

Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

Verwaltungs- und Finanz- 19.03.2026 öffentlich Kenntnisnahme
ausschuss

Betreff: Wohnen im Landkreis Esslingen
– Überblick, Handlungsansätze und weiteres Vorgehen

Anlagen:

BESCHLUSSANTRAG:

Kenntnisnahme.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Für das Thema „Wohnraumstrategie“ sind bislang keine Mittel im Haushalt veranschlagt. Allerdings sind für „dezernatsübergreifende Projekte“ im Haushaltsplan 2026, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 8 bei Produktgruppe P5710 (P57100609, Sachkonto 42710900) 15.000 EUR eingeplant. Die Beauftragung des PESTEL-Instituts für die Erstellung eines „Wohnmonitors“ wird über dieses Budget beim Amt für allgemeine Kreisangelegenheiten finanziert.

Sachdarstellung:

Die Sitzungsvorlage steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Anträgen der Fraktion Die Linke (156/2024: „Strategie für eine eigenständige Wohnraumpolitik des Landkreises“) und der SPD-Fraktion (116/2025: „Aktive Wohnungsbaupolitik im Landkreis Esslingen“). Zudem liegt eine Vielzahl an Anträgen aus weiteren Fraktionen aus den vergangenen Jahren vor, die in Zusammenhang mit dem Thema Wohnen stehen. Diese Vorlage dient einer ersten inhaltlichen Auseinandersetzung.

1. Ausgangslage im Landkreis Esslingen

Der Wohnraummangel im Landkreis Esslingen ist gravierend. Nach Berechnungen des PESTEL-Instituts aus dem Jahr 2024 besteht im Landkreis bis 2028 ein jährlicher Bedarf von rund 2.500 zusätzlichen Wohnungen. Im Land Baden-Württemberg

fehlen demnach fast 200.000 Wohnungen. In landesweit 41 von 44 Stadt- und Landkreisen herrscht ein Wohnungsdefizit oder ein starker Wohnungsmangel. Die Landkreise in der Region Stuttgart weisen dabei laut der Studie vergleichbare Defizite auf. Dem notwendigen Bauvolumen steht ein massiver Rückgang der Bautätigkeit gegenüber. Das PESTEL-Institut spricht von einem „lahmenden Wohnungsneubau“, dem zunehmend „die Luft ausgeht“. Hauptgründe seien demnach:

- steigende Kosten bei Neubauprojekten,
- sinkende Bereitschaft von Bauherren und Investoren,
- fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeit vieler Projekte.

Auch das Thema **Leerstand** ist laut PESTEL kein Allheilmittel: Demnach stehen zwar laut Zensus mehr als 10.000 Wohnungen leer (ca. 4 % des Wohnungsbestands); der Leerstand kann jedoch den Wohnungsbedarf nicht decken, da es sich größtenteils um Objekte mit erheblichem Sanierungsbedarf handle. Die Reaktivierung leerstehender Wohnungen gelinge so nur selten. Laut PESTEL ist **Neubau deshalb zwingend erforderlich**. Die Reaktivierung von Leerstand ist zwar ein Baustein zur Gewinnung von Wohnraum, reicht aber nicht aus.

Auch das gestiegene **Bauzinsniveau** der vergangenen Jahre spielt eine wichtige Rolle bei der aktuellen Wohnungsmarktlage, da es die Finanzierungskosten für Neubauprojekte massiv erhöht. Es wirkt somit als verstärkender Faktor.

2. Bestehende Aktivitäten im „Konzern Landkreis Esslingen“

Die Kreisverwaltung hat vielfältige Schnittstellen zum Thema Wohnen. Einen zusammenhängenden strategischen Ansatz bei diesem Thema gibt es aber Stand heute nicht. Bei der Frage, welche Aktivitäten der Landkreis Esslingen bereits heute unternimmt, lohnt es sich zudem, nicht nur auf den Landkreis im Sinne der Kernverwaltung zu blicken. Es gilt, den gesamten „Konzern Landkreis“ in den Blick zu nehmen. Wie in Abb. 1 veranschaulicht, sind – neben der Kreisverwaltung – sowohl die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen bzw. deren Immobiliengesellschaft als auch die medius KLINIKEN intensiv beim Thema Wohnen aktiv.



Abbildung 1: Aktivitäten im „Konzern Landkreis Esslingen“

Das Landratsamt als Wohnraumförderstelle:

Das Landratsamt ist Wohnraumförderstelle für alle 44 Städte und Gemeinden des Landkreises. Das Ziel der Wohnraumförderung ist, zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung der Bevölkerung beizutragen. Hierzu stellen Bund und Land jährlich Fördermittel bereit für

a) Eigentumsförderung für selbst genutztes Wohneigentum:

Schwerpunktmäßig unterstützt das Landeswohnraumförderungsprogramm Privatpersonen, insbesondere Familien, mit im Zins verbilligten Darlehen. Die Kreisverwaltung berät interessierte Einwohnerinnen und Einwohner und beantwortet Fragen zum aktuellen Förderprogramm der L-Bank, prüft Anträge auf Einhaltung der Fördervoraussetzungen und leitet sie mit einem entsprechenden Vorschlag zur Bewilligung der beantragten Darlehen an die Förderbank weiter.

b) soziale Mietwohnraumförderung:

Förderanträge stellen i. d. R. Bauträger oder Wohnungsbauunternehmen (auch kommunal), die geförderte Wohnungen errichten wollen

- entweder bei Neubau vorab für spätere Einzelwohnungen,
- oder bei Umwandlung von Bestandswohnungen in geförderte Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein.

Quartiersentwicklung im Landratsamt:

Quartiere sind lebendige, soziale Räume, in denen sich Bürgerinnen und Bürger füreinander engagieren, Verantwortung für sich und andere übernehmen und sich gegenseitig im Alltag unterstützen. Das übergeordnete Ziel der langjährigen kommunalen Quartiersentwicklung im Kreissozialamt ist, das gelingende Älterwerden im Quartier zu fördern und die Kommunen dazu im Landkreis zu stärken (ebenso Ziel im Rahmen der Kommunal Integrierten Sozialplanung im Landkreis Esslingen im Handlungsfeld Alter und Pflege). Da viele Menschen gerne zuhause alt werden möchten, sind lokale sozialräumliche Angebote und nachbarschaftliche Strukturen entscheidend.

Dabei geht es darum, die Beziehungen im sozialen Nahraum der Menschen zu stärken, Teilhabe durch Teilhabeformate zu sichern und eine gute Lebensqualität in den Städten und Gemeinden zu ermöglichen. Im Zusammenspiel der Generationen entstehen neue Möglichkeiten, dem steigenden Bedarf an Pflege- und Unterstützungsleistungen vor Ort zu begegnen.

Unter mehrfachem Rückgriff auf Fördermittel des Landes engagiert sich die Kreisverwaltung bereits seit fast zehn Jahren im Bereich der Quartiersentwicklung. Ziel ist, im Rahmen eines Entwicklungs-, Förder- und Unterstützungsprozesses die Kommunen und die Zivilgesellschaft zu befähigen, generationengerechte, sorgende Quartiere im gesamten Landkreis Esslingen aufzubauen und dauerhaft zu verankern. Eine Evaluation im Jahr 2023 zeigte einen deutlichen Mehrwert für die Kommunen bei der kommunalen Quartiersentwicklung durch die Begleitung des Landkreises.

Im Zuge des derzeit laufenden Projekttitels und unter erneuter finanzieller Förderung durch das Land („Mit- und Füreinander – Unser Start ins digitale Quartier“ und „Mit- und Füreinander – Unser Quartier entwickelt sich digital weiter“) werden neue inhaltliche Schwerpunkte gesetzt. Hierzu zählen die Entwicklung und Erprobung digitaler Lösungen, um Pflegebedürftige, Angehörige, Dienste, Einrichtungen und bürgerschaftlich

Engagierte besser zu vernetzen, Einsamkeit zu reduzieren und sorgende Gemeinschaften in den Kommunen im Landkreis unter Beteiligung der Zivilgesellschaft zu stärken. Als Reaktion auf den demografischen Wandel sowie veränderte familiäre sorgende Hilfe- und Unterstützungsstrukturen und den Fachkräftemangel in Pflege und Betreuung, spielt Digitalisierung eine Schlüsselrolle.

Zudem steht im Landkreis Esslingen eine zentrale Anlaufstelle zum Thema Quartier für die Kreiskommunen zur Verfügung. Die wesentlichen Aufgaben sind hier die regelmäßige Information über Förderprogramme im Bereich Quartier, Stadtentwicklung und Mobilität, die Beratung und Unterstützung bei der kommunalen Quartiersentwicklung sowie die Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements. Durch regelmäßig stattfindende Veranstaltungen vernetzt die Anlaufstelle die Akteure im Quartier und begeistert und unterstützt weitere interessierte Kommunen im Bereich der Quartiersentwicklung.

Wohnberatung im Landratsamt:

Die Wohnberatung für Menschen im Alter und bei Mobilitätseinschränkung im Kreisozialamt fördert seit 1994 das eigenständige Wohnen durch Beratung zur Wohnraumanpassung. Ziel ist, die selbständige Haushaltsführung der Menschen in ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld zu erhalten, zu fördern oder wiederherzustellen. Die Wohnberatung erfolgt unter Einbeziehung des ehrenamtlichen Engagements.

Fachstelle Mietschuldenübernahme:

Ziel der Mietschuldenübernahme im Landratsamt ist es, den drohenden Wohnungsverlust v. a. bei Räumungsklagen abzuwenden und säumigen Mietern Wohnraum, wenn er finanziell angemessen ist, zu erhalten. Die Kostenübernahme (meist in Form eines Darlehens) dient allein der Sicherung des Wohnraums und hat nicht das Ziel, den Vermieter zu entlasten. In Anbetracht der angespannten Wohnungsmarktsituation kommt diesem präventiven Ansatz zunehmend Bedeutung zu. Die Fallzahlen sind ansteigend.

Die Fachstelle Mietschuldenübernahme kann auch Menschen, die keine Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern erhalten, unterstützen. Insbesondere auch in den Fällen, in denen noch keine Räumungsklage eingereicht wurde, kann die Fachstelle weiterhelfen. Eine wesentliche Unterstützung liegt nicht nur in der direkten finanziellen Hilfe, sondern auch darin, Mietschuldner an das Hilfesystem anzubinden.

Das Landratsamt als Wohngeldbehörde:

Das Landratsamt ist Wohngeldbehörde für seine kreisangehörigen Städte und Gemeinden, mit Ausnahme der Großen Kreisstädte (eigene Wohngeldbehörden). Wohngeld gibt es auf Antrag für Mieterinnen und Mieter einer Wohnung als Mietzuschuss und – als Lastenzuschuss – für Eigentümerinnen und Eigentümer, die ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung selbst bewohnen. Inzwischen beinhaltet der Zuschuss auch eine Heizkosten- und Klimakomponente. Ob ein Anspruch besteht, ergibt sich aus folgenden Parametern:

- Anzahl der Haushaltsmitglieder
- Höhe des Gesamteinkommens aller Haushaltsmitglieder
- Höhe der anrechenbaren Miete oder Belastung

Baulicher Masterplan für die Landkreisliegenschaften und Strategie zur Flüchtlingsunterbringung:

Für das Liegenschaftsportfolio des Landkreises hat die Kreisverwaltung in Zusammenarbeit mit Drees & Sommer den baulichen Masterplan 2027 entwickelt. Der Sanierungsmasterplan ist ein innovatives dynamisches Steuerungsinstrument. Er dient als Orientierungsrahmen zum Bestandserhalt und für Entwicklungsplanungen der kreiseigenen Immobilien. Durch die Bildung von synergetischen Maßnahmepaketen mit übergeordneten Themen wie z. B. CO₂-Neutralität und eine strategische Priorisierung, soll eine zielgerichtete Finanzplanung und eine Glättung der Belastungsspitzen erzielt werden.

In den Blick genommen werden im baulichen Masterplan die Verwaltungsgebäude, die beruflichen Schulen und SBBZ, die Freizeitheime, die Burgruinen und das Freilichtmuseum. Ausgeklammert ist in diesen Überlegungen bislang das Thema Wohnen. Beim Thema der Unterbringung von Geflüchteten hat die Kreisverwaltung angesichts rückläufiger Zugangszahlen von Geflüchteten seit Februar 2024 in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium eine Strategie zur künftigen Aufstellung der vorläufigen Unterbringung erarbeitet. Das Konzept folgt dabei der Prämisse, dass wirtschaftliches Handeln mit sozialer Verträglichkeit in Einklang gebracht werden soll.

Eine nachhaltige Unterbringungsstrategie im Landkreis soll dabei „vor der Lage“ bleiben und nicht auf jede Wellenbewegung unmittelbar (und häufig in unwirtschaftlicher Art und Weise) reagieren, wie es in der Vergangenheit vom Land BW eingefordert wurde. Das Ziel ist, sich bei der vorläufigen Unterbringung **langfristig nachhaltig und wirtschaftlich vernünftig aufzustellen**. Vor dem Hintergrund der ab dem Jahr 2028 geplanten Rückkehr zur pauschalen Kostenerstattung im Liegenschaftsbereich führt die Lage im Verdichtungsraum zwar einerseits zu einem höheren Kostenrisiko für den Landkreis, andererseits ergeben sich – abhängig von der Ausgestaltung der Pauschale – langfristig neue Gestaltungsspielräume bei der Unterbringung.

Langfristig sieht die Kreisverwaltung einen Kapazitätsbedarf von 2.000 Plätzen als maßvolle Größenordnung. Das oberste Ziel ist nicht ein schnellstmöglicher Abbau, sondern ein agiles Liegenschaftsmanagement. Die darin enthaltene wichtigste Maßgabe ist eine strategische Objektentwicklung unter Berücksichtigung aller dem Landkreis aktuell zur Verfügung stehenden Immobilien, die nachhaltigen Kriterien angemessen Rechnung trägt. Die wichtigsten Kriterien sind Wirtschaftlichkeit, die geographische Lage, administrative Fragen, die Etablierung der Objekte vor Ort sowie die Qualität der Unterkunft. Ein weiterer Aspekt, den es bei der Unterbringung von Geflüchteten zu berücksichtigen gilt, ist die soziale Verträglichkeit im Umfeld von Unterkünften. Zudem benötigt die Unterbringung von Geflüchteten immer Infrastruktur wie Kita, Schulen und Ärzte.

In der langfristig angelegten Strategie für die vorläufige Unterbringung besteht nicht zuletzt auch die Chance für den Landkreis, **Perspektiven für nachhaltige Wohnformen** zu schaffen. So können beispielsweise Gemeinschaftsunterkünfte so errichtet werden, dass sie im Falle eines wegfallenden Bedarfs eine sozial und ökologisch verträgliche Nachnutzung ermöglichen. An dieser Stelle könnten sich Möglichkeiten zu **Kooperationen mit den Kreiskommunen und Schnittstellen und Synergien zu künftigen Aktivitäten des Landkreises** im Sinne eines vernetzten Ansatzes ergeben.

Aktivitäten der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen / Immobilien Treuhand GmbH Haus- und Grundbesitzvermittlung & Co. KG (ITG):

Die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen investiert gezielt in Wohnimmobilien im Landkreis Esslingen und leistet damit einen erheblichen Beitrag zur Deckung des langfristigen Wohnraumbedarfs. Sie fördert den Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen sowohl im Rahmen öffentlicher Förderprogramme (geförderter Mietwohnraum) als auch am freien Markt und schafft damit ein Angebot für unterschiedliche Zielgruppen.

Im Portfolio der KSK befinden sich Immobilien im Landkreis Esslingen (Gewerbe und Wohnen) im Wert von rund 350 Mio. EUR. Diese verteilen sich landkreisweit auf mehr als 30 Städte und Gemeinden. Hiervon werden je rund die Hälfte der Immobilien gewerblich und für Wohnzwecke genutzt. Die Objekte für Wohnzwecke allein (ohne Gewerbe) entsprechen einem Marktwert von mehr als 150 Mio. EUR mit fast 500 Wohneinheiten (Stand 31.12.2025).

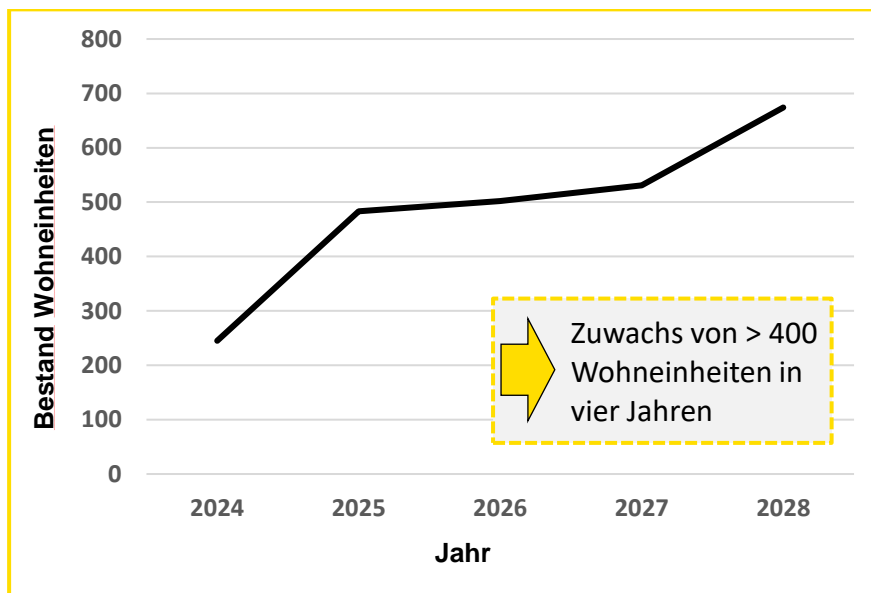


Abbildung 2: Entwicklung Wohnungsbestand KSK

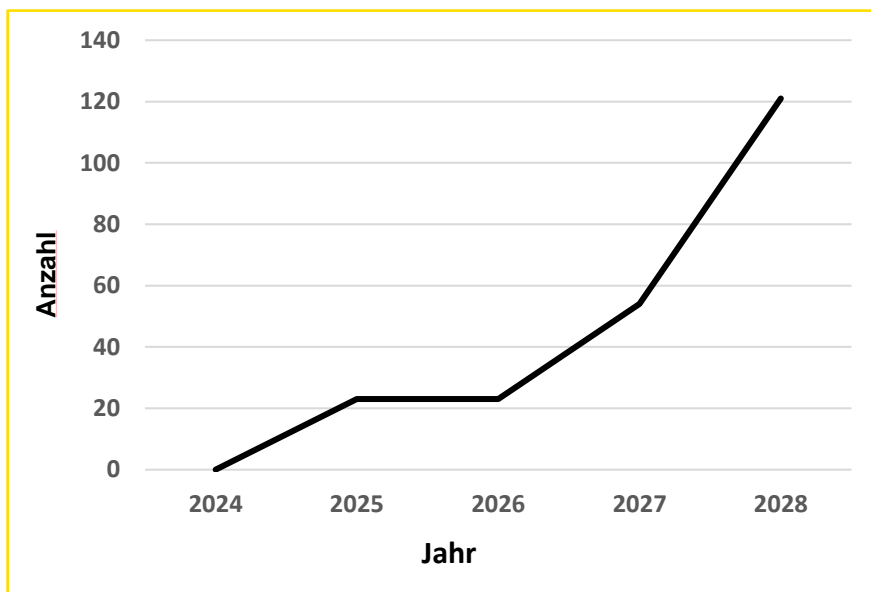


Abbildung 3: Entwicklung Geförderte Wohnobjekte KSK

Nach Abschluss der aktuellen und geplanten Bauprojekte werden sich Wohnobjekte mit einem Marktwert von einer viertel Mrd. EUR im Landkreis Esslingen im Bestand

der KSK befinden. Perspektivisch werden damit kreisweit fast 700 Wohneinheiten bereitgestellt (Abb. 2). Insgesamt werden sich im Portfolio der KSK Immobilien (Gewerbe & Wohnen) im Wert von knapp einer halben Mrd. EUR in über 30 Städten und Gemeinden im Landkreis Esslingen befinden.¹ Davon sind mehr als 120 Wohnungen sozial gefördert (Abb. 3).

Aktivitäten der medius KLINIKEN:

Die medius KLINIKEN verfügen an ihren drei Standorten Nürtingen, Kirchheim und Ostfildern-Ruit über **rund 600 Mitarbeiterwohnungen**, die eine sehr hohe Auslastung aufweisen. Die Wohngebäude wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich instandgehalten und durch einzelne größere Maßnahmen punktuell aufgewertet. Geplant ist außerdem, eine Strategie zur Sanierung und Erweiterung des Bestands an Mitarbeiterwohnungen zu entwickeln – nicht nur mit Blick auf den bauzeitlichen Zustand der Immobilien, sondern auch wegen des anhaltend hohen Bedarfs an Mitarbeiterunterkünften im Gesundheitssektor.

Am Standort der medius KLINIK Ostfildern-Ruit entsteht zudem bereits ein **Neubauprojekt** mit insgesamt 60 Wohneinheiten. Geplant sind 39 Einzimmer-, 13 Zweizimmer- und 8 Dreizimmerwohnungen. Der Baubeginn erfolgte im März 2025 und die Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen. Im Erdgeschoss wird zusätzlich eine Kindertagesstätte mit 20 Betreuungsplätzen eingerichtet.

3. Engagement in den Kreiskommunen

Die Aktivitäten in den Städten und Gemeinden im Landkreis zum Thema Wohnen sind vielfältig und setzen an unterschiedlichen Stellschrauben an, von Wohnraumvermittlung und Leerstandsaktivierung, über Kooperationsprojekte, Konzepte und Programme bis hin zu Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Die kommunalen Aktivitäten lassen sich – beispielhaft und ohne Anspruch auf Vollständigkeit – wie nachfolgend dargestellt clustern:

Vermittlung von Wohnraum und Aktivierung von Leerstand, u. a.:

- Projekt „TürÖffner“ der Caritas Neckar-Alb: Gemeinsames Projekt u. a. mit den Kommunen Neckartenzlingen, Neckartailfingen, Nürtingen, Plochingen
- „Baulückenbörse“ der Stadt Wendlingen
- „Wohnflächenbonus“ (Bonus für Umzug in kleinere Wohnung) der Stadt Esslingen
- „Wohnungstauschbörse“ (Tausch große gegen kleine Wohnung) der Stadt Esslingen
- Projekt „TOP ES“ (Teilhabe, Orientierung, Prävention im Landkreis Esslingen) – Vermeidung von Wohnungslosigkeit und Stärkung der Teilhabe durch niederschwellige Beratungsangebote
- Projekt „RAUMTEILER“ in Filderstadt: Unterstützung von Menschen mit Schwierigkeiten auf dem privaten Wohnungsmarkt
- Fachstelle Wohnungsnot der Stadt Ostfildern

Städtische Wohnungsbaugesellschaften:

- Eigenbetrieb Stadtentwicklung Nürtingen (SEN) seit 01.01.2025, zuvor Stadtbau Nürtingen
- EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH (50 % städtisch, 50 % regionale Unternehmen)

¹ Hinweis: Aufgrund bankregulatorischer Vorgaben kann das anfängliche Wachstum der ITG in der Zukunft nicht in der gleichen Geschwindigkeit fortgeführt werden.

- Stadtbau Plochingen GmbH & Co. KG und Eigenbetrieb Wohnen Plochingen (Rechtsnachfolger der Gemeinnützigen Baugesellschaft Plochingen GmbH)
- Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim u. T. (SWK)
- Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH (SEG Ostfildern mbH, 100 % Tochterunternehmen der Stadt Ostfildern)

Genossenschaftsmodelle:

- Bau- und Wohnungsgenossenschaft NECKAR-FILS eG mit Sitz in Nürtingen
- Baugenossenschaft Esslingen eG (BGE)
- Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG
- Wohnbau Wernau, bestehend aus der Wohnungsbaugenossenschaft Wernau eG und der Wohnbau Wernau GmbH (Träger: 50 % Stadt Wernau, 50 % Genossenschaft)

Konzepte, Programme und weitere Maßnahmen:

- Qualifizierter Mietspiegel durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen (Mietspiegel auch für Kommunen < 50.000 Einwohnende); die Stadt Esslingen hat einen eigenen qualifizierten Mietspiegel
- Filderstadt: Handlungskonzept Wohnen – Wohnungs- und bodenpolitische Strategie
- Leinfelden-Echterdingen: Handlungsprogramm Wohnen – Stichwort „Wohnen LE 2030“ – Leitlinien und Grundsätze für den Wohnungsbau in Leinfelden-Echterdingen
- Kirchheim unter Teck: Sozialbauverpflichtung (Beschluss durch den Gemeinderat)
- Plochingen: Masterplan Wohnungsbau 2035 – Konzept zur bedarfsgerechten Wohnungsbauentwicklung in Plochingen
- Wendlingen:
 - Einführung der Grundsteuer C (250 %) für unbebaute, aber baureife Grundstücke
 - Stadtentwicklungskonzept für Städtebau, Grünordnung, Verkehr und Lärmschutz
 - Konzeption Mitarbeiterwohnen (Stand 21.10.2025): Fördermittel aus dem Programm „Kompetenzzentrum Wohnen“ und damit Folgebeauftragung Beteiligungsverfahren und Entwicklungskonzeption

Kooperationsprojekte:

- Nürtingen – OEKOGENO WIN eG
Genossenschaftliches Modellprojekt in Kooperation mit der Stadt Nürtingen mit dem Fokus auf Mehrgenerationen-Wohnen, Fertigstellung 2020
- Wendlingen – Pro Wohngenossenschaft (pro eG)
Genossenschaftliches Modellprojekt in Kooperation mit der Stadt Wendlingen mit dem Fokus auf Mehrgenerationen-Wohnen und Inklusion, das sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen ermöglicht (Planungsphase)

Darüber hinaus sind viele konkrete und innovative Bauprojekte in den Kreiskommunen in Planung, in Realisierung bzw. bereits umgesetzt. Beispielhaft genannt werden an dieser Stelle die Bauprojekte, die Projekte im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) sind oder dem sogenannten „IBA'27-Netz“ angehören.

IBA'27-Projekte:

- Bahnstadt Nürtingen: Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers am Bahnhof

- KaepseLE Goldäcker (Leinfelden-Echterdingen): bezahlbarer Wohnraum in klimaneutralen Gebäuden
- Neckarspinnerei Quartier (Wendlingen a. N.): Umnutzung einer stillgelegten Fabrikanlage mit Raum für Wohnen und Arbeiten
- Tobias-Mayer-Quartier (Esslingen a. N.): sozial-nachhaltiges Wohnquartier mit hohem Anteil bezahlbarem Wohnraum und gemeinschaftlichem Leben
- Holzparkhaus Bahnhof Wendlingen (Wendlingen a. N.): Klimaneutrales, rückbaubares Holz-Parkhaus mit Umnutzungspotenzial

Vorhaben im „IBA'27-Netz“:

- Urbane Transformation Flandernhöhe (Esslingen a. N.): Umnutzung des bisherigen Hochschulstandorts zu einem gemischt genutzten Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen
- Dettingen 2035: Entwicklung des Quartiers „Untere Wiesen“ als gemischt genutztes Stadtquartier und Integration der Siedlung „Guckenrain“
- Kooperative Quartiersentwicklung Steingauquartier (Kirchheim u. T.): Realisierung von ca. 375 Wohnungen in einem zukunfts-offenen Stadtquartier mit großer Wohnvielfalt
- Haus B (Altbach): Test neuer Wohntypologie und -formen. Ziel: hohe Wohnqualität bei geringem Flächenverbrauch
- Badwiesen 2030 (Kirchheim u. T.): Modernisierung, energetische Sanierung und Nachverdichtung einer Genossenschaftsanlage; Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums
- AIWo – Alternatives Wohnen Esslingen: Gemeinschaftliches Wohnen im Tobias-Mayer-Quartier mit unterschiedlichen, generationenübergreifenden, gemeinwohlgewunden und dauerhaft bezahlbaren Mietwohnungen
- Stadt im Fluss | das WestEnd (Esslingen a. N.): Transformation des Stadtwerke-/Schlachthof-Areals zum urbanen Quartier mit gemischter Nutzung
- Schelmenäcker (Leinfelden-Echterdingen): Neues Quartier mit Wohnen und Arbeiten in bislang überwiegend gewerblich genutztem Gebiet mit bezahlbarem Wohnraum in Miete und Eigentum
- Speckgürtel Reloaded (Ostfildern): Nachverdichtung eines ehemals landwirtschaftlichen Areals mit Mietwohnungen und Gemeinschaftsflächen
- Welthaus Nürtingen: Genossenschaftlich getragenes Haus für fairen Konsum, Bildung und Miteinander; Bestandssanierung, energetische Optimierung und Fassadenbegrünung
- Tiny House Nürtingen: Wohnexperiment auf dem Dach einer stillgelegten Seilerei – ein zirkuläres Tiny House als Modell für urbane Nachverdichtung
- Gemeinsam Kleiner Leben (Kirchheim u. T.): Wohnprojekt mit 15 Tiny Houses und einem Gemeinschaftshaus auf städtischem Grundstück
- Biohof Domäne Weil (Ostfildern): Umbau zu Hofgastronomie (kein Wohnbau)

4. Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen

Angesichts des akuten Wohnraummangels ist aus Sicht der Verwaltung kommunales Engagement unabdingbar. Für den Landkreis sind die Handlungsoptionen aufgrund der Rahmenbedingungen jedoch limitiert. Einerseits hat der Landkreis nur sehr wenige Grundstücke zur Verfügung; dies insbesondere im Bereich der Verwaltungsgebäude und Kreisschulen. Andererseits liegt die kommunale Planungshoheit bei den Städten und Gemeinden. Nur sie haben die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung ihres Gebiets durch Bauleitpläne zu steuern.

Die entscheidenden Hebel, um das Bauen insgesamt einfacher, schneller, unbürokratischer und günstiger zu machen, liegen beim Land und beim Bund.

Der Bund hat Handlungsoptionen vor allem über das Bau- und Steuerrecht, über Förderprogramme und über bundesweite Standardisierung. Beispielhaft zu nennen ist der „Bau-Turbo“, der am 30.10.2025 in Kraft trat und ein Bündel an Maßnahmen beinhaltet, mit denen die Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse beschleunigt werden sollen. Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ soll den Wohnungsbau in Deutschland deutlich beschleunigen. Mittelpunkt ist der neu eingefügte § 246e BauGB, welcher Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt erlaubt, vorübergehend vom bisherigen Bauplanungsrecht abzuweichen.

Städte und Gemeinden können dabei entscheiden, ob und in welchem Umfang sie diese Handlungsoptionen nutzen. Die Abweichungen können erfolgen, wenn es dem Bau, der Erweiterung oder der Umnutzung von Wohngebäuden dient. Es kann beispielsweise auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet werden, zusätzlich können Abweichungen und Befreiungen im erheblichen Umfang von Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen, sofern keine signifikanten Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Das Land hat mit der Verabschiedung des Gesetzes für das schnellere Bauen zum 28.06.2025 die Landesbauordnung geändert. Inbegriffen war unter anderem die Ausweitung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens, die Abschaffung des baurechtlichen Widerspruchsverfahrens, die Reduktion der Fristen bei der Nachbarbeteiligung sowie Einführung der Genehmigungsfiktion von drei Monaten ab Eingang aller Stellungnahmen. Ziel der Gesetzesänderung war, das Bauen in Baden-Württemberg schneller und einfacher zu gestalten.

Das Land hat darüber hinaus die Möglichkeit, durch eine auskömmliche Finanzierung der Wohnraumförderung der L-Bank (siehe Kapitel 2: Das LRA als Wohnraumförderstelle) ein schnelles Bauen zu unterstützen. Die Subventionsmittel werden jährlich zur Verfügung gestellt, der Fördertopf ist jedoch regelmäßig ausgeschöpft. Zwar können weiterhin Anträge gestellt werden, es kommt aber regelmäßig zu langen Wartezeiten bis zur Bewilligung; derzeit mindestens ein Jahr. Die Finanzierung sollte dauerhaft und in ausreichendem Volumen zur Verfügung gestellt werden, um die Realisierung von Projekten zu beschleunigen.

5. Bewertung und weiteres Vorgehen

Die dargestellten Aktivitäten verdeutlichen: Im Landkreis Esslingen ist eine sehr schlagkräftige Akteurslandschaft vorzufinden. Viele Kreiskommunen und kommunale Wohnungsbaugesellschaften sind bereits heute sehr aktiv und leisten einen nicht unerheblichen Beitrag zur Vermittlung, Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum. Auch der „Konzern Landkreis“ ist ein gewichtiger und engagierter Akteur beim Thema Wohnen im Landkreis Esslingen. Dabei sind die unterschiedlichen Rollen zwischen Kreisverwaltung, medius KLINIKEN und KSK zu betonen, die in Summe auf die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des Landkreises einzahlen.

Für das weitere Vorgehen sollte aus Sicht der Verwaltung im Mittelpunkt stehen, die bereits starken kommunalen Akteure zusammenzuführen, ein Wohnungsbaunetzwerk

aufzubauen und bestehende Aktivitäten sowie Ressourcen gezielt zu bündeln („Stärken stärken“). Aus heutiger Sicht scheint deshalb eine eher **koordinative, vernetzende und impulsgebende Rolle der Kreisverwaltung** naheliegend. An dieser Stelle ist jedoch wichtig, dass der Landkreis gegenüber bestehenden Akteuren im Wohnungsbau nicht in Konkurrenz tritt.

Dabei sollten nachfolgende Handlungsfelder in den Blick genommen werden:

- Geförderter Wohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein
- Klassische Wohnraumentwicklung in den Städten und Gemeinden (auch: Werkwohnungen in Kommunen)
- Soziale- und Gesundheitsinfrastruktur (Pflegeeinrichtungen, KITAS)
- Nachhaltige Unterbringungsformen für Flüchtlinge in der vorläufigen Unterbringung in der Zuständigkeit des Landkreises
- Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeitende aus dem „Konzern Landkreis“ – Das Thema Wohnraum wird als Faktor für Mitarbeiterbindung und -gewinnung immer wichtiger. In diesem Zusammenhang und im Hinblick auf die Fachkräftesicherung könnte auch das Thema „Schülerwohnen“ an den beruflichen Schulen eine Rolle spielen.

Aus Sicht der Verwaltung muss das Ziel sein, einen **zusammenhängenden strategischen Ansatz** zu entwickeln und dabei die bereits bestehenden Strukturen zu nutzen. Im Mittelpunkt künftiger Aktivitäten der Kreisverwaltung stehen zentrale Leitfragen:

- Wie kann der „Konzern Landkreis“ – mit Kreisverwaltung, KSK und medius KLINIKEN – Synergien entwickeln und perspektivisch Kompetenzen bündeln?
- Welche Angebote können unter Beteiligung des Landkreises insbesondere für kleinere Kreiskommunen geschaffen werden? Was wären relevante Unterstützungsbedarfe, die interkommunal gehoben werden könnten?
- In welcher Rolle und Konstellation kann der Landkreis in der bestehenden Akteurslandschaft einen gewinnbringenden Beitrag leisten?
- Welche Strukturen, Partner und Instrumente können auf Kreisebene erfolgreich und effizient sein?

Als Ausgangspunkt für weitere Überlegungen beabsichtigt die Kreisverwaltung, das PESTEL-Institut zu beauftragen, einen aktuellen „Wohnmonitor“ zu erstellen. Dabei soll die Wohnungsmarktsituation im Landkreis Esslingen aus mehreren Blickwinkeln heraus betrachtet (Bevölkerung, Haushalte, Beschäftigung) und mit aktuellen Zahlen unterfüttert werden. Dabei werden Zukunftsszenarien aufgezeigt und Handlungsoptionen abgeleitet. Die Ergebnisse der Analyse sollen nach Abschluss in einer Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses vorgestellt werden.

Auf Grundlage der daraus gewonnenen Erkenntnisse plant die Verwaltung im Anschluss, im Dialog mit den Kreiskommunen, dem Kreistag, den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie mit weiteren maßgeblichen Akteuren zu erörtern, welche Rolle der Kreisverwaltung gewinnbringend und gleichzeitig darstellbar wäre, um das **Thema Wohnen im Landkreis voranzubringen**. Hierzu werden geeignete Formate zur Einbindung und Beteiligung entwickelt. Dabei wird auch in den Blick genommen, inwiefern bzw. in welchem Umfang Modelle und Strukturen in anderen Landkreisen ganz oder teilweise adaptiert werden können.

Wie bereits dargestellt, sollte außerdem betrachtet werden, **wie innerhalb des „Konzerns Landkreis“ künftig Synergien geschaffen und Kompetenzen gebündelt**

werden können. Dies gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des damit verbundenen Fachkräftemangels an Bedeutung. In den Blick zu nehmen ist dabei nicht nur die Schaffung von Wohnraum, sondern ebenso die Frage, wie eigene Liegenschaften begleitet und bewirtschaftet werden.

Angesichts der Vielzahl der anstehenden Herausforderungen wird es aus Sicht der Verwaltung zentral sein, bei konkreten Maßnahmen zusammen mit den Gremien des Kreistags klare Prioritäten zu setzen. Eine aktive Rolle der Kreisverwaltung im Bereich Wohnen wird ohne den Einsatz zusätzlicher personeller und finanzieller Ressourcen jedoch nicht möglich sein.

gez.
Marcel Musolf
Landrat