

Eßlinger Zeitung vom 13.03.2023
Wohnungsmangel – und kein Ende in Sicht
Bericht vom Wohnbaugipfel am 10.03.2023 in Esslingen

Wohnungsmangel – und kein Ende in Sicht

In Esslingen und den Kommunen im Kreis fehlt es an Wohnraum. Dieser Trend wird sich wohl weiter verschärfen. Denn die Nachfrage steigt und kann nicht gedeckt werden. Das Esslinger Rathaus hat deshalb einen ambitionierten Plan gefasst.

Von
Janey Schumacher

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärft sich weiter: Wohnraum ist knapp, gebaut wird offenbar zu wenig, die Preise für Mieten oder Eigentum steigen immer weiter. Diese Entwicklung setzt auch die Kommunen unter Druck. Der Esslinger Oberbürgermeister Matthias Klopfer (SPD) hat sich daher vorgenommen, den „Wohnungsbau voranzutreiben“, wie er auf einem **Wohnbaugipfel** am Freitag sagte. Doch so leicht ist das nicht. Einerseits steigt der Bedarf an Wohnraum kontinuierlich, andererseits wird deutlich weniger gebaut, als notwendig wäre. Der Plan der Verwaltung ist daher, in den nächsten zehn Jahren etwa 3000 neue Wohnungen in der Stadt zu schaffen.

Wobei Wohnraum nicht nur in Esslingen, sondern im gesamten Landkreis knapp ist. Bis zum Jahr 2035 werden etwa 36000 Wohnungen benötigt. Derzeit geht der Verband Region Stuttgart allerdings davon aus, dass nicht einmal die Hälfte dieses Bedarfs gedeckt werden kann.

Neben Kostensteigerungen bei Energie und Rohstoffen führen auch der Fachkräftemangel, fehlendes Bauland, Bodenspekulationen und die Inflation zu steigenden Preisen bei Boden, Mieten und Nebenkosten. Nach den neuesten Zahlen, die sich auf 2021 beziehen, kostet ein Quadratmeter Wohnraum im Neubau 6000 Euro – das entspricht einer Steigerung von 20 Prozent innerhalb eines Jahres.

Dies schlägt sich auch auf die Miete nieder. Derzeit beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Esslingen laut Mietspiegel 8,99 Euro pro Quadratmeter. Dabei handelt es sich im Übrigen nicht um Wohnungen, die neu auf den Markt gekommen sind. Zum Vergleich: 2020 waren es 8,64 Euro. 2018 betrug die Nettokaltmiete für Wohnungen im Schnitt 8,34 Euro pro Quadratmeter. Auch für Immobilienkäufer bleiben die Steigerungen nicht folgenlos. Jüngere Käuferinnen und Käufer müssten einerseits eine große dauerhafte finanzielle Belastung tragen, andererseits aber auch eine große Summe Eigenkapital mitbringen, sagt Jens Klingohr, der Geschäftsführer der Gesellschaft für innovatives Bauen und Wohnen (ibw).

Die Nachfrage nach Wohnraum dagegen wird auch in den nächsten Jahren nicht abreißen. „Die Stadt Esslingen wächst“, sagt Klopfer. Einerseits werden in vielen Branchen in Esslingen und Umgebung Fachkräfte gebraucht – die sich die Wohnungen aber auch müssen leisten können. Denn viele der geburtenstarken Jahrgänge gehen in Kürze in Rente, deshalb fehlen Nachwuchskräfte. Andererseits stellt die Unterbringung Geflüchteter die Kommunen weiter vor Herausforderungen.

Ein Bauprojekt, das in Esslingen Abhilfe schaffen soll, befindet sich auf der Flandernhöhe. Wenn die Hochschule Esslingen diesen Standort verlässt, werden Flächen frei, die bebaut werden sollen. Ähnlich sieht es auf dem Schlachthofareal in der Weststadt aus, auf dem sich bis vor Kurzem die Zentrale der Stadtwerke (SWE) befand. Auch hier soll gebaut werden. Möglich ist das, weil sich der SWE-Firmensitz seit Anfang des Jahres nicht mehr in der Fleischmannstraße, sondern in Oberesslingen befindet. Wohnungsbau ist ebenso auf dem VfL-Postgelände in der Pliensauvorstadt vorgesehen. Doch nicht immer stoßen die Bauprojekte auch auf Zuspruch, wie etwa die Diskussion um die Bebauung des Sportplatzes in der Pliensauvorstadt oder des Greuts zeigen.

Aus Sicht des Esslinger Oberbürgermeisters ist die Aufgabe, Wohnraum zu schaffen, ein „gemeinsamer Kraftakt“. Gefragt seien dabei Kommunen, Land und Bauträger. In Baltmannsweiler beispielsweise wird mithilfe eines Förderprogramms des Landes gebaut. Wenn Feuerwehr und Rotes Kreuz in den Neubau an der Landesstraße umgezogen sind, können die beiden bisherigen Feuerwehrareale in Baltmannsweiler und Hohengehren neu überplant werden.

In Esslingen will man auch mit „innovativen Baukonzepten“ versuchen, dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken, sagt Hagen Schröter von der Esslinger Wohnungsbaugesellschaft. Etwa durch eine Modulbauweise, wie sie erst Am schönen Rain und später in der Alleenstraße im Stadtteil Zell umgesetzt wurde. Dieses Verfahren sei vergleichsweise kostengünstig, sagt Schröter.