

Wohnraumbericht Reutlingen 2022

Herausgeber

Stadt Reutlingen
Stabsstelle Wohnraum
Marktplatz 21
72764 Reutlingen

Tel.: 07121 303-4267

E-Mail: stabsstelle.wohnraum@reutlingen.de

18.10.2023

Inhalt

Vorwort Oberbürgermeister Thomas Keck	4
1. Wohnungspolitik der Stadt Reutlingen	5
2. Staatliche Wohnungspolitik	13
2.1. Soziale Wohnraumförderung	13
2.2. Wohngeld	13
2.3. Mietpreisbremse	14
3. Wohnraumbedarf und Wohnraumnachfrage	15
3.1. Bevölkerung	15
3.2. Anzahl und Struktur privater Haushalte	18
3.3. Belegungsdichte	21
3.4. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Arbeitslosigkeit	21
3.5. Berufspendelnde	23
3.6. Bevölkerungs-, Beschäftigten- und Wohnungsbestandsentwicklung im Vergleich	24
3.7. Entwicklung besonderer Bedarfsgruppen	25
4. Wohnraumangebot.....	29
4.1. Entwicklung Wohnungsbestand.....	29
4.2. Gebäudetypen	31
4.3. Wohneigentumsquote.....	33
4.4. Baugenehmigungen, Baufertigstellungen	33
4.5. Kosten des Wohnens	34
4.6. Preise für Mietwohnungen	36
4.7. Kaufpreise für Eigentumswohnungen	39
4.8. Kaufpreise für Wohngebäude	41
4.9. Bodenpreise	42
4.10. Öffentlich geförderter Wohnraum.....	42
5. Baulandentwicklung und planungsrechtliche Verfahren	44
5.1. Flächennutzungsplan	44
5.2. Bebauungspläne.....	44
5.3. Innenentwicklung.....	46
6. Ausblick	48
Abbildungsverzeichnis	50

Vorwort Oberbürgermeister Thomas Keck



Liebe Reutlingerinnen, liebe Reutlinger,

die aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist angespannt – Reutlingen ist da leider keine Ausnahme.

Der Ukraine-Krieg, gestiegene Zinsen, hohe Baupreise, Fachkräftemangel sowie hohe Energiepreise: Die Immobilienbranche steht vor vielen Herausforderungen – und damit auch jene Menschen in Reutlingen, die aktuell auf der Suche nach einer Wohnung oder einem Haus sind. Wohnen bleibt eines der wichtigsten Themen für Einwohner, Politik und Verwaltung in Reutlingen.

Gemeinsames Ziel der Stadt und der Wohnungsmarktakteure vor Ort bleibt es weiterhin, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Reutlingen zu schaffen, der nach wie vor dringend benötigt wird – gerade von Familien mit Kindern mit geringem oder mittlerem Einkommen.

Die Stadt treibt die Planungen für neue Wohnungen und Wohnquartiere weiter voran. Zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren wurde die Bauberatung wieder eingeführt. Die Baugenehmigungsverfahren erfolgen vollständig digital. Dadurch ergeben sich wesentliche Einsparungen an Zeit und Geld. Bund und Land fördern verstärkt den Wohnungsbau, diese Fördermittel sollen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus erfolgt eine Überarbeitung der Reutlinger Wohnraumoffensive. Das Maßnahmenpaket soll um die Maßnahme „Leerstands- und Baulückenaktivierung“ ergänzt werden.

Der vorliegende Wohnraumbericht stellt eine Aktualisierung des Wohnraumberichtes 2019 dar. Er vermittelt allen Interessierten nützliche Informationen und schafft eine valide Grundlage für die Ausrichtung der städtischen Wohnungs- und Baupolitik. Ich wünsche Ihnen bei der Lektüre interessante Einblicke und aufschlussreiche Erkenntnisse.

Ihr


Thomas Keck

1. Wohnungspolitik der Stadt Reutlingen

Mit der Vorlage GR-Drucksache 16/041/02.2 hat der Gemeinderat der Stadt Reutlingen am 27.04.2017 die Wohnbauflächenoffensive 2025 beschlossen.

Aufgrund der bisher gesammelten Erfahrungen und der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt erfolgt aktuell eine Überarbeitung der Wohnbauflächenoffensive.

Wohnbauflächenoffensive 2025

Die Wohnungspolitik Reutlingens wird von drei Säulen getragen: Der Förderung des Wohnungsbaus, der Schaffung von begünstigtem Wohnraum und der kommunalen Unterstützung beim kostengünstigen Bauen. Hierzu wurde ein insgesamt sechs Maßnahmen umfassendes Paket beschlossen:

- Maßnahme 1: Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken
- Maßnahme 2: Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht
- Maßnahme 3: Einbindung der Vorhabenträger in die städtische Wohnungspolitik
- Maßnahme 4: Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung
- Maßnahme 5: Ausweisung Urbaner Quartiere
- Maßnahme 6: Förderung von kostensparendem Bauen – kommunale Unterstützung

Die Maßnahmen 1-3 werden im Folgenden näher beschrieben.

Mit der Wohnbauflächenoffensive 2025 der Stadt Reutlingen sollen als Zielwert die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 500 Wohneinheiten pro Jahr geschaffen werden. Bis 2016 lag der Zielwert bei 290 Wohneinheiten. Die Zielwerterhöhung beruhte auf der damaligen Bevölkerungsprognose, die von 123.000 Einwohnern im Jahr 2025 ausging und damit deutlich über den aktuellen Prognosen lag (vgl. Kap. 3.1.2). Neue Bauflächen werden vorrangig im Innenbereich entwickelt, um Flächen im Außenbereich zu schonen.

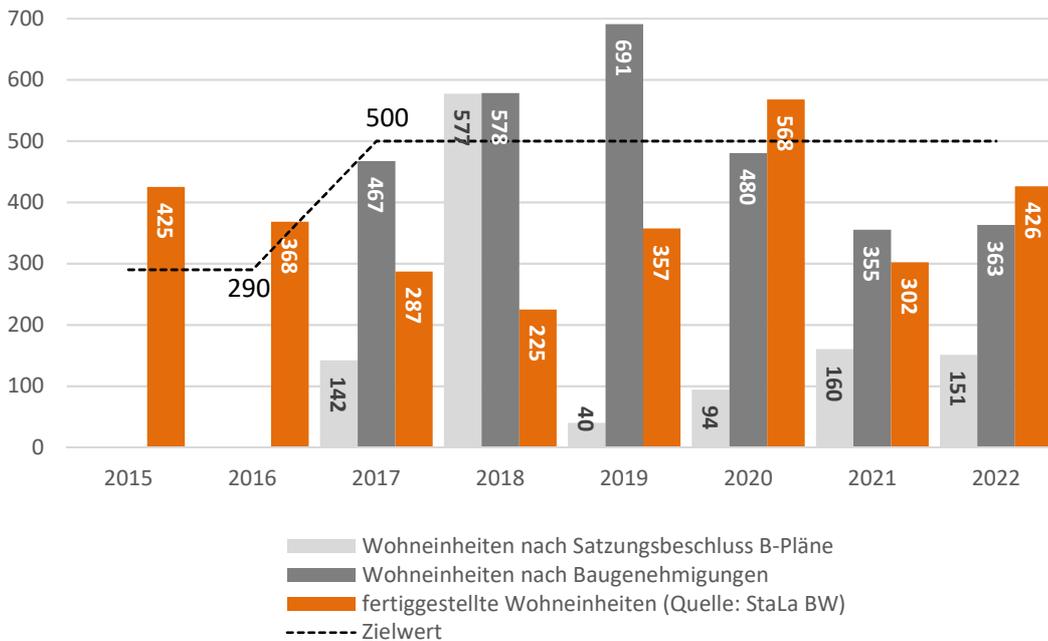


Abbildung 1: Zielerreichung: Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen 2015 - 2022, Datenquellen: Stadt Reutlingen Amt für Stadtentwicklung und Vermessung sowie des Bürgerbüro Bauens 2020, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2023, eigene Darstellung

In Abbildung 1 sind die Wohneinheiten nach neuen Satzungsbeschlüssen von Bebauungsplänen, die Wohneinheiten nach erteilten Baugenehmigungen und die tatsächlich fertiggestellten Wohneinheiten dargestellt.

Bauplanungsrecht ist die Voraussetzung für Baugenehmigungen. Auch in Bestandsgebieten mit bestehendem Bauplanungsrecht können zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Es gibt einen zeitlichen Abstand zwischen der Schaffung von Bauplanungsrecht und Baugenehmigung, der aus unterschiedlichen Gründen mehrere Jahre betragen kann (z.B. Engpässe bei Planern, Gutachtern und Bauträgern, nachbarliche Widerstände, Verschiebung von Bauwünschen). Teilweise größeren zeitlichen Abstand gibt es auch zwischen Baugenehmigung und Fertigstellung (sog. Bauüberhang). Gründe dafür können z.B. fehlende Baukapazitäten und Fachkräftemangel seitens der Baubranche und längere Entscheidungsprozesse bei Investoren sein.

Maßnahme 1: Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken

Zur Verfolgung der wohnungspolitischen Zielsetzung der Wohnbauflächenoffensive wurde für die Entwicklung stadteigener Grundstücke ein eigens dafür entwickeltes Verfahren beschlossen, der sogenannte „Mix im preisgebundenen Wohnraum“. Danach muss ein Anteil von 75 % der geplanten Wohnungen als preiswerter Wohnraum erstellt werden. Der Mix im preisgebundenen Wohnraum verteilt sich auf preiswertes Wohneigentum, preiswerte Mietwohnungen und öffentlich geförderte Mietwohnungen. Die verbleibenden 25 % der projektierten Wohnungen sind bindungsfrei und stehen für den „freien Markt“ zur Verfügung.

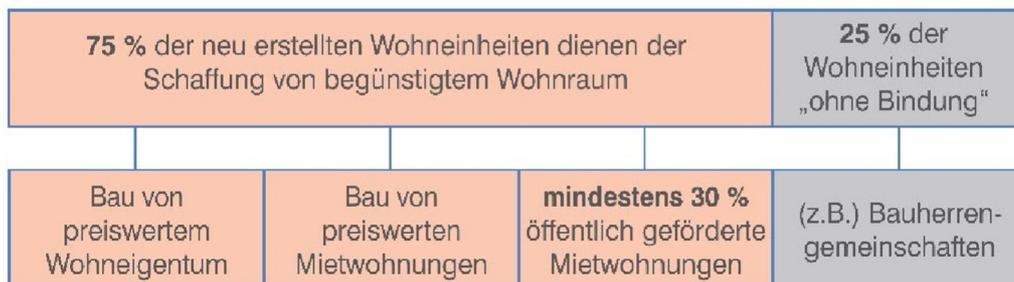


Abbildung 2: Reutlinger Mix im preisgebundenen Wohnraum,
Quelle: Stadt Reutlingen, Publikation Wohnen in Reutlingen, Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung 95 2019

Maßnahme 2: Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht

Grundlage einer bedarfsgerechten Wohnungspolitik ist eine zielorientierte Liegenschaftspolitik im Rahmen der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten. Hierzu kann beispielsweise der Weg über freiwillige Grundstücksverhandlungen beschränkt oder bei Vorliegen der formalrechtlichen Voraussetzungen das Instrument des gemeindlichen Vorkaufsrechts herangezogen werden. Während die Strategie bis 2015 schwerpunktmäßig auf dem Verkauf von Flächen und Gebäuden lag, liegt der Fokus aufgrund der Anpassung der wohnungspolitischen Strategie an die angespannte Versorgungslage inzwischen verstärkt auf dem Erwerb, der Entwicklung und der Wiederveräußerung von Flächen und Gebäuden, sprich der kommunalen Projektentwicklung.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer langfristig ausgerichteten Bodenbevorratungspolitik. Dieses Politikfeld ist Gegenstand der Wohnbau- und auch der Gewerbeflächenoffensive und ist im Haushalt der Stadt Reutlingen angemessen dotiert. Im Jahr 2019 erfolgten Grundstücksankäufe in Höhe von 7,2 Mio. €, im Jahr 2020 in Höhe von 10,3 Mio. €. Im Doppelhaushalt 2021/2022 wurde für das Jahr 2021 ein Betrag von 9 Mio. € und im Jahr 2022 von 6,5 Mio. € eingestellt. Im Jahr 2021 erfolgten Grundstücksankäufe in Höhe von 4,3 Mio. €.

Maßnahme 3: Einbindung der Vorhabenträger in die städtische Wohnungspolitik

Die Beschlusslage des Gemeinderates sieht vor, dass Investoren über das Instrument des städtebaulichen Vertrages in die städtische Wohnungspolitik einbezogen werden mit dem Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Der Anteil begünstigten Wohnraums am Gesamtprojekt errechnet sich aus der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Die Umsetzung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

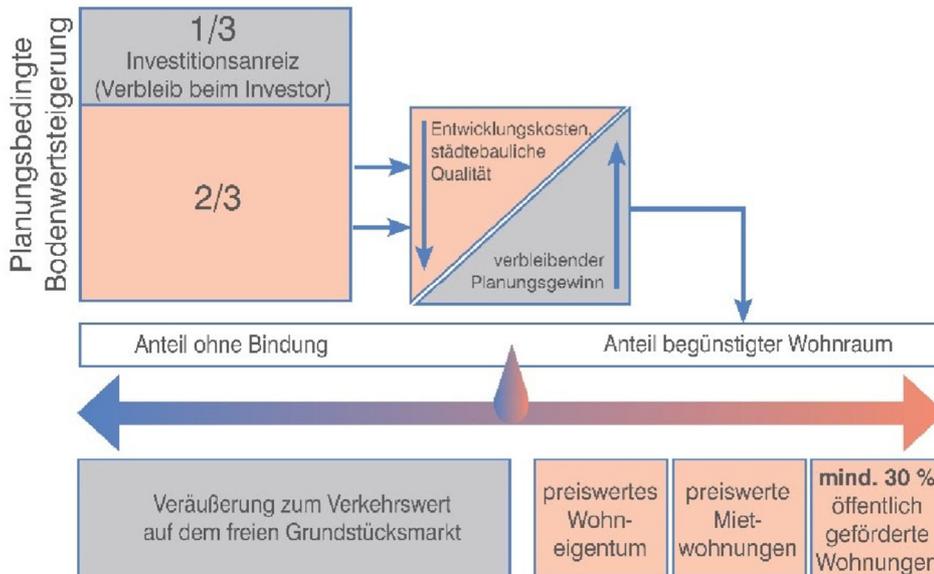


Abbildung 3: Verteilung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen im Verhältnis zu städtebaulicher Qualität und wohnungspolitischen Zielen,
Quelle: Stadt Reutlingen, Publikation Wohnen in Reutlingen, Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung 95 2019

Darüber hinaus erfolgen für Grundstücke der Stadt und der GWG Konzeptvergaben für die Veräußerung von Grundstücken, die einerseits die Zielsetzungen der Wohnungspolitik sichern (Anteil und Mix im preisgebundenen Wohnraum) und andererseits die Entwicklung von qualitativ hochwertigen und innovativen Quartieren gewährleisten. Diesem Vorgehen liegt ein übergeordnetes Ausschreibungsleitbild zu Grunde.

Der Wohnungsbau ist zentrales Element der kommunalen Daseinsvorsorge. Diesen Aufgaben kann eine Kommune umfassend und bedarfskonform nur gerecht werden, wenn alle Akteure des Wohnungsmarktes ihren Beitrag dazu leisten. Die Kommunen sind darauf angewiesen, diese Akteure zu einer Mitwirkung zu bewegen. Dies gilt insbesondere bei der Mobilisierung von Bauland und bei der Motivierung potentieller Bauherren. Eine Gewähr für den Erfolg solcher Anstrengungen setzt deren rechtliche Absicherung voraus. In aller Regel dienen hierzu Kooperationsverträge, ausgestaltet als städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB.

Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein: die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten und die Förderung und Sicherung der mit der

Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung. Zum Tragen kommen im allgemeinen sogenannte Planverwirklichungsverträge, Zielbindungsverträge und Folgekostenverträge.

Kooperationspartner für die Stadt Reutlingen sind vor allem:

- Die GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH als kommunales Wohnungsunternehmen mit der Besonderheit, dass die Kommune auf die Geschäftspolitik direkten Einfluss nehmen und dadurch den sozialen Wohnungsbau unmittelbar steuern kann.
- Genossenschaften: Diese zeichnen sich aus durch ihre Mitgliederorientierung und der Zielsetzung, für die Mitglieder preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.
- Die private Wohnungswirtschaft: Bauträger, institutionelle Wohnungsunternehmen/Investmentgesellschaften, private Bauherren, Family Offices.
- Baugemeinschaften, Zusammenschlüsse von bauwilligen Familien und Einzelpersonen, die getragen von einem gemeinschaftsorientierten und partizipativen Ansatz, ihr Wohneigentum mitbestimmt planen und bauen.
- Die Träger der freien Wohlfahrtspflege.

Die GWG

Die kommunale GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH hat seit ihrer Gründung im Jahr 1951 zahlreiche Wohnobjekte im Miet- und Eigentumsbereich gebaut und teilweise durch Zukauf und Fusion erworben. Der von der GWG erstellte Anteil aller in Reutlingen verfügbaren Wohneinheiten liegt bei rund 30 %. Der Gesamtbestand der GWG-eigenen Wohnungen belief sich zum 31.12.2022 auf 7.503 Einheiten, darunter 2.452 Wohnungen, die öffentlich gefördert sind oder im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung zu denselben Bedingungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, für Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt werden über 4.000 Wohnungen an Haushalte vermietet, die grundsätzlich einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Daneben bewirtschaftet das Unternehmen 296 Wohneinheiten in Studierendenwohnheimen.

Das durchschnittliche Mietniveau, bezogen auf den kompletten Wohnungsbestand, lag 2021 mit 5,88 € pro Quadratmeter (netto/kalt) um 4,4 % über dem Mietniveau des Vorjahres mit 5,63 € pro Quadratmeter, aber deutlich unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Reutlinger Mietspiegel 2020 von 8,76 € pro Quadratmeter (Mietspiegel 2023: 9,13 € pro Quadratmeter). Rund 6.000 Wohneinheiten liegen im Preisniveau unterhalb der für öffentlich geförderte Neubaumietwohnungen festgelegten Miethöhe. Die Fluktuationsrate ist bei der GWG traditionell niedrig; sie wies im Jahr 2021 einen Wert von 4,3 % auf.

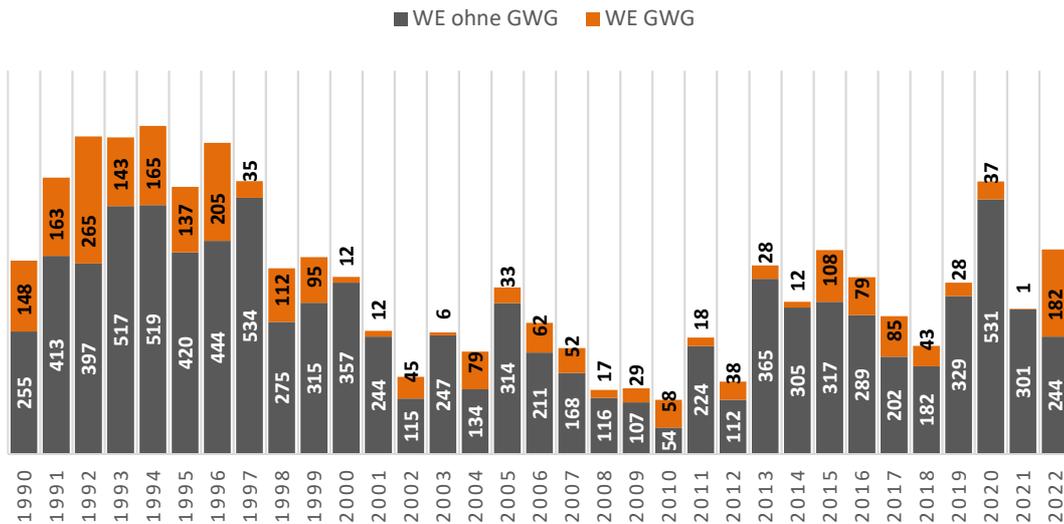


Abbildung 4: Anteil der GWG an den Wohnungsneubaufertigstellungen in Reutlingen von 1990 - 2022, Datenquellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, GWG Reutlingen, eigene Darstellung

Die aktualisierte strategische Zielsetzung der GWG sieht unter anderem vor, mindestens 1.400 Neubauwohnungen bis zum Jahr 2036 zu erstellen und bei Neubauvorhaben im Rahmen zur Verfügung stehender Fördermittel mindestens 70 % der zu erstellenden Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Mindestens 40 % des GWG eigenen Wohnungsbestandes sollen an Mieterinnen und Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben werden und 20 % des Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2027 barrierefrei zugänglich sein.

Die GWG plant, bis 2040 klimaneutral zu sein und setzt im Rahmen ihres Wohnungsmodernisierungsprogramm entsprechende Maßnahmen um.

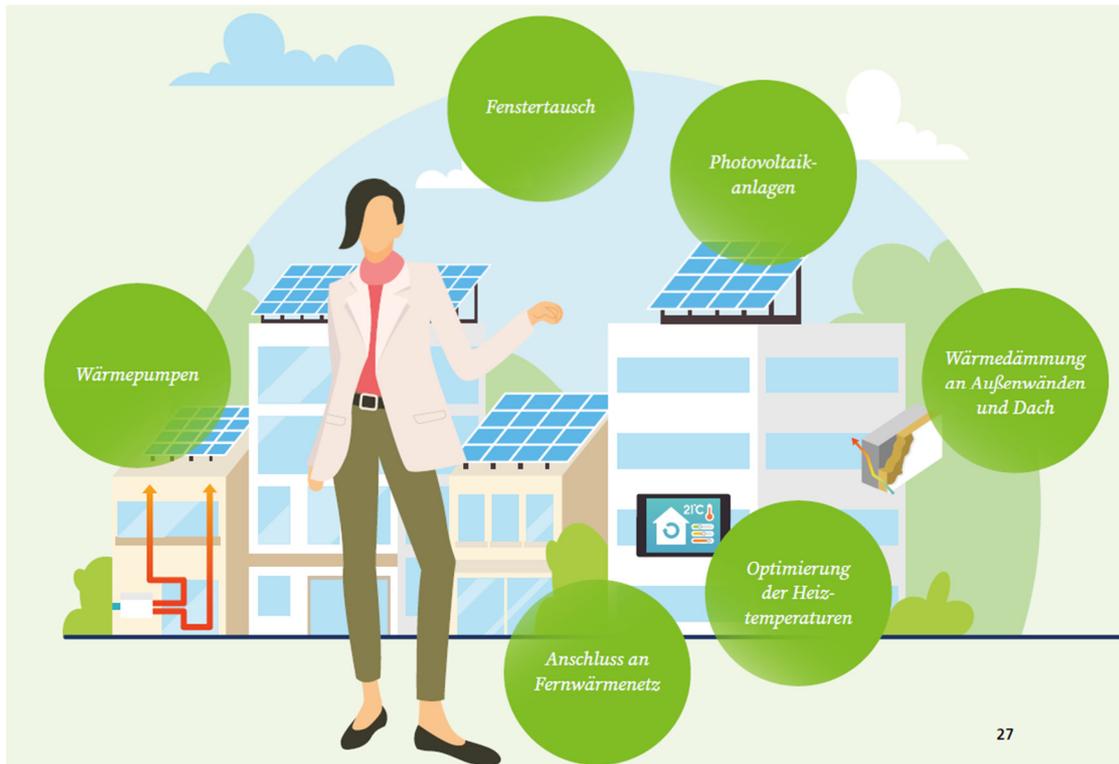


Abbildung 5: Schaubild der Maßnahmen zur Energieeffizienz der Gebäude der GWG, Quelle: GWG Magazin Mein Zuhause, Sommer 2023

Beispiele von größeren Wohnbauprojekten und -quartieren in der Stadt Reutlingen



Blue Village, Kernstadt,
Mehrfamilienhäuser
Alice-Harburger-Straße



City Garden, Kernstadt,
Mehrfamilienhäuser
Hans-Reyhing-Straße, Peter-Rosegger-Straße



Timber-Quartier, Kernstadt,
Mehrfamilienhaus, Doppel- und Reihenhäuser,
Aufstockung Garagenzeile mit Wohnboxen,
Holzbauweise, GWG
August-Lämmle-Straße, Bismarckstraße



Penta-Wohnquartier, Kernstadt,
Mehrfamilienhaus, GWG
Robert-Mayer-Straße, Robert-Bosch-Straße,
Sondelfinger Straße



Heilbronner Straße, Stadtbezirk Orschel-
Hagen, Sanierung und Neubebauung
Mehrfamilienhäuser, GWG



Neubaugebiet Hau I,
Stadtbezirk Sickenhausen

2. Staatliche Wohnungspolitik

Vor dem Hintergrund der seit Jahren vorherrschenden strukturellen Defizite des bundesdeutschen Wohnungsmarkts haben Bund und Land sich dem Thema Wohnungsbaupolitik verstärkt zugewendet. Die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum und insbesondere von mehr Sozialwohnungen stehen auf Bundes- und Landesebene in der Zielhierarchie ganz oben. Der bundesweit schrumpfende Bestand an Sozialwohnungen von 3,9 Mio. im Jahr 1987 auf ca. 1,1 Mio. im Jahr 2021 und die steigenden Miet- und Immobilienpreise führen insbesondere in den von hoher Nachfrage geprägten Städten und Regionen zu Versorgungsdefiziten für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen.

2.1. Soziale Wohnraumförderung

Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung ist es, Haushalte, die sich am Markt aus eigener Kraft nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zu unterstützen. Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung erfolgen sowohl im Wege der Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum wie auch durch die Unterstützung bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung liegt seit 2006 bei den Bundesländern.

Das Land Baden-Württemberg hat das Budget für die soziale Mietwohnraumförderung wie folgt dotiert:

2017:	250 Mio. €
2018/19:	500 Mio. € für beide Jahre + Ausgabenreste von 2017
2021:	250 Mio. €
2022:	427 Mio. €
2023:	463 Mio. €
2024:	551 Mio. € (Plan)

2.2. Wohngeld

Das Wohngeld ist ein jeweils hälftig von Bund und Land getragener Zuschuss zu den Aufwendungen für das Wohnen privater Haushalte und steht denjenigen offen, deren Einkommen nicht ausreicht, die Kosten für eine angemessene Wohnung zu tragen. Wohngeld können sowohl Mieterinnen und Mieter erhalten (Mietzuschuss), als auch Eigentümerinnen und Eigentümer selbst genutzten Wohnraumes (Lastenzuschuss). Das Verhältnis Mietzuschuss – Lastenzuschuss beträgt: 95 % – 5 %.

Die Höhe des Wohngeldes wird von den Faktoren Haushaltgröße, Haushaltseinkommen und Miete bestimmt. Die Berechnung erfolgt individuell für jeden Antrag stellenden Haushalt.

Mit dem „Wohngeld Plus“ hat der Bund ab dem 1. Januar 2023 eine umfassende Wohngeldreform beschlossen. Diese beinhaltet Verbesserungen bei der Wohngeldhöhe und eine Erweiterung der Anspruchsberechtigten sowie eine Entlastung von hohen Energiekosten durch eine pauschale Heizkosten- und Klimakomponente

2.3. Mietpreisbremse

Die Landesverordnung vom 06.10.2020 zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn ist gültig bis zum 30. Juni 2025. Sie gilt für 89 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg mit einem angespannten Wohnungsmarkt, darunter auch die Stadt Reutlingen. Als angespannt gilt ein Wohnungsmarkt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 556 d Abs. 2 BGB). In diesen Städten und Gemeinden darf bei der Wiedervermietung die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen. Ausnahmen gelten für Neubauten und für umfassend sanierte Wohnungen.

Auf Grundlage einer weiteren Landesverordnung vom 19.07.2022 in Verbindung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz von 2021 verfügen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt über planungsrechtliche Erleichterungen zugunsten des Wohnungsbaus:

- Erweitertes Vorkaufsrecht für unbebaute oder brachliegende Grundstücke. Dies soll es den Gemeinden erleichtern, aktiv Baulücken zu schließen und Wohnbau-Potentiale im Innenbereich zu heben.
- Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Damit können im Einzelfall zum Beispiel Aufstockungen von Gebäuden erleichtert werden. Das Schaffen von Wohnraum ist dann in solchen Fällen möglich, ohne dass die Gemeinden ein Gebiet erst neu überplanen müssen.
- Erweitertes Baugebot, über das auch die Errichtung von Wohneinheiten angeordnet werden kann. So sollen Baulücken leichter mit Wohnungsbau geschlossen werden können.

3. Wohnraumbedarf und Wohnraumnachfrage

3.1. Bevölkerung

3.1.1. Bevölkerungsentwicklung

Maßgebliche Stellgrößen, aus denen die Wohnungsbedarfe resultieren, sind die Bevölkerungszahl und die Anzahl der Privathaushalte.

Reutlingen hatte zwischen den Jahren 2004 bis 2010 eine überwiegend konstante Bevölkerungszahl. Ab dem Jahr 2011 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahl auf Basis des Zensus 2011, dabei wurde der Bevölkerungsstand auf rund 110.000 Einwohnerinnen und Einwohner nach unten korrigiert. Ab dem Jahr 2011 setzte ein Wachstum bis auf über 117.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2022 ein.

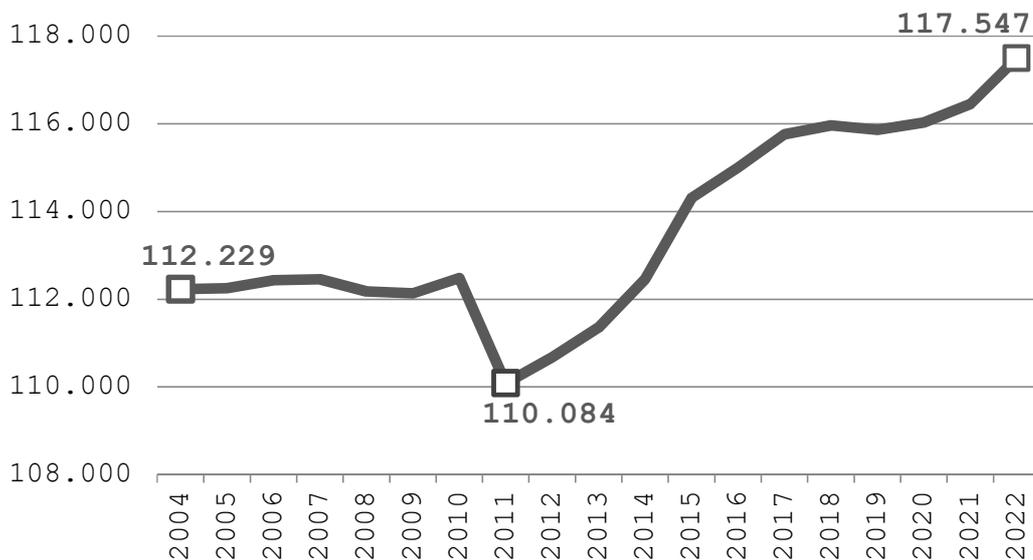


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Reutlingen von 2004 - 2022,
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Der Reutlinger Bevölkerungszuwachs von 4,7 % seit dem Jahr 2004 entspricht im Vergleich mit den Referenzkommunen dem zweitniedrigsten Wert. Im Schnitt lag der Bevölkerungszuwachs bei den Referenzkommunen bei etwa 8 %, wobei Tübingen mit 11,3 % den höchsten und Esslingen am Neckar mit 2,9 % den niedrigsten Wert aufweist.

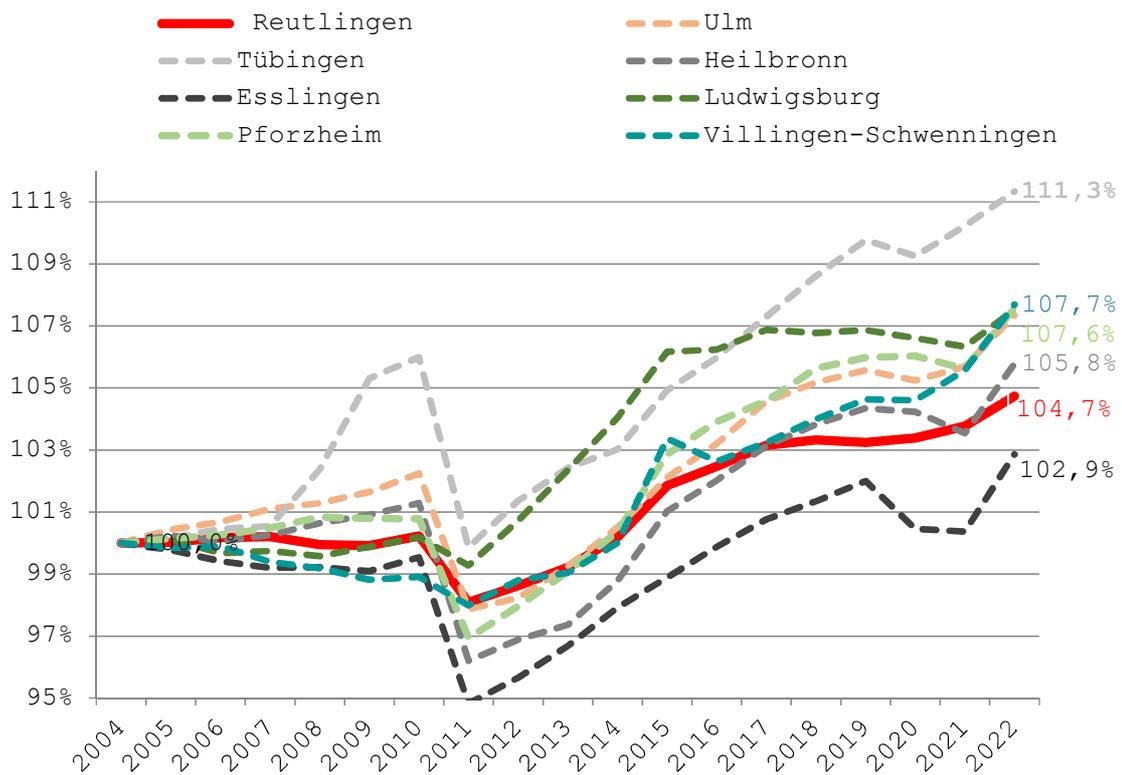


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2004 - 2022 in Reutlingen im Vergleich mit Referenzkommunen, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

3.1.2. Bevölkerungsvorausrechnung

Bevölkerungsvorausrechnungen dienen dazu, künftige Bevölkerungsentwicklungen abschätzen und die dafür relevanten Rahmenbedingungen analysieren zu können. Sie sind nicht als Prognose im Sinne einer möglichst großen Eintrittswahrscheinlichkeit zu verstehen.

Die Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Reutlingen geht von einem Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2030 aus, bevor ein leichtes Abfallen der Bevölkerungszahl einsetzt. Insgesamt wird vorausberechnet, dass die Bevölkerungszahl auf einen Höchstwert von ca. 118.500 im Jahr 2030 steigt und anschließend auf ca. 118.300 Einwohner im Jahr 2035 abfällt.

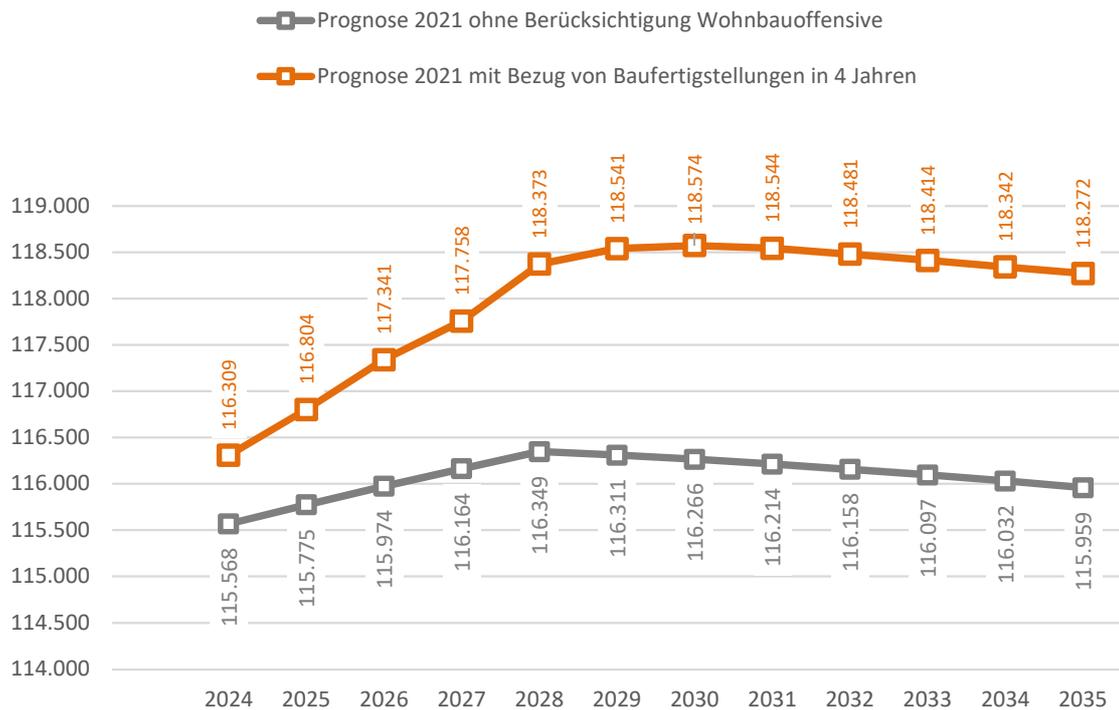


Abbildung 8: Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Reutlingen bis zum Jahr 2035, Quelle: Stadt Reutlingen

Bevölkerungsvorausrechnungen sind gegenwärtig mit großen Unsicherheiten behaftet, vor allem hinsichtlich:

- Umfang der Zuwanderung von Flüchtenden nach Deutschland und in die jeweilige Stadt, Bleibeentscheidungen.
- Umfang der Zuwanderung zum Ausgleich der demografischen Entwicklung. Die zahlenmäßig starken Jahrgänge der späten 1950er- und 1960er-Jahre (Babyboomer-Generation) werden in den 2020er-Jahren den Arbeitsmarkt verlassen. Die Bundesregierung hat am 12.10.2022 eine Fachkräftestrategie beschlossen, wonach unter anderem das Einwanderungsrecht grundsätzlich reformiert werden soll, um die Einwanderung von beruflich qualifizierten Fachkräften zu erleichtern.
- Stadt-Umland-Wanderung, „Stadtflucht“, z.B. aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit und günstigen Bodenpreise im ländlichen Raum in Kombination mit steuerlichen Anreizen wie der Pendlerpauschale.
- Urbanisierung, „Landflucht“, z.B. Wanderungen in die Stadt von jungen Menschen (Ausbildung, Beruf) und von Seniorinnen und Senioren (Versorgungsangebot, kurze Wege).

Eine auf die Bevölkerungsvorausrechnung aufbauende belastbare Wohnungsbedarfsvorausrechnung ist derzeit kaum möglich und würde sehr genau abgestimmte Annahmen zu vielen Parametern voraussetzen.

3.1.3. Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen

Die nachstehende Abbildung zeigt die Vorausrechnung der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung im Vergleich der Jahre 2024 und Jahr 2035 auf Grundlage der Melderegisterzahlen der Stadt Reutlingen.

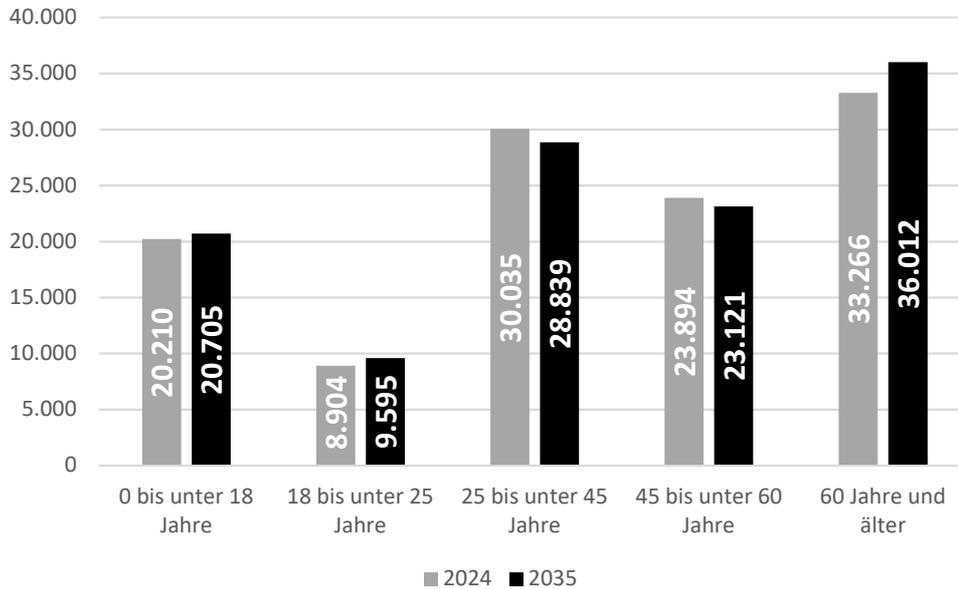


Abbildung 9: Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen für die Stadt Reutlingen 2024 und 2035, Quelle: Stadt Reutlingen

Ein signifikanter Zuwachs ist in der Altersgruppe 60+ zu erwarten. In dieser Altersgruppe verbleiben, nach dem Auszug der Kinder, die nun verkleinerten Haushalte häufig in familiengerechten Wohnungen oder Häusern. Einerseits nimmt der Bedarf an kleinen Wohnungen durch die Zunahme der Zahl kleiner Haushalte zu. Andererseits können Eigenheime und größere Wohnungen durch den Generationswechsel in den nächsten Jahren wieder intensiver genutzt werden. Die Bereitstellung qualitativ (barrierearm, zentrale Lagen) und wirtschaftlich adäquater Wohnungsalternativen für Seniorinnen und Senioren und ein dadurch angestoßener Wohnungswechsel kann Wohnflächenpotentiale für Familienhaushalte generieren.

3.2. Anzahl und Struktur privater Haushalte

Die Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht davon aus, dass die Zahl der landesweit 5,3 Mio. Haushalte im Jahr 2017 bis 2045 um weitere 300.000 auf dann 5,6 Millionen ansteigen wird. Erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Insbesondere die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird nach der Vorausberechnung ansteigen.

Auch in Reutlingen lässt sich die Entwicklung zu einer höheren Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten beobachten. Aktuell machen Ein- und Zweipersonenhaushalte mehr als drei Viertel aller Haushalte in der Stadt Reutlingen aus, allerdings wohnen ähnlich viele Menschen in Mehrpersonenhaushalten wie in Haushalten mit 1 und 2 Personen.

Entwicklung der Privathaushalte in Reutlingen

Jahr	Singlehaushalt	Ehepaar		nichteheliche Lebensgem.		Alleinerziehend	sonst. Mehrpersonenh.		Haushalte insgesamt
		mit Kinder	ohne Kinder	mit Kinder	ohne Kinder		mit Kinder	ohne Kinder	
2012	21.743	8.363	15.255	449	1.856	1.923	512	2.921	53.022
2013	22.214	8.321	15.280	431	1.979	1.966	511	2.979	53.681
2014	23.494	8.313	15.341	597	2.119	1.804	495	3.131	55.294
2015	24.328	8.329	15.394	615	2.126	1.843	460	3.601	56.696
2016	25.124	8.333	15.546	636	2.248	1.894	428	3.993	58.202
2017	25.405	8.387	15.610	662	2.088	1.900	415	4.021	58.488
2018	25.543	8.477	15.555	629	1.968	1.872	429	4.047	58.520
2019	25.487	8.434	15.629	661	2.036	1.852	411	3.995	58.505
2020	23.559	8.432	15.539	668	2.044	1.843	448	3.191	55.724
2021	23.680	8.459	15.451	708	2.134	1.824	457	3.247	55.960
2022	24.077	8.465	15.440	721	2.199	1.920	502	3.268	56.592

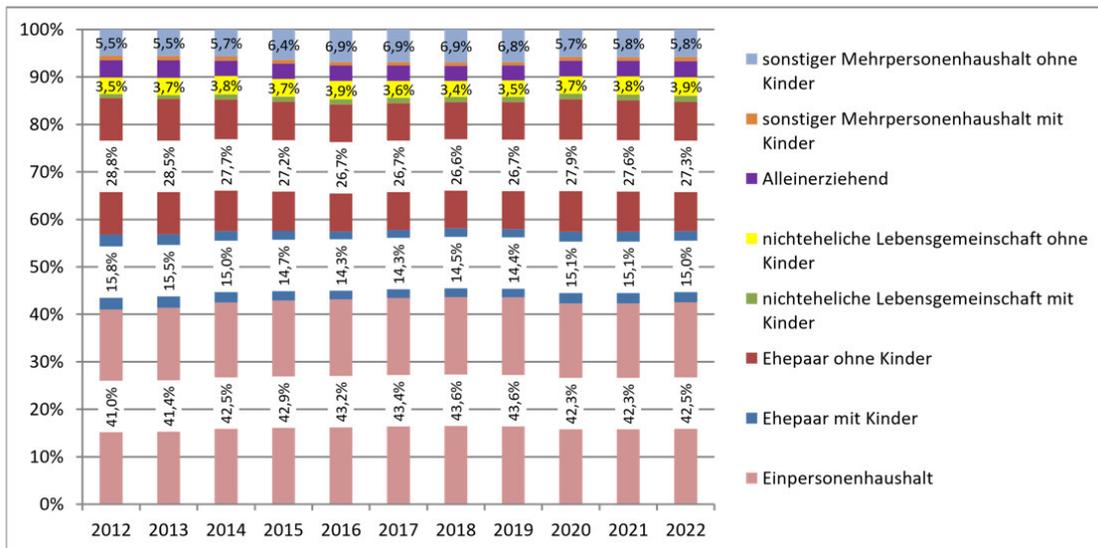


Abbildung 10: Entwicklung der privaten Haushalte in Reutlingen von 2012 - 2022, Quelle: Stadt Reutlingen, EDV-Einwohnerwesen-Haushaltsgenerierung

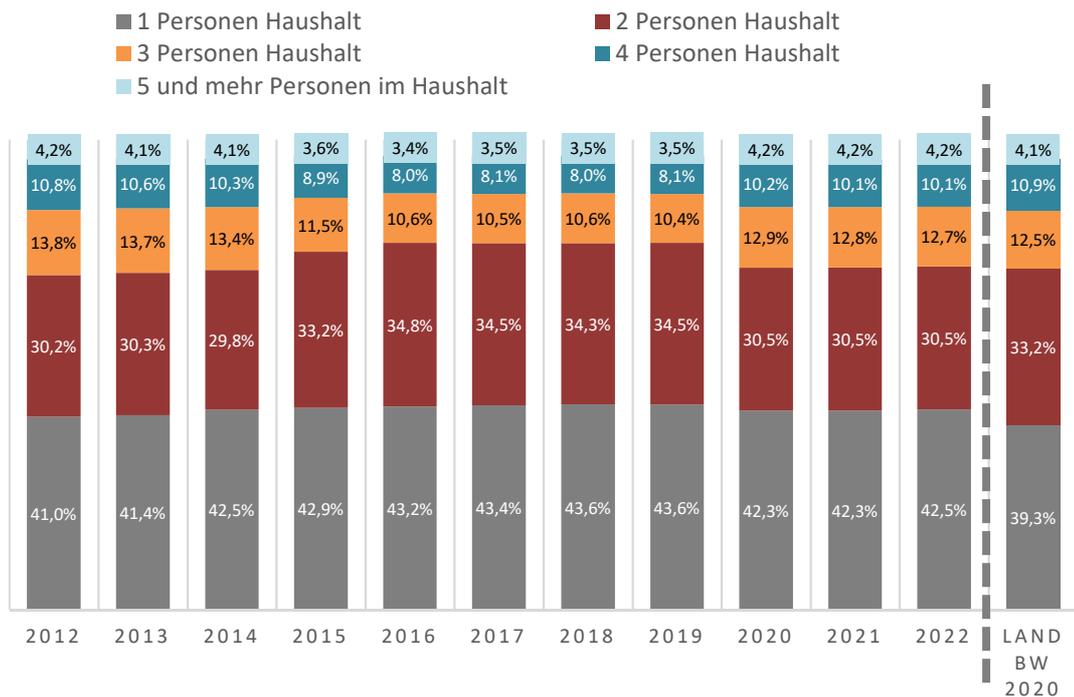


Abbildung 11: Private Haushalte und Haushaltsgrößen in Reutlingen von 2012 - 2022 (Anteile),
 Datenquellen: Stadt Reutlingen, EDV-Einwohnerwesen-Haushaltsgenerierung 2022, Statistisches
 Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Der demografische Wandel und gesellschaftliche Veränderungen wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsmarkt aus. Neue Wohnformen, wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, oder gemeinschaftliche Wohnprojekte werden zunehmend nachgefragt. Das Zusammenleben und -arbeiten der Menschen hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr verändert und damit auch die Funktionen des Wohnens.

Einflüsse auf neue Wohnformen haben, u.a.:

- Veränderungen der Bevölkerungsstruktur durch Alterung der Gesellschaft, durch Singularisierung, durch Zuwanderung, durch individuelle Bedarfe von Menschen mit Behinderung.
- Veränderungen der Arbeitswelt und des Erwerbslebens, z.B. Bedarfe für temporäres Wohnen, Wohnen und Homeoffice.

3.3. Belegungsdichte

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf nahm in Baden-Württemberg zwischen 2011 und 2022 von 46 m² auf 46,7 m² zu. Ein Grund dafür war die immer noch zunehmende Versorgung mit Eigenheimen und großen Wohnungen, obwohl die Haushalte im Mittel immer kleiner und vor allem Einpersonenhaushalte immer häufiger werden. Im Mittel teilten sich 2021 zwei Menschen eine Wohnung.

Seit 2011 liegt in Reutlingen die durchschnittliche Belegungsdichte (= Personen pro Wohnung) relativ konstant bei rund 2,1 (in 2022: 2,09). Dies ist im Vergleich zu den Referenzkommunen ein leicht überdurchschnittlicher Wert.

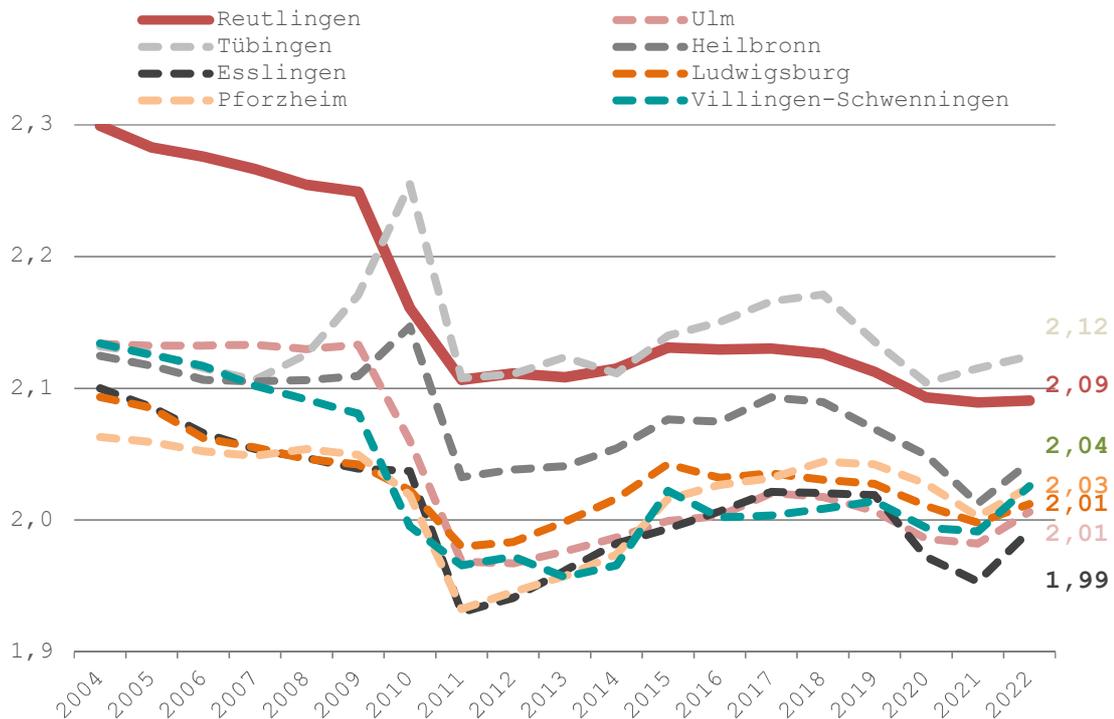


Abbildung 12: Reutlingen im Vergleich mit Referenzkommunen, Belegungsdichte von 2004 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

3.4. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Arbeitslosigkeit

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Reutlingen hat sich seit dem Jahr 2004 (46.408 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) in einem konstanten Wachstum bis zum Jahr 2022 auf 57.796 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte erhöht. Im interkommunalen Vergleich zu den Referenzkommunen lässt sich erkennen, dass die Entwicklung der Beschäftigten in Reutlingen (+24,5 %) etwas unter dem Mittel liegt. Das größte Wachstum der Beschäftigtenzahl seit 2004 ist in Tübingen (+50,9 %), das geringste in Esslingen am Neckar (+8,2 %) zu verzeichnen.

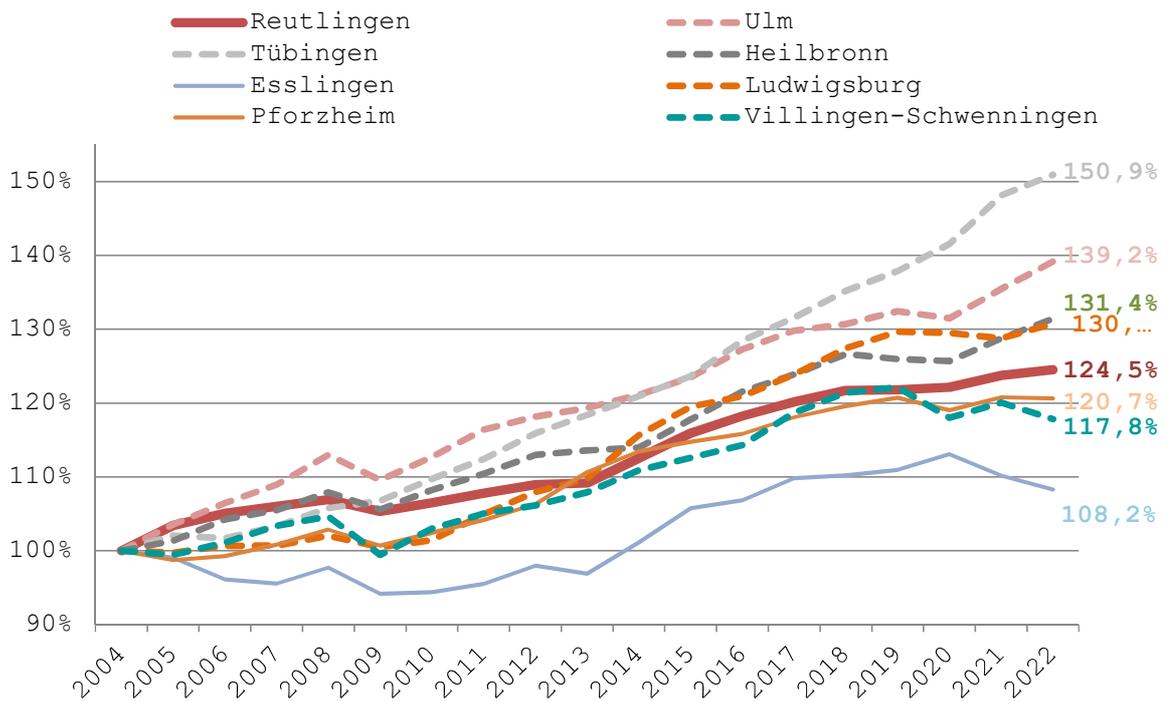


Abbildung 13: Reutlingen im Vergleich mit Referenzkommunen - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von 2004 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Im Jahr 2021 lag die Arbeitslosenquote in der Stadt Reutlingen im Jahresdurchschnitt bei 3,7 % und damit unter der Quote des Vorjahres mit 4,6 %, aber oberhalb der Quoten der vorherigen 5 Jahre. Der Anstieg in 2020 lässt sich auf die Reaktion des Arbeitsmarktes auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise erklären.

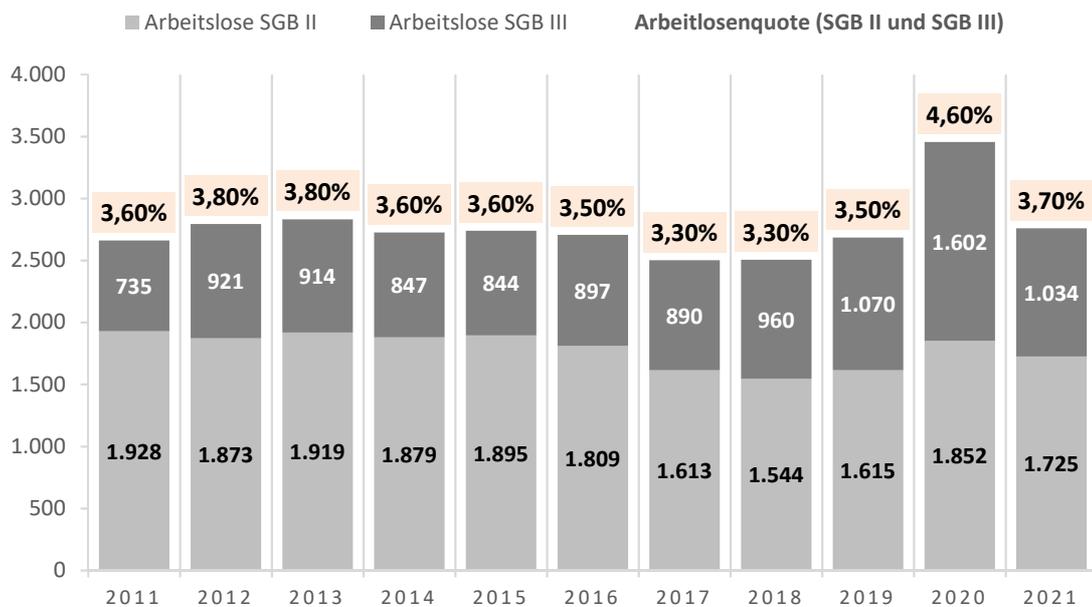


Abbildung 14: Arbeitslosigkeit in der Stadt Reutlingen, Datenquelle: empirica regio 2023, eigene Darstellung

3.5. Berufspendelnde

Die Bedeutung Reutlingens als Arbeitsort zeigt sich auch an der Anzahl der täglich einpendelnden Erwerbstätigen.

Die untenstehende Grafik gibt einen nach Herkunfts- und Zielorten differenzierten Überblick über Einpendelnde und Auspendelnde im Jahr 2021. Die Statistik weist aus, dass die Anzahl der Einpendelnden (40.974) die Anzahl der Auspendelnden (29.064) um nahezu 12.000 überstieg.

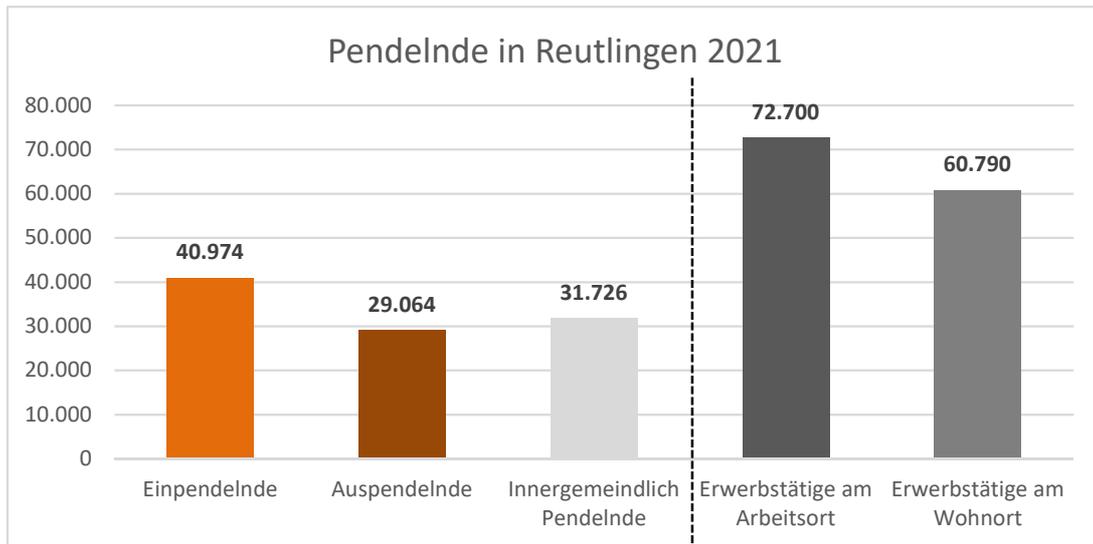


Abbildung 15: Berufspendelnde in Reutlingen 2021,

Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Pendlerrechnung 2021, eigene Darstellung

3.6. Bevölkerungs-, Beschäftigten- und Wohnungsbestandsentwicklung im Vergleich

Zwischen Bevölkerungs-, Beschäftigten- und Wohnungsbestandsentwicklung besteht ein Zusammenhang: Städte und Gemeinden, die sich erfolgreich als Wirtschaftsstandort profilieren, haben in der Regel auch wachsende Bevölkerungs- und Wohnungszahlen. Gleichzeitig ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum eine essenzielle Voraussetzung für die Gewinnung und das Halten von qualifizierten Arbeitskräften.

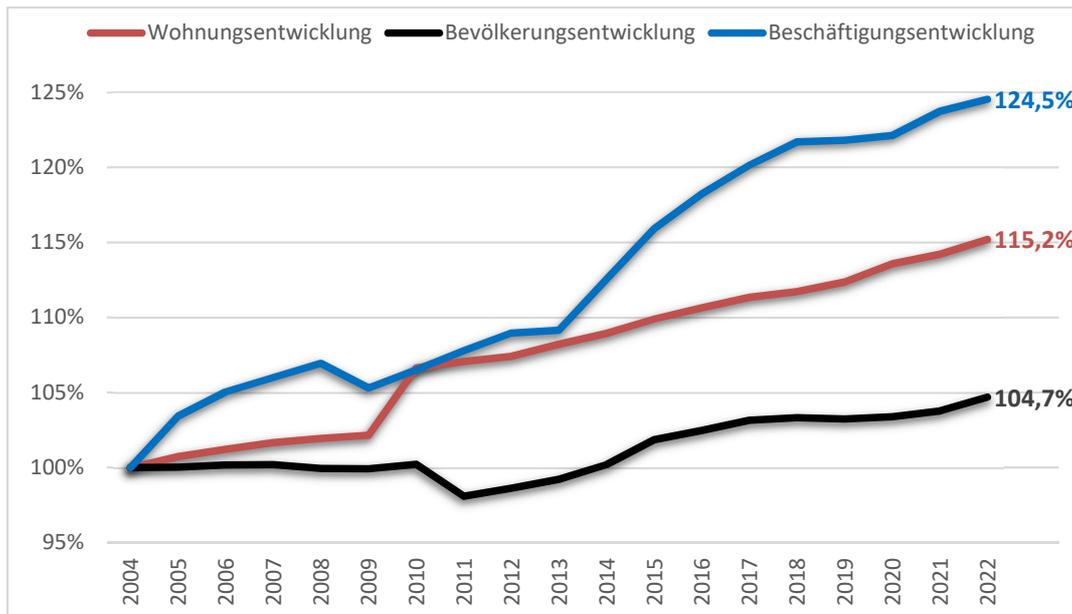


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbestandsentwicklung und Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Reutlingen von 2004 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Die Betrachtung von Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbestandsentwicklung und Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Reutlingen 2004 bis 2022 zeigt ein Wachstum bei allen drei Merkmalen, welches allerdings unterschiedlich stark ausgeprägt ist. So hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um ca. 25 %, die Zahl der Wohneinheiten um etwa ca. 15 % sowie die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um ca. 4,7 % zugenommen. Wegen der wachsenden Wohnraumnachfrage pro Kopf, der Wohnraumverteilung, der sinkenden Haushaltsgrößen und der stark gestiegenen Preise für Kauf und Miete kann jedoch keine Entwarnung gegeben werden.

3.7. Entwicklung besonderer Bedarfsgruppen

3.7.1. Wohnen für Studierende

Reutlingen ist ein bedeutender Hochschulstandort. Die Hochschule Reutlingen / Reutlingen University versteht sich als Hochschule für eine internationale und unternehmensnahe akademische Ausbildung. Weitere akademische Bildungsstätten sind die Theologische Hochschule Reutlingen und die Evangelische Hochschule, Außenstelle Campus Reutlingen.

Die Zahl der Studierenden in Reutlingen belief sich im Wintersemester 2020/2021 auf ca. 5.440 und hat sich damit seit Beginn des Jahrtausends um gut 50 % erhöht. Im Wintersemester 2021/2022 gab es einen kleinen Rückgang auf 5.400 Studierende. Generell sinken die Studierendenzahlen an viele Hochschulen. Aufgrund der Corona-Krise kamen beispielsweise weniger Studenten aus dem Ausland nach Baden-Württemberg. Zudem macht sich bereits der demografische Wandel bemerkbar: Die Zahl der Menschen im studierfähigen Alter geht zurück. Wie sich dieser Faktor für den jeweiligen Hochschulstandort auswirkt, wird auch von der Entwicklung der Studiengänge abhängen.

Für rund 20 % der Studierenden stehen in der Stadt Reutlingen Wohnheimplätze zur Verfügung.

3.7.2. Inklusiver sowie barrierefreier Wohnraum

Durch die demografische Entwicklung (v.a. Zuwachs in der Altersgruppe 70+) sowie den spezifischen Wohnraumbedarf von Menschen mit Behinderung fehlt es aktuell an inklusivem, barrierefreiem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum. Von Seiten der Fach- und Beratungsstellen wird dieser spezifische Wohnraumbedarf bestätigt.

Im Stadtgebiet Reutlingen leben ca. 12.000 Menschen mit einer Schwerbehinderung. Im ersten Halbjahr 2022 wurde vom Team des Behindertenbeauftragten die Umfrage „Wie leben Menschen mit Behinderungen in Reutlingen“ durchgeführt. Die Ergebnisse der Umfrage mit 650 Teilnehmerinnen und Teilnehmern bestätigen den Wohnraumbedarf beziehungsweise Änderungsbedarf:

82 % der Befragten leben in einer Eigentumswohnung oder zur Miete

74 % der Befragten möchten etwas an ihrer Wohnsituation ändern:

- 22 % benötigen größeren Wohnraum
- 22 % benötigen Wohnraum ohne Treppen im Haus
- 19 % benötigen eine bessere Anbindung an den ÖPNV
- 17 % benötigen einen neuen Wohnraum ohne Treppen vor dem Haus
- 20 % geben sonstige Gründe für ihren Bedarf an

Folgende Wünsche an die allgemeine Wohnsituation werden angegeben:

- 28 % wünschen sich günstigeren Wohnraum
- 25 % wünschen sich mehr barrierefreie Wohnungen in Reutlingen
- 22 % wünschen sich einen transparenteren Wohnungsmarkt für barrierefreie Wohnungen
- 21 % wünschen sich einen zentralen Ansprechpartner für Menschen auf der Wohnungssuche
- 4 % geben sonstige Bedarfe an

Diese Zahlen spiegeln den Bedarf von Menschen mit Schwerbehinderung wider, darunter auch viele ältere Menschen. Die Anforderungen an Barrierefreiheit von Wohnraum aufgrund von altersbedingten Mobilitätseinschränkungen oder einer Behinderung sind sich sehr ähnlich.

Ein Großteil der älteren Menschen präferiert den Verbleib in der eigenen Wohnung auch bei auftretendem Pflegebedarf. Aus diesem Grund ist von einem steigenden Bedarf nach seniorenrechtlichem Wohnraum auszugehen. Eine seniorenrechtliche Wohnraumgestaltung ermöglicht zum einen den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit bei auftretenden Bewegungseinschränkungen und sichert die Bewohnerinnen und Bewohner – im Sinne der gesundheitlichen Prävention – zumindest in Teilen vor Stürzen und daraus resultierender Pflegebedürftigkeit ab.

Die aktualisierten strategischen Ziele der GWG sehen vor, dass bis zum Jahr 2027 20 % des Wohnungsbestandes der GWG barrierefrei zugänglich sein werden. Zum 31.12.2022 waren 13,2 % erreicht.

3.7.3. Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine

Ein Wohnberechtigungsschein berechtigt zum Bezug einer nach dem Landeswohnraumgesetz geförderten Wohnung (Sozialwohnung) in Baden-Württemberg. Voraussetzung für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines ist die Einhaltung der im Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) Jahr für Jahr neu festgelegten Einkommensgrenzen. Für das Programmjahr 2022 belief sich die Einkommensgrenze beispielsweise für eine dreiköpfige Familie auf 64.250 € Jahreseinkommen (Bruttojahreseinkommen).

Im Jahr 2022 wurden von der Stadt Reutlingen 295 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Von der Verwaltung wird grundsätzlich davon abgeraten, einen Wohnberechtigungsschein „auf Vorrat“ zu beantragen, sondern erst dann, wenn ein konkretes Wohnungsangebot vorliegt. Hintergrund ist die Gültigkeitsdauer von lediglich einem Jahr.

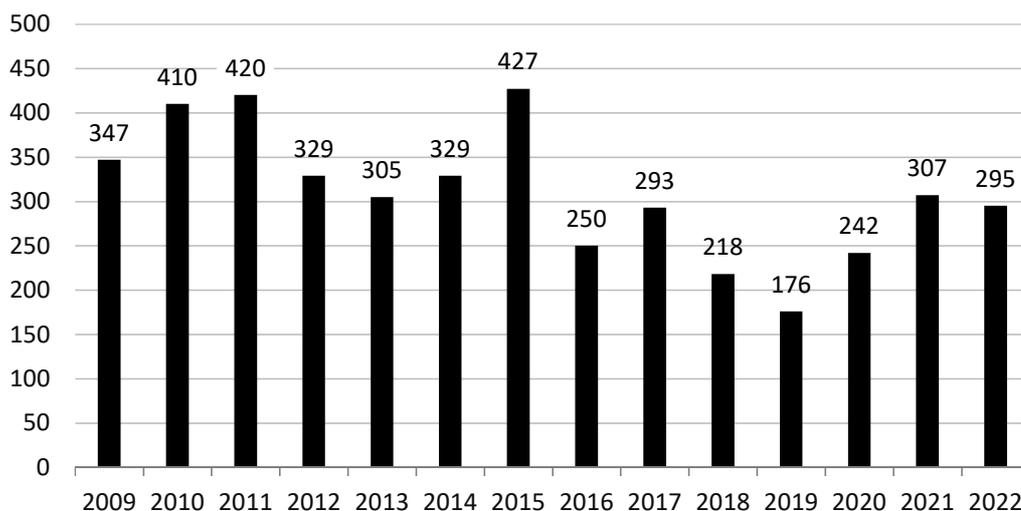


Abbildung 17: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Reutlingen von 2009 - 2022, Quelle: Stadt Reutlingen

3.7.4. Wohngeldempfänger

Im Jahresdurchschnitt 2022 haben in Reutlingen monatlich 955 Haushalte Wohngeld erhalten (2021: 926 Haushalte). Die Zahl der Wohngeldempfänger hat sich seit 2021 unter anderem deshalb erhöht, da zum 01.01.2021 ein Freibetrag im Zusammenhang mit der Grundrente eingeführt wurde. Personen, die vorher keinen Anspruch auf Wohngeldleistungen erhalten hatten, haben seitdem einen Anspruch auf Wohngeldleistungen, obwohl sich ihre finanzielle Situation nicht verändert hat.

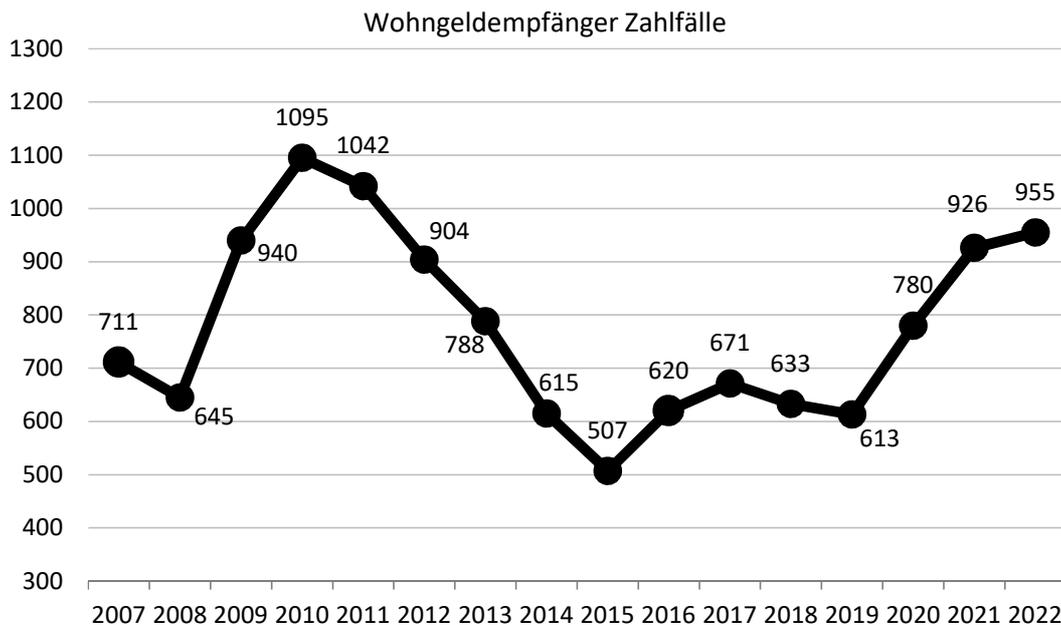


Abbildung 18: Entwicklung Empfänger von Wohngeld (Haushalte) in Reutlingen von 2007 - 2022, monatlicher Durchschnitt, Quelle: Stadt Reutlingen

3.7.5. Geflüchtete und Wohnungslose

Zum 31.12.2022 waren von der Stadt Reutlingen 1.341 Flüchtlinge und 406 Wohnungslose untergebracht (insgesamt 1.747 Personen), davon 966 Personen in 25 Gemeinschaftsunterkünften und 781 Personen in 308 Wohnungen.

Die Fachberatungsstellen der Arbeiterwohlfahrt Reutlingen, die Menschen in Wohnungsnot unterstützen und begleiten, berichten von einem leichten Anstieg der Notübernachtungsfälle in 2022 (94 Personen) gegenüber 2021 (91 Personen), wobei jeweils knapp die Hälfte dieser Personen aus dem Stadtgebiet Reutlingen kam. Die durchschnittliche Verweildauer ist von 15 (2021) auf 23 (2022) Tage gestiegen. Auch bei den Beratungsfällen wurde 2022 mit 645 Fällen ein leichter Anstieg verzeichnet (2021: 640 Fälle).

Auch das Netzwerk Ambulante Wohnungssicherung (NAWO), das präventive Hilfe zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit durch frühzeitige Beratung und Unterstützung von Mieterinnen und Mietern anbietet, berichtet von einer gestiegenen Fallzahl und einem neuen Höchststand in 2022 (263 Beratungsfälle) gegenüber 2021 (240 Beratungsfälle).

In Folge des Ukrainekrieges sind seit Februar 2022 insgesamt 1.214 Geflüchtete mit ukrainischer Staatsangehörigkeit nach Reutlingen gekommen. Einige dieser Geflüchtete sind zwischenzeitlich innerhalb des Landkreises Reutlingen bzw. innerhalb Deutschlands verteilt worden, umgezogen oder wieder in die Ukraine zurückgekehrt. Zum Stichtag 28.02.2023 lebten in Reutlingen insgesamt 921 ukrainische Staatsangehörige, die im Jahr 2022 eingereist sind.

4. Wohnraumangebot

4.1. Entwicklung Wohnungsbestand

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 56.225 Wohnungen in Reutlingen gezählt (2021 55.432). Der deutliche Sprung vom Jahr 2009 zum Jahr 2010 ergibt sich aus einer Veränderung in der Zählweise, da „sonstige Wohneinheiten“ (z.B. Studierendenwohnheime) erstmals zur Zahl der Wohnungen gezählt wurden.

In den letzten 10 Jahren konnten durchschnittlich jährlich 380 zusätzliche Wohnungen verzeichnet werden.

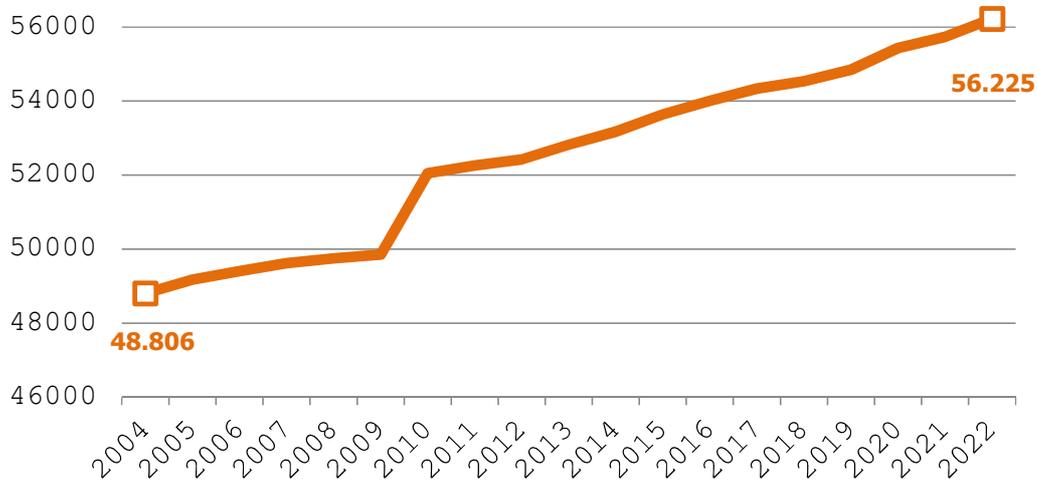


Abbildung 19: Wohnungen insgesamt in Reutlingen von 2004 - 2022,
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Der Städtevergleich zeigt, dass die Stadt Reutlingen bei der Entwicklung des Wohnungsbestands den höchsten relativen Zuwachs an Wohnungen im Beobachtungszeitraum seit 2004 aufweisen kann.

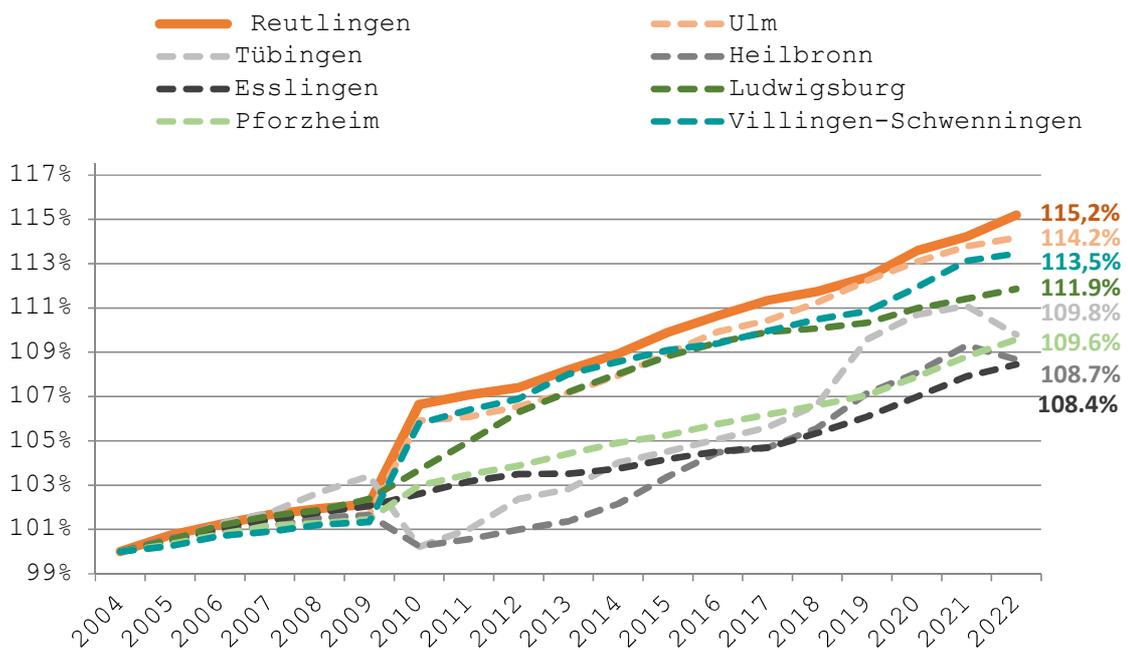


Abbildung 20: Reutlingen im Vergleich mit Referenzkommunen, Wohnungen insgesamt von 2004 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Vergleicht man die Zahlen der Wohnungsentwicklung mit denen der Bevölkerungsentwicklung (Kapitel 3.1.1) stellt man fest, dass Kommunen mit einer geringeren Steigerung der Wohnungszahl teilweise einen höheren Zuwachs bei der Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Dies kann beispielsweise damit zusammenhängen, dass Wohnungen im Bestand intensiver belegt, Leerstände reduziert oder Neubauwohnungen stärker belegt wurden.

4.2. Gebäudetypen

Im Jahr 2022 gab es 24.232 Wohngebäude in Reutlingen. Rund zwei Drittel davon sind Wohngebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhaus).

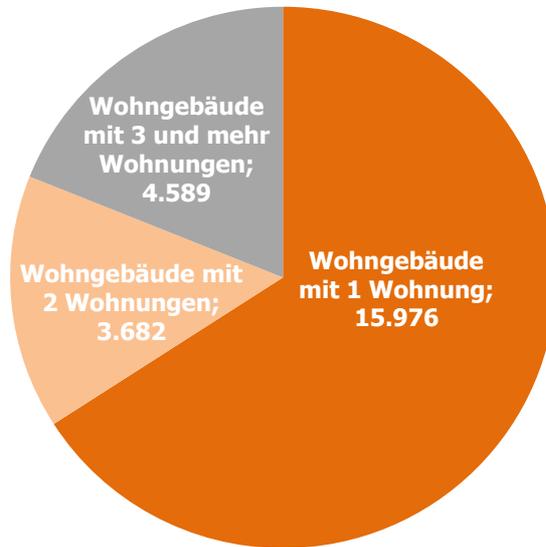


Abbildung 21: Wohngebäude in Reutlingen nach Gebäudetypen 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

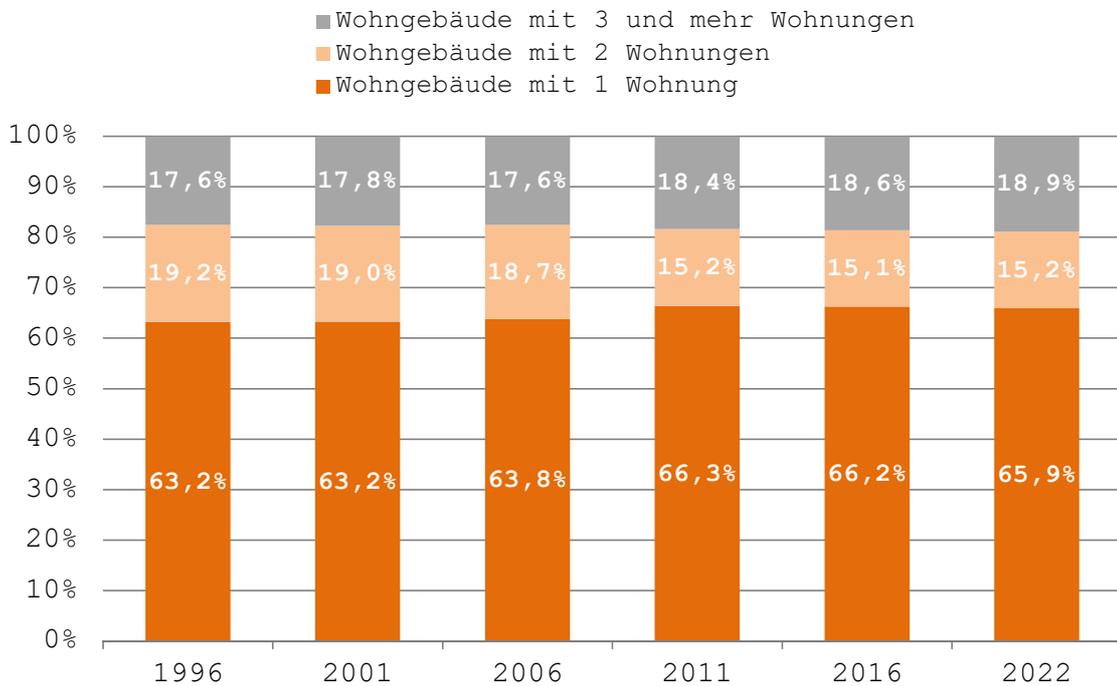


Abbildung 22: Wohngebäude in Reutlingen von 1996 - 2022 nach Gebäudetypen, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Der Anteil des Gebäudetyps mit zwei Wohnungen (Zweifamilienhaus) ist rückläufig, wohingegen Wohngebäudetypen mit drei und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhaus) ihren Anteil erhöhen konnten. Dies spiegelt eine zunehmend verdichtete Bebauung wider. Häufig geschieht dies auf Grundstücken, auf denen Altbausubstanz entfernt und durch Neubauten ersetzt wurde.

Auch die Gegenüberstellung mit den Vergleichsstädten zeigt den überdurchschnittlichen Anteil des Einfamilienhauses in der Gesamtstadt Reutlingen. Dies hängt in erster Linie mit der Siedlungsstruktur der Reutlinger Vororte zusammen, die teilweise ländlich geprägt sind. In diesen Stadtteilen kam in der Vergangenheit der Bau von Mehrfamilienhäusern/Geschoßwohnungsbau nur in geringem Umfang zum Tragen. In den Vergleichsstädten zeigt sich diese standortspezifische Flächenzuordnung nicht oder nicht in dieser Ausprägung.

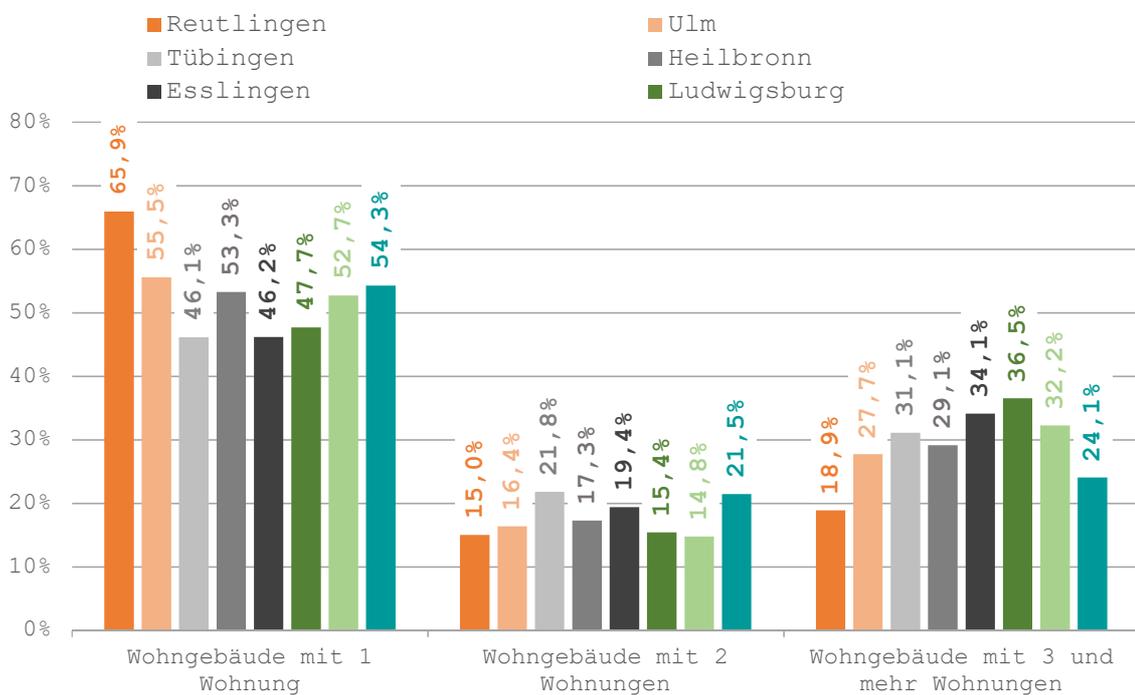


Abbildung 23: Reutlingen im Vergleich mit Referenzkommunen, Gebäudetypologien 2021, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022, eigene Darstellung

Bei der Verteilung der Wohneinheiten nach Gebäudetypen ergibt sich ein anderes Bild: Über 52 % aller Reutlinger Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, wohingegen der Anteil der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäuser bei 42 % liegt. Knapp 6 % der Wohnungen befinden sich in Nicht-Wohngebäuden (z.B. Betriebswohnungen in Gewerbegebäuden).

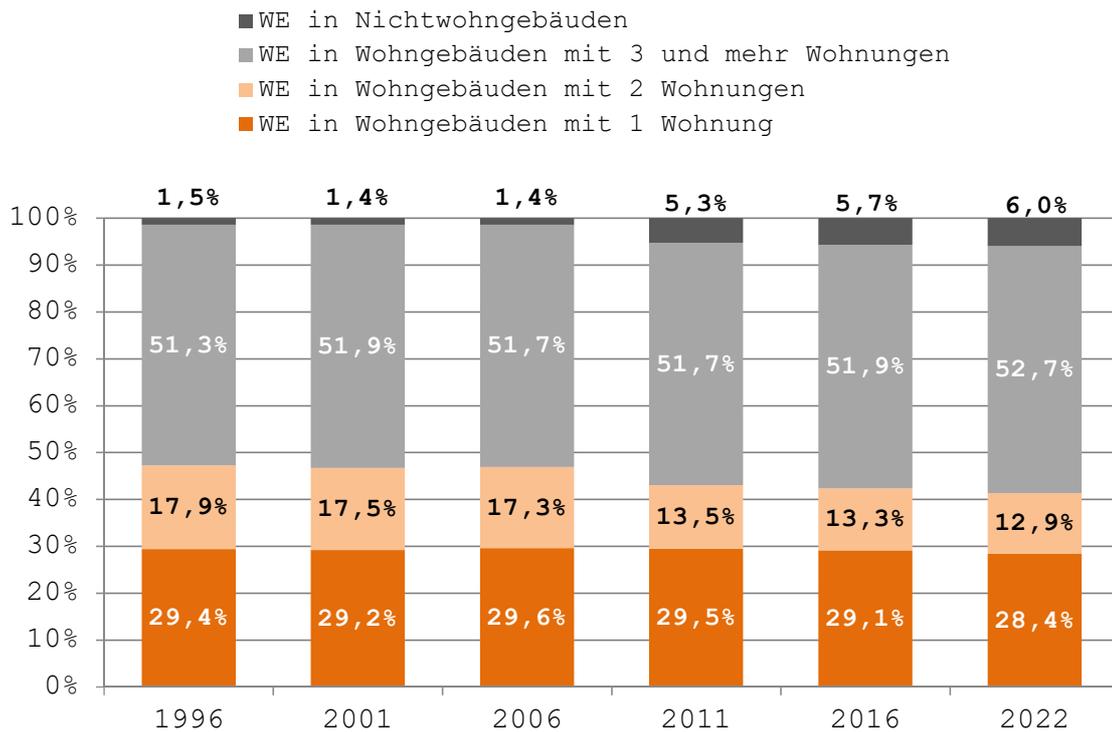


Abbildung 24: Verteilung der Wohneinheiten (WE) nach Gebäudetypen in Reutlingen von 1996 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

4.3. Wohneigentumsquote

Bundesweit waren nach Informationen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2021 rund 44 % der Wohnungen von deren Eigentümern selbst bewohnt. Im Land betrug dieser Wert rund 51 %, in der Stadt Reutlingen nach Informationen von Empirica rund 48 %. Diese Wohneigentumsquoten sind seit langem stabil.

4.4. Baugenehmigungen, Baufertigstellungen

In den 12 Jahren von 2011 bis 2022 wurden jährlich durchschnittlich für 400 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt und für 340 Wohnungen Baufertigstellungen erfasst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Baugenehmigung nicht zwingend zu einer Baufertigstellung führt und dass eine Baufertigstellung erst zeitverzögert nach der Genehmigung in einem anderen Erfassungsjahr erfolgen kann.

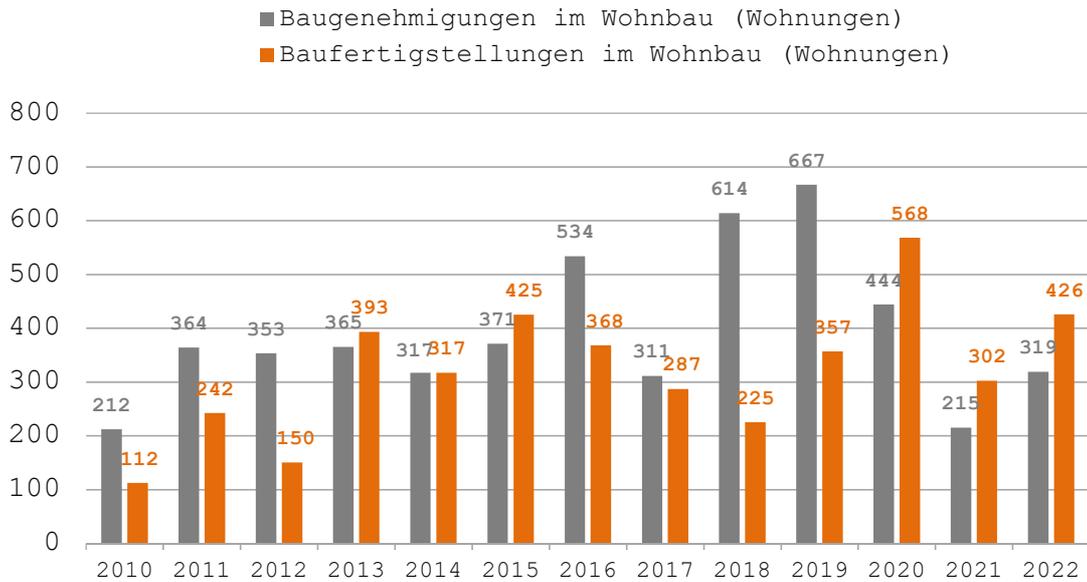


Abbildung 25: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnbau in Reutlingen von 2010 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

In den 5 Jahren von 2018 bis 2022 betrug die Differenz zwischen genehmigten und fertiggestellten Wohneinheiten (Bauüberhang) 381 Wohneinheiten. Im davorliegenden 5-Jahreszeitraum waren es 108 Wohneinheiten (2013 - 2017).

Als mögliche Ursachen für den zunehmenden Bauüberhang werden vermutet:

- Spekulationsabsichten,
- Verzögerungen im Bauablauf aufgrund ausgelasteter Kapazitäten der Bauwirtschaft oder
- Verzögerungen des Baubeginns z.B. aufgrund nachbarschaftlicher Einsprüche oder technischer Probleme bei der Baureifmachung der Bauflächen

Zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren hat die Stadt Reutlingen seit dem 12.09.2022 die Bauberatung wieder eingeführt. Neben dem seit dem 01.01.2023 landesweit eingeführten digitalen Bauantrag wird in der Stadt Reutlingen das komplette Baugenehmigungsverfahren, folglich auch die Anhörung und der Bescheid, digital ausgeführt. Diese Transformation soll nach einer gewissen Einführungszeit sowohl auf der Seite der Baurechtsbehörde als auch auf der Seite der Bauantragsteller und Investoren zu einer Einsparung an Material, Zeit und finanziellem Aufwand führen.

4.5. Kosten des Wohnens

Im Jahr 2021 belief sich der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen in Deutschland auf 23,3 % im Durchschnitt. Bei armutsgefährdeten Haushalten lag der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen mit 43,3 % deutlich höher (Statista 2022).

Reutlingen lag 2018 – neuere Zahlen liegen nicht vor – mit einer Quote von 27,0 % darüber. Bei Alleinlebenden betrug diese Quote 37,4 % und bei Alleinerziehenden 35,4 %. Es ist erkennbar, dass die Wohnkosten bei privaten Haushalten mit höherem Einkommen prozentual weniger stark zu Buche schlagen als bei Haushalten mit geringerem Einkommen.

Die Mietbelastungsquote liegt in Reutlingen mit durchschnittlich 27 % höher als in den Vergleichsstädten.

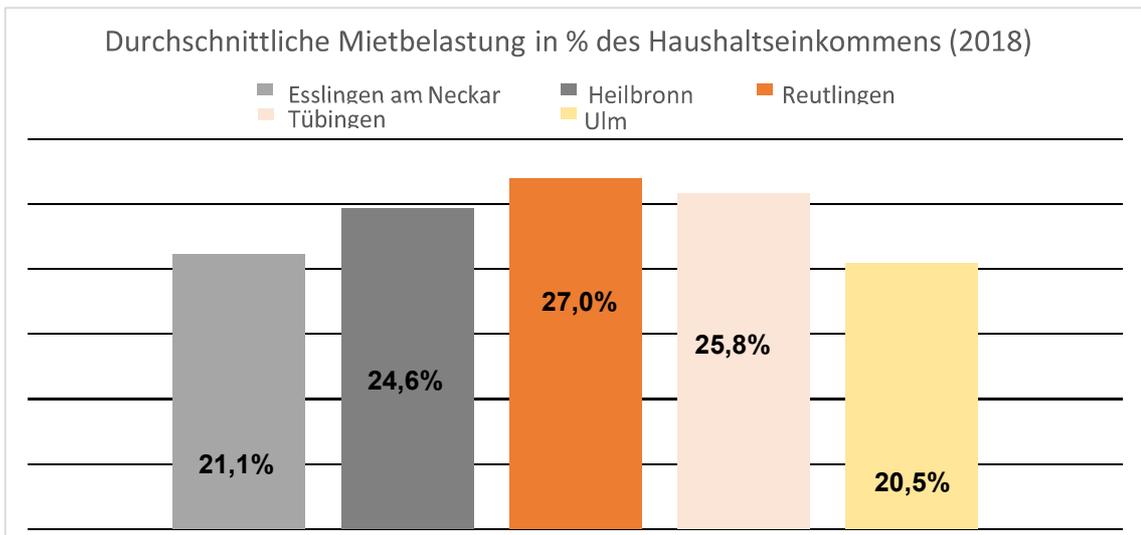


Abbildung 26: Durchschnittliche Mietbelastung in % des Haushaltseinkommens (2018), Datenquelle: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten 2019, eigene Darstellung

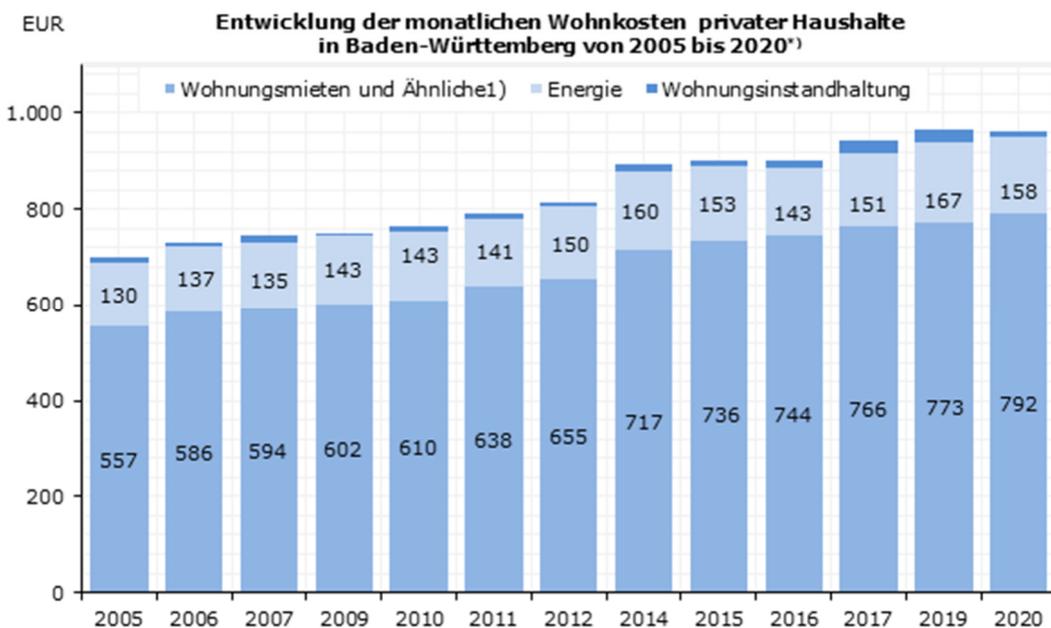


Abbildung 27: Entwicklung der monatlichen Wohnkosten privater Haushalte in Baden-Württemberg von 2002 bis 2020, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

4.6. Preise für Mietwohnungen

Der Mietwohnungsmarkt in Reutlingen ist in allen Wohnungskategorien angespannt. Zur Identifizierung der Marktentwicklung kann nur auf die Beobachtung der Angebotsmieten zurückgegriffen werden; eine Erfassung der tatsächlich vereinbarten Mieten am freien Wohnungsmarkt ist nicht verfügbar.

Der Mietspiegel der Stadt Reutlingen zeigt die monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in €/m² auf und basiert auf einer Auswertung der Bestandsmieten (tatsächlich vereinbarten Mieten am freien Wohnungsmarkt).

Die durchschnittliche Nettomiete beträgt in der Stadt Reutlingen zum Zeitpunkt der Datenerhebung für den Mietspiegel 2023 (Juli 2022) 9,13 €/m². Zum Zeitpunkt der Datenerhebung für den Mietspiegel 2018 (Januar 2018) betrug die durchschnittliche Nettomiete 7,89 €/m².

Dies entspricht einer Steigerung von 15,7 % in 4,5 Jahren.

Beim Mietspiegel 2020 handelte es sich um eine indexbasierte Fortschreibung, für die keine erneute Befragung durchgeführt wurde.

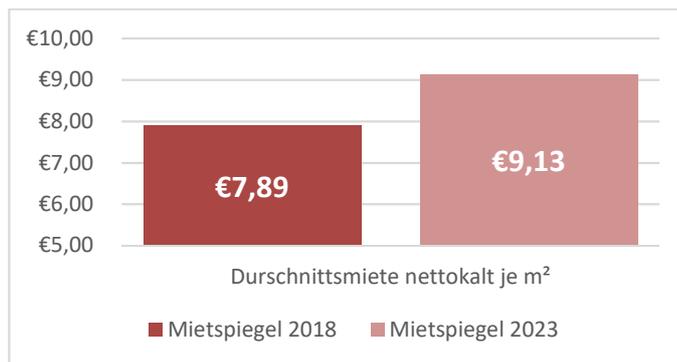


Abbildung 28: Durchschnittliche Nettokaltmiete in Reutlingen zum Zeitpunkt der Datenerhebung für den Mietspiegel 2018 und 2023,
Quelle: Stadt Reutlingen

Wohnfläche**	Baujahresklassen* bis 2001							
	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1973	1974 bis 1979	1980 bis 1984	1985 bis 1990	1991 bis 1995	1996 bis 2001
25 bis unter 27	12,54	11,89	12,04	12,42	12,56	12,76	12,99	13,24
27 bis unter 29	11,89	11,27	11,41	11,77	11,91	12,10	12,31	12,55
29 bis unter 31	11,34	10,75	10,88	11,23	11,36	11,54	11,74	11,97
31 bis unter 33	10,87	10,30	10,43	10,76	10,89	11,06	11,26	11,47
33 bis unter 35	10,47	9,93	10,05	10,37	10,49	10,66	10,84	11,05
35 bis unter 37	10,13	9,60	9,72	10,03	10,15	10,31	10,49	10,69
37 bis unter 39	9,84	9,33	9,44	9,74	9,86	10,01	10,19	10,39
39 bis unter 41	9,59	9,09	9,20	9,50	9,61	9,76	9,93	10,12
41 bis unter 43	9,37	8,88	8,99	9,28	9,39	9,54	9,70	9,89
43 bis unter 45	9,18	8,70	8,81	9,09	9,20	9,34	9,51	9,69
45 bis unter 47	9,02	8,55	8,65	8,93	9,04	9,18	9,34	9,52
47 bis unter 49	8,88	8,42	8,52	8,79	8,89	9,03	9,19	9,37
49 bis unter 51	8,76	8,30	8,40	8,67	8,77	8,91	9,07	9,24
51 bis unter 53	8,65	8,20	8,30	8,57	8,67	8,80	8,96	9,13
53 bis unter 55	8,56	8,11	8,21	8,48	8,57	8,71	8,86	9,03
55 bis unter 57	8,48	8,04	8,14	8,40	8,50	8,63	8,78	8,95
57 bis unter 60	8,41	7,97	8,07	8,33	8,43	8,56	8,71	8,88
60 bis unter 63	8,32	7,89	7,98	8,24	8,33	8,47	8,61	8,78
63 bis unter 66	8,26	7,83	7,92	8,18	8,27	8,40	8,55	8,71
66 bis unter 70	8,21	7,78	7,87	8,12	8,22	8,35	8,50	8,66
70 bis unter 75	8,16	7,73	7,83	8,08	8,17	8,30	8,45	8,61
75 bis unter 80	8,14	7,71	7,81	8,06	8,15	8,28	8,42	8,58
80 bis unter 90	8,13	7,71	7,80	8,05	8,14	8,27	8,42	8,58
90 bis unter 100	8,16	7,73	7,83	8,08	8,17	8,30	8,45	8,61
100 bis unter 120	8,23	7,80	7,90	8,15	8,25	8,38	8,52	8,69
120 bis unter 140	8,30	7,87	7,96	8,22	8,31	8,45	8,59	8,76
140 bis unter 160	8,27	7,84	7,94	8,19	8,29	8,42	8,57	8,73

Abbildung 29: Monatliche Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baualter in €/m² – Baujahre bis 2001, Quelle: Stadt Reutlingen, Mietspiegel 2023

Baujahresklassen* von 2002 bis 2022								
Wohnfläche**	2002 bis 2005	2006 bis 2009	2010 bis 2013	2014 bis 2015	2016 bis 2017	2018 bis 2019	2020 bis 2021	2022
25 bis unter 27	13,49	13,70	13,93	14,11	14,95	15,07	16,49	17,34
27 bis unter 29	12,78	12,99	13,20	13,37	14,17	14,29	15,63	16,43
29 bis unter 31	12,19	12,38	12,59	12,75	13,51	13,63	14,91	15,67
31 bis unter 33	11,69	11,87	12,07	12,23	12,96	13,06	14,29	15,03
33 bis unter 35	11,26	11,44	11,63	11,78	12,48	12,59	13,77	14,48
35 bis unter 37	10,90	11,07	11,25	11,40	12,08	12,18	13,32	14,01
37 bis unter 39	10,58	10,75	10,93	11,07	11,73	11,83	12,94	13,60
39 bis unter 41	10,31	10,47	10,65	10,78	11,43	11,52	12,61	13,25
41 bis unter 43	10,08	10,24	10,41	10,54	11,17	11,26	12,32	12,95
43 bis unter 45	9,87	10,03	10,20	10,33	10,95	11,04	12,07	12,69
45 bis unter 47	9,70	9,85	10,02	10,14	10,75	10,84	11,86	12,47
47 bis unter 49	9,55	9,70	9,86	9,99	10,58	10,67	11,67	12,27
49 bis unter 51	9,41	9,56	9,72	9,85	10,44	10,52	11,51	12,10
51 bis unter 53	9,30	9,45	9,61	9,73	10,31	10,40	11,37	11,96
53 bis unter 55	9,20	9,35	9,50	9,63	10,20	10,29	11,25	11,83
55 bis unter 57	9,12	9,26	9,42	9,54	10,11	10,19	11,15	11,72
57 bis unter 60	9,05	9,19	9,34	9,46	10,03	10,11	11,06	11,63
60 bis unter 63	8,94	9,09	9,24	9,36	9,92	10,00	10,94	11,50
63 bis unter 66	8,88	9,02	9,17	9,29	9,84	9,92	10,86	11,41
66 bis unter 70	8,82	8,96	9,11	9,23	9,78	9,86	10,79	11,34
70 bis unter 75	8,77	8,91	9,06	9,18	9,73	9,81	10,73	11,28
75 bis unter 80	8,75	8,88	9,03	9,15	9,70	9,78	10,70	11,24
80 bis unter 90	8,74	8,88	9,03	9,14	9,69	9,77	10,69	11,24
90 bis unter 100	8,77	8,91	9,06	9,18	9,73	9,81	10,73	11,28
100 bis unter 120	8,85	8,99	9,14	9,26	9,81	9,89	10,82	11,38
120 bis unter 140	8,92	9,07	9,22	9,34	9,89	9,97	10,91	11,47
140 bis unter 160	8,90	9,04	9,19	9,31	9,86	9,94	10,88	11,44

Abbildung 30: Monatliche Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baualter in €/m² – Baujahre 2002 - 2022,

Quelle: Stadt Reutlingen, Mietspiegel 2023

Der Immobilienverband Deutschland IVD Region Süd e.V. führt in seinem CityReport Reutlingen 2021 aus: „Insbesondere in der Preiskategorie bis 1.000 € Kaltmiete bzw. einer Wohnfläche von 90 m² herrscht eine hohe Nachfrage. Größere und deutlich teurere Wohnungen sind oft schwieriger zu vermieten. Das Angebot an freistehenden Häusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern zur Miete ist sehr gering.“

4.7. Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben in Reutlingen in den vergangenen Jahren durchgehend zugenommen. Kostete ein Quadratmeter Wohnfläche im Neubau im Jahr 2012 durchschnittlich noch ca. 2.800 €, so stieg der Wert auf knapp 5.500 € im Jahr 2022 an.

Nicht nur bei den Neubauten, sondern auch bei älteren Wohnungen haben die Kaufpreise in den vergangenen Jahren deutlich angezogen. So stiegen die Kaufpreise für Wohnungen, die zwischen 1971 und 1980 errichtet wurden, von 2012 bis 2022 um etwa 250 % an. Ähnliches lässt sich für Wohnungen mit Errichtungsdatum vor 1970 beobachten.

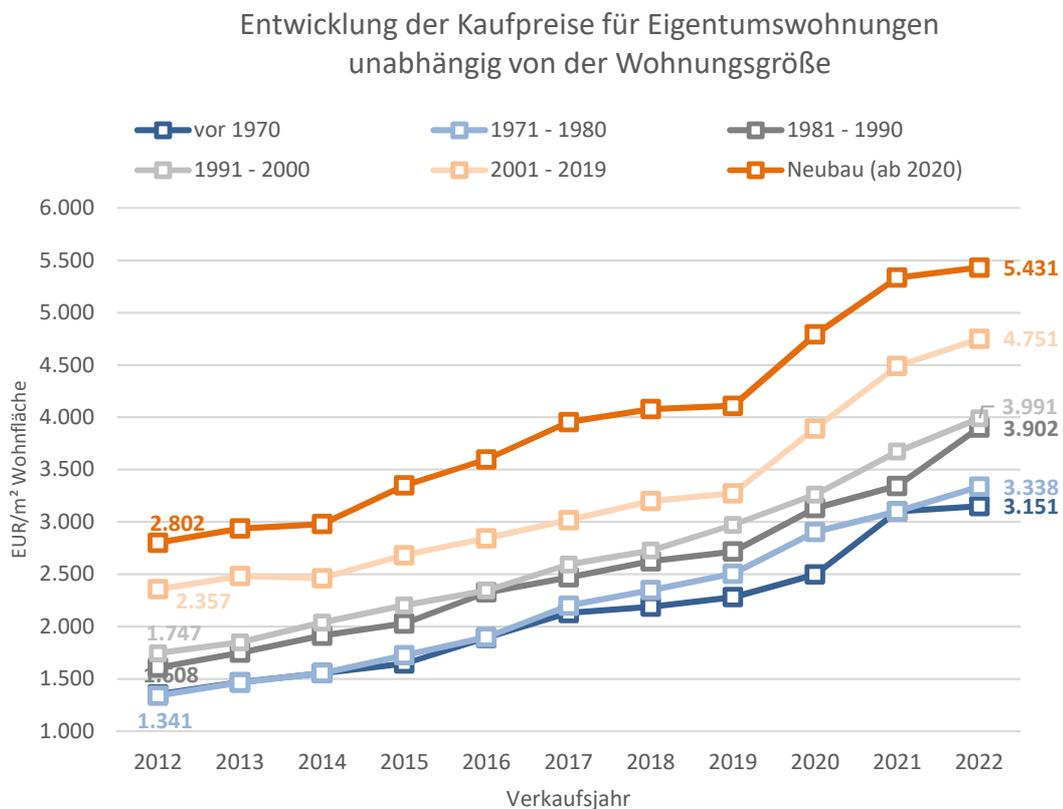


Abbildung 31: Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen in Reutlingen in €/m² von 2012 - 2022, differenziert nach Baualtersklassen, Quelle: Stadt Reutlingen

In dieser Abbildung nicht erkennbar ist der Preisrückgang, der sich im Verlauf des Jahres 2022 gezeigt hat.

Im 1. Halbjahr 2022 sind die Preise noch gestiegen. Im 2. Halbjahr 2022 sind sie jedoch rückläufig gewesen. Gleichzeitig wurden deutlich weniger Objekte verkauft. In der Summe ergeben sich im Jahresmittel 2022 höhere Preise als im Jahr 2021.

Die folgende Abbildung mit den Kaufpreisen aus den Jahren 2021 und 2022 aller verkauften gebrauchten Eigentumswohnungen und einer Kurve mit dem ungewichteten durchschnittlichen Kaufpreis verdeutlicht diese Entwicklung.

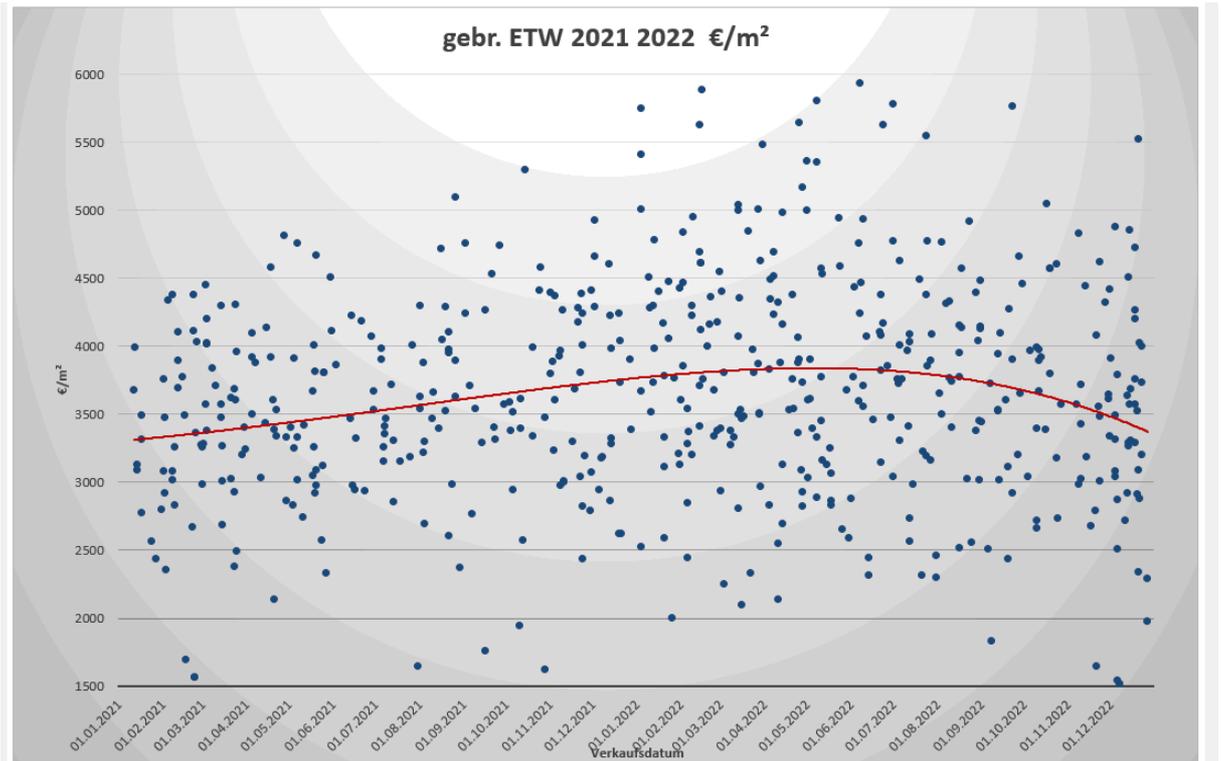


Abbildung 32: Verkaufte gebrauchte ETW 2021 und 2022 nach €/m²,
Quelle: Stadt Reutlingen

4.8. Kaufpreise für Wohngebäude

Verkaufsjahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Reihenhaus, 60 - 79 m² WFL										
durchschn. KP in EUR	146.000	147.000	166.000	178.000	206.000	217.000	238.000	251.000	294.000	306.000
durchschn. KP/m ² WFL in EUR	2.059	2.071	2.374	2.553	2.939	3.129	3.452	3.580	4.248	4.430
Veränderung zum Vorjahr	+10,6%	+0,6%	+14,6%	+7,6%	+15,1%	+6,5%	+10,3%	+3,7%	+18,6%	+4,3%
durchschn. BBJ	1965	1964	1969	1968	1970	1973	1974	1973	1976	1975
Anzahl der Kaufverträge	61	39	52	59	50	41	47	57	51	44
durchschn. Bauplatzgröße in m ²	156	150	150	141	144	153	145	149	152	149
Reihenhaus, 80 - 109 m² WFL										
durchschnittlicher Kaufpreis	175.000	183.000	190.000	211.000	232.000	270.000	277.000	300.000	338.000	351.000
durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² WFL	1.929	2.021	2.095	2.373	2.579	2.936	3.109	3.271	3.721	3.837
Veränderung zum Vorjahr	+6,6%	+4,8%	+3,7%	+13,2%	+8,7%	+13,8%	+5,9%	+5,2%	+13,8%	+3,1%
durchschnittliches bereinigtes Baujahr	1966	1970	1970	1971	1972	1976	1976	1976	1975	1978
Anzahl der Kaufverträge	39	47	58	44	37	48	57	63	58	48
durchschnittliche Bauplatzgröße	172	173	165	165	190	180	179	183	196	194
Doppelhaushälften, 110 - 170 m² WFL										
durchschnittlicher Kaufpreis	287.000	274.000	321.000	349.000	408.000	391.000	431.000	513.000	479.000	553.000
durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² WFL	2.256	2.104	2.407	2.649	2.991	2.959	3.242	3.788	3.712	4.188
Veränderung zum Vorjahr	+3,0%	-6,7%	+14,4%	+10,0%	+12,9%	-1,1%	+9,6%	+16,8%	-2,0%	+12,8%
durchschnittliches bereinigtes Baujahr	1978	1973	1983	1979	1981	1987	1985	1989	1978	1983
Anzahl der Kaufverträge	16	12	30	24	24	25	30	32	19	21
durchschnittliche Bauplatzgröße	320	313	279	293	329	299	295	339	333	367
Einfamilienhäuser 100 - 149 m² WFL										
durchschnittlicher Kaufpreis	314.000	335.000	341.000	370.000	388.000	419.000	454.000	476.000	534.000	595.000
durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² WFL	2.441	2.557	2.771	2.931	3.097	3.269	3.618	3.850	4.227	4.706
Veränderung zum Vorjahr	+10,3%	+4,7%	+8,4%	+5,8%	+5,7%	+5,5%	+10,7%	+6,4%	+9,8%	+11,3%
durchschnittliches bereinigtes Baujahr	1967	1977	1971	1976	1974	1975	1977	1977	1979	1983
Anzahl der Kaufverträge	36	25	40	32	37	32	35	31	28	31
durchschnittliche Bauplatzgröße	512	461	507	518	480	502	487	486	515	510
Einfamilienhäuser 150 - 260 m² WFL										
durchschnittlicher Kaufpreis	401.000	427.000	425.000	427.000	463.000	501.000	534.000	589.000	651.000	668.000
durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² WFL	2.210	2.403	2.308	2.250	2.519	2.615	2.944	3.034	3.511	3.603
Veränderung zum Vorjahr	+12,2%	+8,7%	-4,0%	-2,5%	+12,0%	+3,8%	+12,6%	+3,0%	+15,7%	+2,6%
durchschnittliches bereinigtes Baujahr	1973	1979	1974	1974	1975	1979	1977	1976	1976	1979
Anzahl der Kaufverträge	49	31	38	39	45	35	46	39	41	40
durchschnittliche Bauplatzgröße	575	593	611	562	519	549	573	563	589	612

Abbildung 33: Entwicklung Kaufpreise für Einfamilienhäuser,
Quelle: Stadt Reutlingen

Ein Reihenhaus mit einer Wohnfläche zwischen 80 m² und 109 m² kostete im Jahr 2022 im Durchschnitt 351.000 € (2013: 175.000 €). Die Reihenhäuser waren auf dem Reutlinger Immobilienmarkt schon immer stark nachgefragt. Angesichts eines knappen Angebots sind die Preise weiter gestiegen.

Ein Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche zwischen 110 m² und 170 m² kostete im Jahr 2022 im Durchschnitt 553.000 € (2013: 287.000 €). Insbesondere in den Jahren 2020 und 2022 ist hier ein großer Preisanstieg von 17 % bzw. 13 % je m² Wohnfläche gegenüber dem jeweiligen Vorjahr zu verzeichnen. Die Grundstücksfläche der verkauften Doppelhaushälften war im Durchschnitt noch einmal größer als in 2021 (2021: 333 m², 2022: 367 m²).

Der Durchschnittspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus mit 100 – 149 m² Wohnfläche stiegen von 2021 auf 2022 um rund 11 % je m² Wohnfläche. Freistehende Einfamilienhäuser mit 150 – 260 m² Wohnfläche wiesen im selben Zeitraum eine Preissteigerung von rund 3 % je m².

4.9. Bodenpreise

Die Bodenrichtwerte basieren auf den durchschnittlichen ungewichteten Kaufpreisen pro m² für Grundstücke, die dem Gutachterausschuss vorgelegt werden. Im Zeitraum 1999 bis 2023 lagen die Durchschnittspreise im Stadtgebiet mit leicht zunehmendem Abstand über den Durchschnittspreisen in den Stadtteilen. Diese Unterschiede sind üblicherweise auf die Lageunterschiede und die unterschiedlichen zulässigen Bebauungsdichten zurückzuführen.

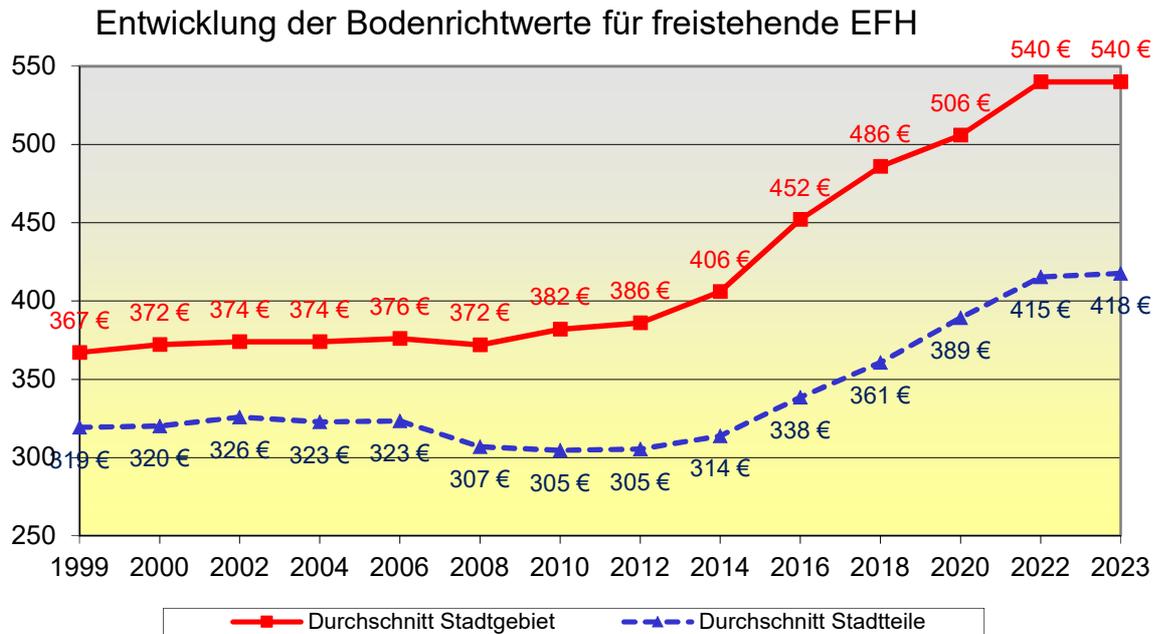


Abbildung 34: Durchschnittliche Bodenrichtwerte in Reutlingen von 1999 - 2023, Quelle: Stadt Reutlingen

4.10. Öffentlich geförderter Wohnraum

In Baden-Württemberg gab es Ende 2022 52.287 gebundene Sozialmietwohnungen. Damit ist die Zahl der Sozialwohnungen in Baden-Württemberg im vergangenen Jahr erstmals seit fünf Jahren nicht mehr gesunken, sondern leicht gestiegen. Ende 2021 waren es noch 51.551 Sozialwohnungen, Ende 2017 jedoch 58.416.

Bis zum 31.12.2030 errechnet sich ohne Berücksichtigung von Neubau ein weiteres Abschmelzen des Bestandes auf rund 39.000 öffentlich geförderte Wohnungen.

Auch in Reutlingen ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in den vergangenen Jahren geschrumpft. Am 31.12.2019 wurden 1.505 Einheiten in der Wohnungsbindungskartei geführt, darunter 1.495 im Reutlinger Bestand der GWG. Am 31.12.2022 waren es noch 1.404 Einheiten, darunter 1.396 im Reutlinger Bestand der GWG.

In den nächsten Jahren werden 99 öffentlich geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen: 2024: 7, 2026: 17, 2029: 75.

Allerdings stellt die GWG im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung weitere Wohnungen zu denselben Bedingungen, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, für Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Diese Wohnungen erweitern das Angebot an Sozialwohnraum in Reutlingen, so dass dieses in der Gesamtbetrachtung seit 2016 kontinuierlich gewachsen ist. Der große Zuwachs von 2021 auf 2022 ist dadurch zu erklären, dass die bei der GWG bis 2021 separat geführten „Einfachwohnungen“ zu einem großen Teil in die freiwillige Selbstverpflichtung übernommen worden sind.

Bezogen auf 100 Einwohner gab es am 31.12.2022 in Reutlingen 2,09 „Sozialwohnungen“ der GWG je 100 Einwohner (Landesdurchschnitt: 0,46).



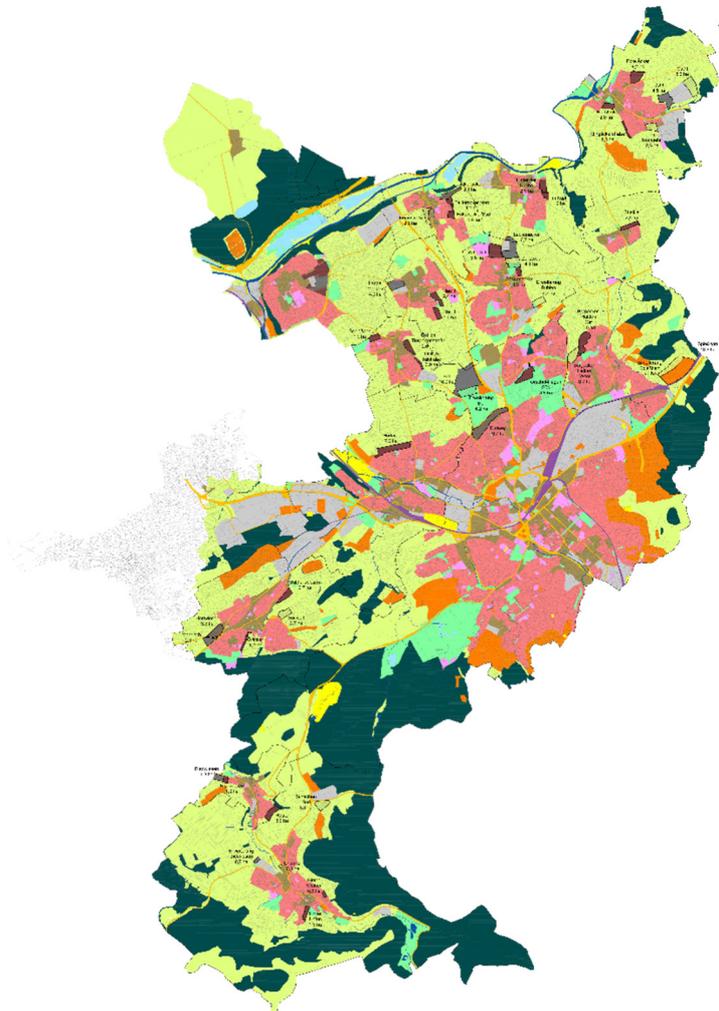
Abbildung 35: Sozialwohnraum der GWG in Reutlingen,
Datenquellen: Stadt Reutlingen, GWG Reutlingen, eigene Darstellung

5. Baulandentwicklung und planungsrechtliche Verfahren

5.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, bestehend aus den Städten Reutlingen, Tübingen, Pfullingen sowie den Gemeinden Dettenhausen, Wannweil, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen und Eningen unter Achalm aktuell neu aufgestellt.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind ca. 109 ha Planungsflächen für Wohnentwicklung im Außenbereich der Stadt Reutlingen dargestellt.



Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen gemäß den Vorgaben des Regierungspräsidiums Tübingen, auf Grundlage des Hinweisepapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes Baden-Württemberg, der Stadt Reutlingen für das Verfahren 88 ha als Ausweisungsrahmen für zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung. Dies bedeutet eine Reduktion gegenüber dem bisherigen Flächenumfang um 20,8 ha.

Auf diese 88 ha sind Flächen im Siedlungsbereich in einem Umfang von 18,3 ha anzurechnen, die bisher nicht als Wohnbauflächen dienten bzw. planungsrechtlich nicht als solche ausgewiesen sind. Folglich reduziert sich der Ausweisungsrahmen im Außenbereich um diesen Wert auf maximal 69,7 ha.

5.2. Bebauungspläne

Für neue Wohnbauentwicklungen hat der Gemeinderat Bebauungspläne als Satzung beschlossen. Weitere Bebauungspläne finden sich in Aufstellung. Es handelt sich insbesondere um diese Gebiete:

Bebauungsplan als Satzung beschlossen 2020 bis 30.06.2023	Wohn-einheiten (ca.)
Burgstraße/ Aispachstraße	40
Hohenstaufenstraße/Elchstraße	54
Hinter der Hopfenburg	104
Tannenberger Straße/ Memelstraße	50
Egelhaafgelände	83
Stuttgarter-/Karlstraße	68
Gassenacker	45

Bebauungsplan in Aufstellung Stand 30.06.2023	Wohn-einheiten (ca.)
Justinus-Kerner-Straße	390
Orschel-Hagen Süd	380
Christophstraße/Storlachstraße	100
Hans-Reyhing-Straße/ Ringelbachstraße	160
Hinter Höfen	47
Riedwiesen	48
Leiblstraße/Leopoldstraße	20
Benz-/ Lohmühle-/Gminderstraße	25
Orschel-Hagen West (Rappertshofen)	400

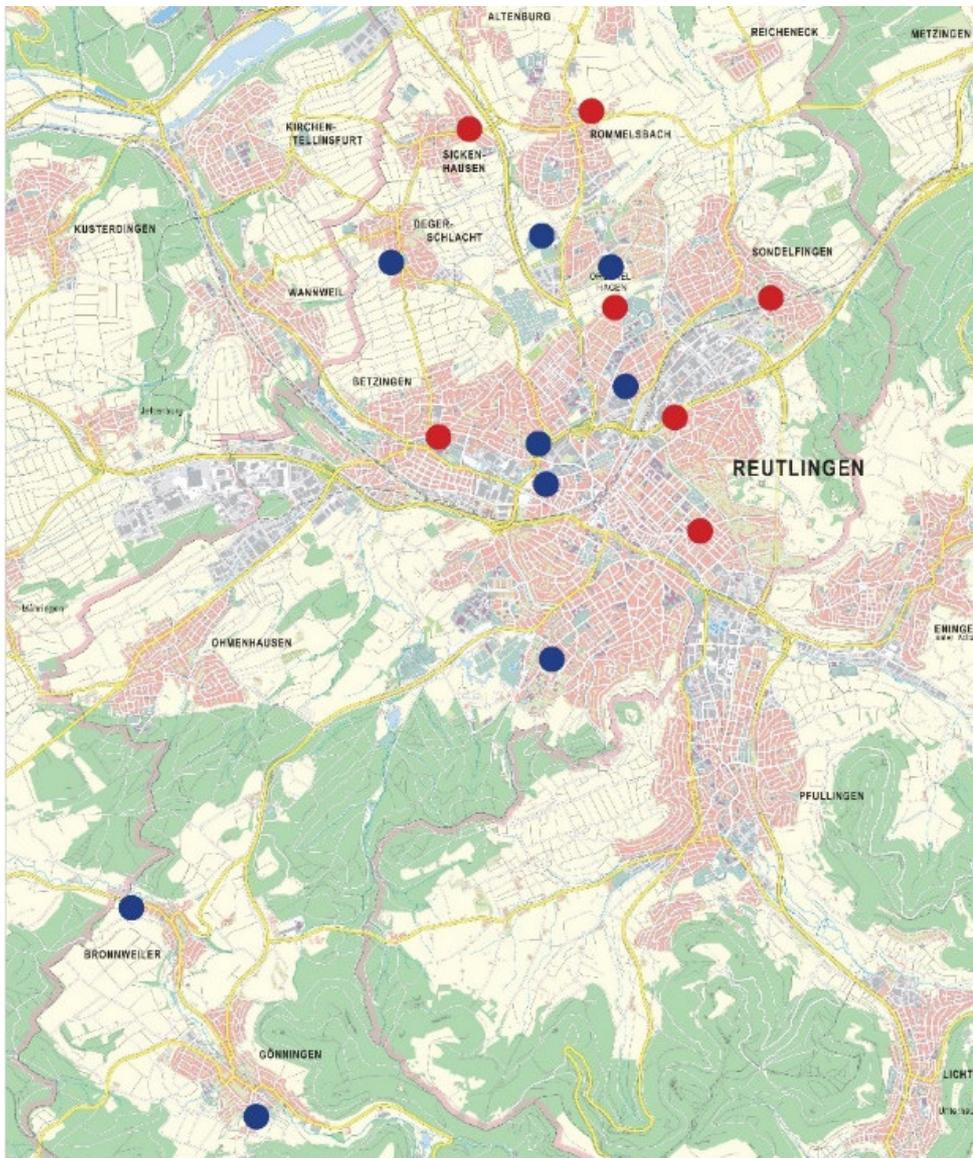


Abbildung 36: Bebauungspläne in Aufstellung (blau), Bebauungspläne 01.01.2020 bis 30.06.2023 als Satzung beschlossen (rot),
Quelle: Stadt Reutlingen, Stadtentwicklung

5.3. Innenentwicklung

Seit vielen Jahren hat die Stadt Reutlingen sich zum Ziel gesetzt, den Bauflächenbedarf vorrangig durch die Nutzung von innerörtlichen, meistens bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich weitgehend zu verzichten.

Im Juli 2003 beschloss der Gemeinderat ein Grundsatzpapier als „Richtschnur zukünftiger planerischer Entscheidungen“ (vgl. GR-Drucksache Nr. 03/096/01), das auf Innenentwicklung setzt. Vorausgegangen war die Studie zur Entwicklung der innerstädtischen Potenzialflächen (ZIP-Studie 2002) und eine intensive Bürgerbeteiligung, die schließlich zu den Grundsätzen der Innenentwicklung führte (vgl. auch GR-Drucksache Nr. 03/096/02).

Neben der Kernstadt stehen die zwölf zum Teil ländlich geprägten Bezirke im Fokus, auch sie bergen Potential für die Innenentwicklung. Für die meisten dieser Bezirke liegt ein Ortsentwicklungskonzept vor, welches Bestand und Potenziale analysiert und Maßnahmen vorschlägt.

Die Bilanz seit 2001 zeigt, dass die Stadt Reutlingen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren 115 ha Wohnbaufläche entwickelt hat. Mit 86 ha und entsprechend 2.700 Wohneinheiten fand der Großteil der Entwicklung hierbei im Innenbereich statt, wodurch Flächen im Außenbereich geschont werden konnten.

Baulücken

Die Stadt Reutlingen verfügt seit vielen Jahren über ein Baulückenkataster. Stand November 2022 waren in Reutlingen 882 unbebaute oder geringfügig bebaute Baulücken und Brachflächen mit einem Flächenumfang von insgesamt 935.073 m² vorhanden.

Seit der Einführung des Baulückenkatasters mit Baulückenbörse im Jahr 2012 wurden über 400 Baulücken aktiviert. Zudem erfolgte auf über 300 untergenutzten Grundstücken durch Neubebauung in höherer Dichte eine Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Leerstände

Im Rahmen des Zensus 2011 wurden Leerstände abgefragt. Reutlingen lag mit einer Leerstandsquote von 3,3 % unter dem Landesschnitt (4,1%) und im Vergleich mit Referenzkommunen im unteren Bereich. Demzufolge standen 2011 in Reutlingen 890 Wohnungen leer, darunter auch fluktuationsbedingte Leerstände.

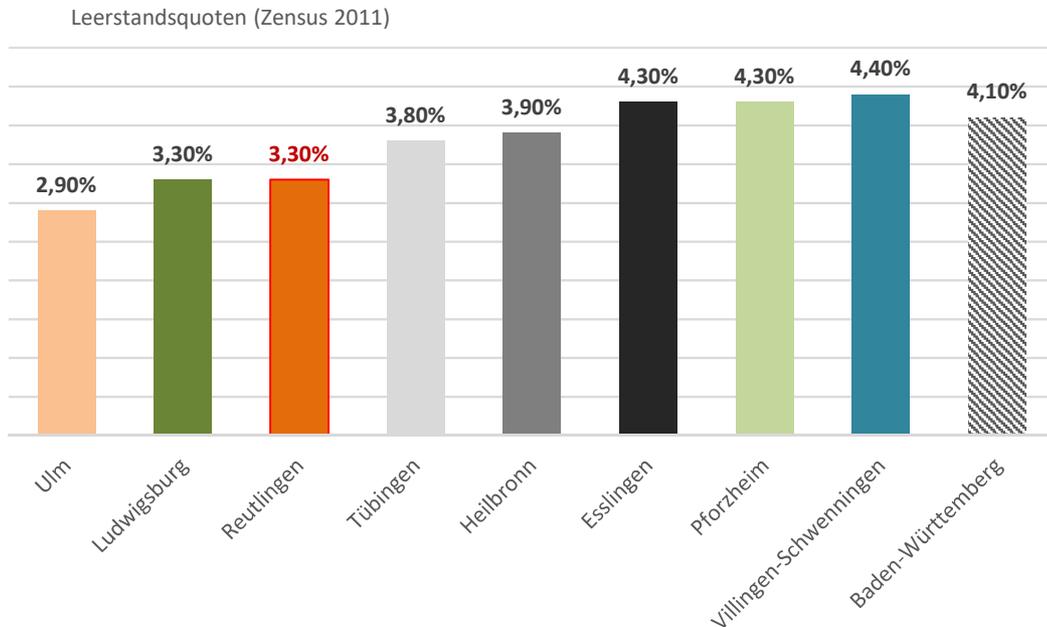


Abbildung 37: Leerstandsquoten,
Datenquelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Neuere Zahlen zum Leerstand werden im Rahmen der Auswertung des Zensus 2022 voraussichtlich ab November 2023 vorliegen. Mit diesen Daten wird dann wieder eine aktualisierte Einschätzung der Situation in Reutlingen und ein Vergleich mit Referenzkommunen möglich sein.

Im Jahr 2020 wurde von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH eine Analyse auf Grundlage von Melderegisterdaten durchgeführt (gebäudebezogene statistische Daten und Einwohnermeldedaten sowie Vor-Ort-Erhebung für den Bereich der Altstadt). Es wurde dabei nicht zwischen hartem und fluktuationsbedingtem Leerstand unterschieden. Für die Gesamtstadt ergab sich daraus ein Potenzial von 3.340 Wohneinheiten und für den Bereich der Altstadt von 220 Wohneinheiten.

6. Ausblick

Der Reutlinger Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Als angespannt gilt ein Wohnungsmarkt dann, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Ein Indiz dafür ist neben anderem auch die Belastung der Haushalte mit den Mietkosten. Der prozentuale Anteil der Mietkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen liegt in Reutlingen durchschnittlich bei 27,0 Prozent und ist damit höher als in den Vergleichsstädten.

Der zukünftige Wohnungsbedarf in Reutlingen wird weiterhin als sehr hoch eingeschätzt, da aufgrund eines anhaltenden Zuzugsdrucks von steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen auszugehen ist:

- Durch den arbeitsplatz- und ausbildungsplatzbedingten Zuzugsdruck ist in Reutlingen auch weiterhin ein Einwohnerwachstum zu erwarten.
- Zudem wird, in Abhängigkeit von politischen Rahmenbedingungen, auch anhaltend mit starken Zuwanderungen aus dem Ausland zu rechnen sein.

Die Entwicklung der Wanderungsbeziehungen zwischen Stadt und Umland sind schwer abschätzbar.

Die Bautätigkeit wird aktuell durch hohe Grundstückspreise, hohe Baupreise, gestiegene Finanzierungskosten, eine unklare Förderlandschaft, Lieferengpässe für die Bauwirtschaft und unklaren Perspektiven zu energetischen Anforderungen gebremst. Diese Faktoren bremsen auch die Bautätigkeit.

Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist folglich derzeit nicht absehbar. Insbesondere der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bleibt weiterhin hoch.

Dies stellt auch die Wohnbauflächenoffensive 2025 der Stadt Reutlingen vor Herausforderungen. Aufgrund der bisher gesammelten Erfahrungen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt erfolgt aktuell eine Überarbeitung. Das Maßnahmenpaket der Wohnbauflächenoffensive 2025 soll um die Maßnahme „Leerstands- und Baulückenaktivierung“ ergänzt werden.

Den Innenentwicklungspotenzialen wird zukünftig eine noch größere Rolle zukommen, auch um Natur und Landschaft zu schützen. Neben Baulücken, Brach- und Konversionsflächen (z.B. Ypernkaserne) ist v.a. der Wohnungsbestand in den Blick zu nehmen.

- Ein wichtiger Schlüssel für die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale ist die direkte Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Beratungs- und Fördermittelangebote. Das Fördermittelangebot von Bund und Land wurde ausgeweitet. Gerade mit der Aktivierung von Wohnungsleerständen kann bezahlbarer Wohnraum generiert werden.
- Zur Förderung der Innenentwicklung stehen den Kommunen zudem weitere Steuerungsinstrumente zur Verfügung. Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt verfügen über planungsrechtliche Erleichterungen zugunsten des Wohnungsbaus (erweitertes Vorkaufsrecht für unbebaute oder brachliegende Grundstücke, erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und erweitertes Baugebot). Ab 2025 haben Gemeinden mit der Grundsteuer C die Möglichkeit, Baulücken

steuerlich stärker als bebaute Grundstücke zu belasten und damit das Halten unbebauter Grundstücke zu verteuern. Hierdurch soll ein Aktivierungsanreiz erfolgen.

- Neben städtischen Aktivitäten im Rahmen der Innenentwicklung wird davon ausgegangen, dass ergänzend und an geeigneten Stellen eine dosierte Außenentwicklung notwendig ist.

Auch die demografische Entwicklung birgt Chancen für die Innenentwicklung. Aus dem signifikanten Zuwachs der Altersgruppe 60+ ergeben sich folgende Aspekte:

- In dieser Altersgruppe verbleiben nach dem Auszug der Kinder die nun verkleinerten Haushalte häufig in familiengerechten Wohnungen und Häusern. Der so genutzte Wohnraum steht für andere Bedarfsgruppen nicht zur Verfügung.
- Der Bedarf an kleineren Wohnungen für Seniorinnen und Senioren nimmt zu. In einem weit größeren Umfang als bisher sind ausdifferenzierte, barrierearme und flexible Wohnformen erforderlich.
- Attraktive Wohnangebote für die Altersgruppe 60+ (barrierearm, zentrale Lagen, im angestammten Quartier) fördern die Bereitschaft zum Umzug in eine kleinere, seniorengerechte Wohnung. Ein Wohnungswechsel kann Wohnflächen für junge Familienhaushalte generieren. Junge Familien suchen überwiegend nach bezahlbarem Wohnraum, z.B. in Form von gebrauchten größeren Wohnungen oder Wohnhäusern (Umzugsketten).
- Auch können bestehende Wohnhäuser seniorengerecht umgebaut und dabei nicht benötigter Wohnraum in den Gebäuden als separater Wohnraum für wohnungssuchende Haushalte verfügbar gemacht werden.
- Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, bei dem Menschen aus verschiedenen Generationen zusammenleben und sich gegenseitig unterstützen, gewinnen an Bedeutung.
- Der große Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Reutlingen stellt demografisch eine Herausforderung dar, eröffnet aber auch Chancen zur behutsamen Nachverdichtung in Quartieren, auch zur Schaffung von altengerechten und generationsübergreifenden Wohnraumangeboten. Der Wohnungsanpassungsprozess kann seitens der Stadt unter anderem durch Beratung und Information unterstützt werden.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt in Reutlingen trotz der vielfältigen städtischen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung bis auf weiteres angespannt bleiben wird.

Mit der bisherigen Umsetzung und der laufenden Überarbeitung der Wohnbauflächenoffensive 2025 befindet sich die Stadt auf einem guten Weg.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zielerreichung: Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen 2015 - 2022, Datenquellen: Stadt Reutlingen Amt für Stadtentwicklung und Vermessung sowie des Bürgerbüro Bauens 2020, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2023, eigene Darstellung.....	6
Abbildung 2: Reutlinger Mix im preisgebundenen Wohnraum, Quelle: Stadt Reutlingen, Publikation Wohnen in Reutlingen, Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung 95 2019	7
Abbildung 3: Verteilung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen im Verhältnis zu städtebaulicher Qualität und wohnungspolitischen Zielen, Quelle: Stadt Reutlingen, Publikation Wohnen in Reutlingen, Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung 95 2019	8
Abbildung 4: Anteil der GWG an den Wohnungsneubaufertigstellungen in Reutlingen von 1990 - 2022, Datenquellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, GWG Reutlingen, eigene Darstellung.....	10
Abbildung 5: Schaubild der Maßnahmen zur Energieeffizienz der Gebäude der GWG, Quelle: GWG Magazin Mein Zuhause, Sommer 2023	11
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Reutlingen von 2004 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung.....	15
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2004 - 2022 in Reutlingen im Vergleich mit Referenzkommunen, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung	16
Abbildung 8: Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Reutlingen bis zum Jahr 2035, Quelle: Stadt Reutlingen	17
Abbildung 9: Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen für die Stadt Reutlingen 2024 und 2035, Quelle: Stadt Reutlingen	18
Abbildung 10: Entwicklung der privaten Haushalte in Reutlingen von 2012 - 2022, Quelle: Stadt Reutlingen, EDV-Einwohnerwesen-Haushaltsgenerierung	19
Abbildung 11: Private Haushalte und Haushaltsgrößen in Reutlingen von 2012 - 2022 (Anteile), Datenquellen: Stadt Reutlingen, EDV-Einwohnerwesen-Haushaltsgenerierung 2022, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung	20
Abbildung 12: Reutlingen im Vergleich mit Referenzkommunen, Belegungsdichte von 2004 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung	21
Abbildung 13: Reutlingen im Vergleich mit Referenzkommunen - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von 2004 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung.....	22
Abbildung 14: Arbeitslosigkeit in der Stadt Reutlingen, Datenquelle: empirica regio 2023, eigene Darstellung.....	22
Abbildung 15: Berufspendelnde in Reutlingen 2021, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Pendlerrechnung 2021, eigene Darstellung	23
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbestandsentwicklung und Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Reutlingen von 2004 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung.....	24
Abbildung 17: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Reutlingen von 2009 - 2022, Quelle: Stadt Reutlingen.....	26

Abbildung 18: Entwicklung Empfänger von Wohngeld (Haushalte) in Reutlingen von 2007 - 2022, monatlicher Durchschnitt, Quelle: Stadt Reutlingen	27
Abbildung 19: Wohnungen insgesamt in Reutlingen von 2004 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung	29
Abbildung 20: Reutlingen im Vergleich mit Referenzkommunen, Wohnungen insgesamt von 2004 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung	30
Abbildung 21: Wohngebäude in Reutlingen nach Gebäudetypen 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung	31
Abbildung 22: Wohngebäude in Reutlingen von 1996 - 2022 nach Gebäudetypen, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung	31
Abbildung 23: Reutlingen im Vergleich mit Referenzkommunen, Gebäudetypologien 2021, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022, eigene Darstellung	32
Abbildung 24: Verteilung der Wohneinheiten (WE) nach Gebäudetypen in Reutlingen von 1996 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung	33
Abbildung 25: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnbau in Reutlingen von 2010 - 2022, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung	34
Abbildung 26: Durchschnittliche Mietbelastung in % des Haushaltseinkommens (2018), Datenquelle: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten 2019, eigene Darstellung	35
Abbildung 27: Entwicklung der monatlichen Wohnkosten privater Haushalte in Baden-Württemberg von 2002 bis 2020, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	35
Abbildung 28: Durchschnittliche Nettokaltmiete in Reutlingen zum Zeitpunkt der Datenerhebung für den Mietspiegel 2018 und 2023, Quelle: Stadt Reutlingen	36
Abbildung 29: Monatliche Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baualter in €/m ² – Baujahre bis 2001, Quelle: Stadt Reutlingen, Mietspiegel 2023	37
Abbildung 30: Monatliche Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baualter in €/m ² – Baujahre 2002 - 2022, Quelle: Stadt Reutlingen, Mietspiegel 2023	38
Abbildung 31: Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen in Reutlingen in €/m ² von 2012 - 2022, differenziert nach Baualtersklassen, Quelle: Stadt Reutlingen	39
Abbildung 32: Verkaufte gebrauchte ETW 2021 und 2022 nach €/m ² , Quelle: Stadt Reutlingen	40
Abbildung 33: Entwicklung Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Quelle: Stadt Reutlingen	41
Abbildung 34: Durchschnittliche Bodenrichtwerte in Reutlingen von 1999 - 2023, Quelle: Stadt Reutlingen	42
Abbildung 35: Sozialwohnraum der GWG in Reutlingen, Datenquellen: Stadt Reutlingen, GWG Reutlingen, eigene Darstellung	43
Abbildung 36: Bebauungspläne in Aufstellung (blau), Bebauungspläne 01.01.2020 bis 30.06.2023 als Satzung beschlossen (rot), Quelle: Stadt Reutlingen, Stadtentwicklung	45
Abbildung 37: Leerstandsquoten, Datenquelle: Zensus 2011, eigene Darstellung	47