Eigentümerschaften gekennzeichnet sind. Zugleich lassen sich in urbanen Lagen Nutzungskonflikte besser steuern und infrastrukturelle Mehrbedarfe frühzeitig integrieren.

Die Konzentration größerer Wohnbauprojekte in urban geprägten Stadtteilen entspricht damit den Leitlinien einer flächeneffizienten, infrastrukturell angebundenen und nachhaltigen Stadtentwicklung und unterstützt das Ziel, Wohnraumbedarf vorrangig im Innenbereich zu decken. Die Wohnbauprojekte und -potenziale, die derzeit auf der Baulandliste nach Zeitstufen stehen, reichen derzeit, um den Bedarf bis ca. 2040 zu decken (2040 = Zeitstufe 3 und 4). Dies setzt jedoch voraus, dass Flächen marktgerecht verfügbar sind und realisiert werden. Um auch eine langfristige Wohnungsvorsorge in den Blick nehmen zu können, werden die Ergebnisse der Potenzialanalyse nach und nach in die Baulandliste nach Zeitstufen überführt. Dabei spielen die Verfügbarkeit und die Nutzbarkeit der Potenziale eine große Rolle bei den weiteren Entscheidungen.

Entwicklungen auf städtischen Arealen

Da die Verfügbarkeit von Flächen ein zentraler Erfolgsfaktor der Baulandentwicklung ist, kommt städtischen Grundstücken und Arealen mit städtischer Beteiligung eine besondere strategische Bedeutung zu. Sie ermöglichen es der Stadt, Entwicklung aktiv zu steuern – etwa durch die Sicherung von gefördertem Wohnraum mit Belegungsrechten, durch die Einbindung unterschiedlicher Akteure wie Baugruppen oder gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen sowie durch die gezielte Entwicklung qualitätsvoller Quartiere mit sozialer und infrastruktureller Einbindung. Kooperative Baulandentwicklung ist gerade hier möglich und hilfreich, um kommunale Ziele verbindlich umzusetzen.

Weitere Wohnbaupotenziale

Die Ergebnisse der Potenzialanalyse müssen vor dem Hintergrund der faktischen Verfügbarkeit, Steuerbarkeit und damit Realisierbarkeit betrachtet werden. Ein erster Anhaltspunkt dabei ist die Baulandliste nach Zeitstufen. Auswertungen der Potenzialanalyse haben gezeigt, dass nahezu alle Flächen aus der Baulandliste nach Zeitstufen auch in der Potenzialanalyse bestätigt werden konnten. Damit reduziert sich das Gesamtergebnis für zusätzliche Potenziale bereits auf knapp 4.000 WE. Die 1.600 WE der Gebäudepotenziale sind aufgrund der überwiegend privaten Einzeleigentümer nicht steuerbar. Nur ca. 30 % der Gebäudepotenziale entfallen auf vorwiegend lokal agierende Wohnungsunternehmen (Bestandshalter). Über einen Abgleich mit den Bauprogrammen der institutionellen Wohnungsmarktakeure können diese Potenziale ggf. über kooperative Verfahren gesteuert werden. Auch bei der Entwicklung von privaten Baulücken hat die Stadt keine ausreichende Steuerungsmöglichkeit (die Grundsteuer C wurde nicht beschlossen). Rund 10 % der Baulücken können in den nächsten 10 Jahren bebaut werden. Pro Jahr entstehen durch private Wohnbautätigkeiten rund 50 WE, darunter auch Ersatzneubauten. Steuerung ist allenfalls über Verfahren zum Einsatz des „Bau-turbo“ denkbar. Gleiches gilt für Dachausbauten oder Aufstockungen. Nach Ausfilterung dieser Potenziale verbleiben in einer ersten Abschätzung ca. 2.300 WE, die in der weiteren planerischen Betrachtung in die Baulandliste nach Zeitstufen übernommen werden könnten und den Wohnungsmarkt bis 2040 mitversorgen könnten. Auch dies ist vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit zu prüfen und weiterzuverfolgen. So zeigt sich, dass schließlich nur rund 1.000 WE direkt

steuerbar bzw. über eine kooperative Vorgehensweise mit Wohnungsunternehmen aktiviert werden können. Bei den übrigen rund 1.300 WE handelt es sich um nur begrenzt steuerbare bzw. indirekt beeinflussbare Potenziale, die teilweise über die Schaffung von Planungsrecht zweckmäßig bereitgestellt werden können. Planungsrecht alleine garantiert keine Realisierung, es schafft lediglich die Voraussetzung, dass gebaut werden kann.

7. Fazit und Ausblick

Der Esslinger Wohnungsmarkt steht weiter unter Druck: Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich, sowohl quantitativ als auch qualitativ. Ziel ist weiterhin ein ausgeglichener Wohnungsmarkt, der Umzugsoptionen bietet. Besonders betroffen ist der geförderte Wohnungsbau für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen, während frei finanzierter Wohnraum schon immer stärker verfügbar war. Seit rund 20 Jahren hat sich ein strukturelles Wohnungsdefizit aufgebaut. Trotz Neubautätigkeit, die zwischen 2015 und 2024 durchschnittlich 230 Wohnungen pro Jahr hervorbrachte, reichen die Fertigstellungen nicht aus, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und eine marktrelevante Fluktuation zu sichern. Die Stadt steuert die Baulandentwicklung gezielt über die Flächenbereitstellung (eigene Areale und Grundstücke) und zur Flächenqualifizierung mittels Konzeptverfahren, Bebauungspläne, städtebauliche Verträge bzw. Kaufverträge und das Quotenmodell für geförderten Wohnungsbau.

Die Potenzialanalyse zur Innenentwicklung zeigt zum einen weitere Innenentwicklungspotenziale auf und legt den Grundstein einer Datenbank, die mittel- und langfristig von der Fachverwaltung fortgeschrieben werden kann.

In den kommenden Jahren wird das Stadtplanungsamt die Baulandentwicklung mit den erforderlichen planungsrechtlichen Schritten vorantreiben.

Geplant sind unter anderem:

- die Erarbeitung einer eigenen Bevölkerungsprognose bzw. kleinräumiger Bevölkerungsvorausrechnungen durch die Kommunalstatistik, um die Bedarfsprognose für den Wohnungsbau zu schärfen,
- die Vorbereitung eines Masterplans für die Innenentwicklung.

Darüber hinaus soll dem Gemeinderat regelmäßig ein Baulandbericht zum Wohnungsbau vorgestellt werden, um die Fortschritte zu dokumentieren und die kontinuierliche Anpassung der Strategie an neue Entwicklungen und Bedarfe zu gewährleisten.

Die vorliegende Baulandstrategie konzentriert sich darauf, die Entwicklung dort zu steuern, wo sie direkt beeinflussbar ist – auf städtischen Flächen und Schlüsselgebieten. Gleichzeitig setzt die Stadt auf kooperative Verfahren mit lokalen Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften, um nicht nur neue Bauflächen zu entwickeln, sondern auch Bestandsgebäude durch Aufstockungen, Dachausbau und die Qualifizierung untergenutzter Grundstücke weiterzuentwickeln. Auch bei der Aktivierung privater Baulücken und Dachpotenziale sind gemeinsame Anstrengungen und eine aktive Rolle der Kommunalpolitik im Rahmen von Bauturbo-Verfahren notwendig. Nur durch ein Zusammenspiel von Stadt, Bestandshaltern und privater Initiative kann Wohnraum geschaffen werden, der sozial ausgewogen, flächeneffizient und städtebaulich qualitativ ist.

Trotz Bauüberhängen und genehmigter Projekte bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. Ziel bleibt es daher, jährlich rund 300 neue Wohnungen zu ermöglichen – vorzugsweise auf Brach- und Transformationsflächen in gut erschlossenen Lagen und unter Wahrung ökologischer und sozialer Belange. Neubau allein reicht jedoch nicht aus: Langfristig geht es um die Sicherung und Erneuerung des

Bestands, die Anpassung die Erfordernisse der Wohnbevölkerung und des Wohnungsmarktes. Damit leistet Esslingen einen Beitrag zur eigenen und zur regionalen Wohnraumversorgung.

Die Baulandstrategie folgt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Sie verbindet die Qualifizierung des Stadtgebiets mit der dringlichen Wohnungsfrage und anderen Schlüsselthemen zur Weiterentwicklung der Bestände und zur Schaffung urbaner lebenswerter Quartiere. Entscheidend ist dabei eine integrierte Steuerung von Qualität, Quantität und zeitlicher Realisierbarkeit.

Baulandpolitisch würde dies einen klaren Auftrag bedeuten: Die Stadt sollte dort gestalten, wo sie selbst Verantwortung und einen Handlungsspielraum besitzt. Kooperative Verfahren und die Mitwirkung der privaten Eigentümerschaft sind unverzichtbar, und sie ermöglichen es der Stadt, Gemeinderat und Verwaltung, Baulandentwicklung und Wohnungsvorsorge auch als strategische Instrumente der Daseinsvorsorge in allen Stadtteilen einzusetzen. Nur so kann Esslingen eine gesellschaftlich ausgewogene, städtebaulich nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung sichern.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Titelbild: Schrägluftbild, 2019, Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungsamt	
Abbildung 1: Anzahl der eingegangenen Kaufverträge 2020-2024.....	12
Abbildung 2: Geldumsätze pro Quartal am Immobilienmarkt	12
Abbildung 3: Durchschnittlicher Preis pro m ² Wohnfläche nach Baujahresbereichen	13
Abbildung 4: Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser und Wohnungen zum Kauf und Miete.....	14
Abbildung 5: Qualifizierter Mietspiegel: Entwicklung der Basisnettokaltmiete in €/ m ² Wohnfläche.....	16
Abbildung 6: Qualifizierter Mietspiegel: Basisnettokaltmiete nach Wohnflächenkategorien und Jahren	16
Abbildung 7: Anzahl der gebundenen Mietwohnungen seit 2014 jeweils zum 31.12.	18
Abbildung 8: Baugenehmigungen im Neubau 2015-2024.....	20
Abbildung 9: Baufertigstellungen im Neubau 2015-2024	22
Abbildung 10: Bauüberhang zum Ende des Jahres 2024.....	24
Abbildung 11: Zahl der fertiggestellten neuen Wohneinheiten in der Region Stuttgart seit 2014 jeweils zum 31.12.....	26
Abbildung 12: Einwohnerbestand zum jeweils 31.12. in Esslingen	28
Abbildung 13: Haushalte und Haushaltsstrukturen 2006-2024.....	29
Abbildung 14: Haushalte in Esslingen 2024.....	29
Abbildung 15: Statistisches Landesamt BW: Wohnbevölkerungsprognose bis 2045	32
Abbildung 16: Zeitstrahl Baulandliste nach Zeitstufen.....	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittliche Wohnfläche und Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche für Wohnungen nach Wohnungsstatus und Gebäudeform.....	15
Tabelle 2: Durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro m ² Wohnfläche nach Wohnungsgröße.....	15
Tabelle 3: Baugenehmigungen seit 2015.....	21
Tabelle 4: Baufertigstellungen seit 2015.....	22
Tabelle 5: Wohnungsdefizit und zukünftiger jährlicher Wohnungsbedarf bis 2030	31
Tabelle 6: Auswertung Wohnbauliste 2025	53

Kartenverzeichnis

Karte 1: Baugenehmigungen 2015-2024.....	21
Karte 2: Baufertigstellungen 2015-2024	23
Karte 3: Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030	37
Karte 4: Stadtstrukturtypen Esslingen.....	40
Karte 5: Potenzialflächenplan.....	42
Karte 6: Siedlungsränder Esslingen	44
Karte 7: Ausschlusskarte bauliche Innenentwicklung	45
Karte 8: Verortung Baulandliste nach Zeitstufen	56

Literaturverzeichnis

- Baden-Württemberg. (2025). Gesetzblatt für Baden-Württemberg. *Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – MietBegrenzVO BW)*. Stuttgart.
- Baurechtsamt Esslingen; Kommunalstatistik. (3. Juli 2025). *Statistik der Bautätigkeit*. Von https://stadt-es.esslingen.de/site/Esslingen-Intranet/get/params_E1498618866/23359245/Statistik-der-Baut%C3%A4tigkeit.html abgerufen
- bercholdkrass space&options. (2026). *Potenzialanalyse zur Innenentwicklung Esslingen am Neckar - Endbericht*. Karlsruhe.
- Böhm, M., & Brachat-Schwarz, W. (2025). Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs wird wohl in den kommenden Jahren weiter ansteigen. *Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg* 4/2025, 18-26.
- Einwohnermeldeamt. (2025). *Datensatz E6S Einwohnerbestand*. Esslingen am Neckar: Stadt.
- Fricke, A. (2023). Strategien der Wohnungspolitik aus kommunaler Sicht. *Arbeitsberichte der ARL* 36, 75-121.
- Fricke, A., Held, T., & Schmitz-Veltin, A. (2023). Aktuelle Herausforderungen von Wohnungsmärkten in Wachstumsregionen - Einleitung und Positionsbestimmung. *Arbeitsberichte der ARL* 36, 3-9.
- Fricke, A., Held, T., & Schmitz-Veltin, A. (2023). Herausforderung Wohnungsmarkt - Erkenntnisse aus der Analyse in zehn Thesen. *Arbeitsberichte der ARL* 36, 142-148.
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss. (2024). *Quartalsberichte zum Esslinger Grundstücksmarkt*. Esslingen Am Neckar.
- Glück, E. (2025). Wie funktioniert die Vorausberechnung der Bevölkerung in den Gemeinden und Kreisen? *Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg* 5/2025, 10-17.

- Günther, M. (2026). *Sozialer Wohn-Monitor 2026 - Wohnungsmarktsituation, Wohnungsbedarfe, sozialer Wohnungsbau*. Berlin: Pestel Institut GmbH.
- Held, T. (2024). Nachholeffekte im Stuttgarter Wohnungsbau. *Statistisches Monatsheft* 11/2024, 301-309.
- Immobilienscout24. (30. Mai 2025). *Immo Scout 24*. Von www.immobilienscout24.de abgerufen
- Kämmerei. (2023). *Vorlage 20/035/2023 - Konsolidierungsmaßnahmen für den DHH 2024/2025 - 2. Paket*. Esslingen: Stadt.
- Kommunalstatistik. (2025). *Haushaltsgenerierung*. Esslingen am Neckar: Stadt.
- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. (2002). *Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg*. Stuttgart.
- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. (2023). *Raum für morgen. Eckpunkte für den neuen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg*. Stuttgart.
- Müther, A. M. (2025). *BBSR-Wohnungsbedarfsprognose - Analysen- und Methodenbericht*. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Müther, A. M. (2025). *BBSR-Wohnungsbedarfsprognose - Analysen- und Methodenbericht*. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Müther, A. M., & Waltersbacher, M. (2025). *Zentrale Ergebnisse der BBSR Wohnungsbedarfsprognose - Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030*. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Reiner-Henrich, D. M. (2022). *ESfragt - representative Bevölkerungsbefragung 2022*. Esslingen am Neckar: Kommunalstatistik.
- Reiner-Henrich, D. M. (2024). *ESfragt - representative Bevölkerungsbefragung 2024*. Esslingen am Neckar: Kommunalstatistik.
- Reiner-Henrich, D. M. (2024). *Neues aus der Statistik: Neubauanalyse 2024*. Esslingen am Neckar: Kommunalstatistik.
- Schubert, S., Eckert, K., Dross, M., Michalski, D., Preuß, T., & Schröder, A. (2023). *Dreifache Innenentwicklung - Definition, Aufgaben und Chancen für eine umweltorientierte Stadtentwicklung*. Dessau: Umweltbundesamt.
- Stabsstelle Wohnen. (2024). *Qualifizierter Mietspiegel*. Esslingen am Neckar: Stadt.
- Stabsstelle Wohnen. (2024). *Wohnraumsituationsbericht 2024*. Esslingen am Neckar: Stadt.
- Stadtplanungsamt. (2018). *Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030*. Esslingen: Stadt.
- Stadtplanungsamt. (2024). *Vorlage 61/131/2024 - Potenzialanalyse Innenentwicklung*. Esslingen: Stadt.
- Statistisches Bundesamt. (30. Juni 2025). *Zensus 2022*. Von www.zensus2022.de abgerufen 15.05.2022.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. (2024). *Hochschul-Dashboard Baden-Württemberg*. Von Studierenden- und Prüfungsstatistik, Stand 2024:
<https://experience.arcgis.com/experience/2c634bffccda458db90700b7856e512b> abgerufen

Verband Region Stuttgart. (2023). *Bevölkerungsbefragung 2023*. Stuttgart: Verband Region Stuttgart.