

Pestel-Wohnmonitor 2024

Landkreis Göppingen

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, August 2024

Auftraggeber:

Landkreis Göppingen

Parkstraße 16

71034 Göppingen

Telefon: 0 70 31 / 663 - 0

Telefax: 0 70 31 / 663 - 1483

E-Mail: posteingang@lrabb.de

Internet: www.lrabb.de/start.html

Erstellt vom:

Pestel Institut gGmbH.

Dipl.-Ök. Matthias Günther

Starenweg 8, 31157 Sarstedt

Telefon (0511) 99 0 94-0

E-Mail: info@pestel-institut.de

Internet: www.pestel-institut.de

INHALT

Tabellenverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	IV
Zusammenfassung der Ergebnisse	V

	Seite
Vorbemerkung zu den Ergebnissen des Zensus 2022	1
1 Die Entwicklung im Landkreis Göppingen bis 2022/2023	2
1.1 Bevölkerung	2
1.2 Arbeitsplätze	5
1.3 Wohnungsbestand und Wohnungsbau	11
1.4 Private Haushalte	14
1.5 Befragung von Experten im Landkreis Göppingen	17
1.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen im Landkreis Göppingen	19
1.7 Mieten und Kaufpreise im Landkreis Göppingen	21
1.8 Wohnungsmarktsituation Ende 2023	28
2 Projektion der Entwicklung	33
2.1 Bevölkerung	33
2.2 Private Haushalte	37
2.3 Wohnungsbedarf	38
2.4 Was für Wohnungen sollten gebaut werden?	41
3 Fazit der Untersuchung	45

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2023 im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland insgesamt	2
Tabelle 2: Beschäftigte am Arbeitsort 1995 und 2023 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland	6
Tabelle 3: Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus dem Landkreis Göppingen sowie die Wohnorte der im Landkreis Göppingen arbeitenden Einpendler	8
Tabelle 4: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort 2003 und 2023 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland	9
Tabelle 5: Wohnungsbestandsentwicklung von 1995 bis 2023 im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland	11
Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland zum Zeitpunkt des Zensus 2022	11
Tabelle 7: Private Haushalte im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 1995 und zum Zeitpunkt des Zensus 2022	15
Tabelle 8: Entwicklung der Schutzsuchenden im Landkreis Göppingen nach dem Schutzstatus	20

Tabelle 9:	Wohnungsmarktsituation 1995 und 2023 im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland	31
Tabelle 10:	Durchschnittlicher Wohnungsbedarf je Jahr bis 2050 in den drei Szenarien in Abhängigkeit der Singularisierungsstärke	39

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023	2
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Göppingen vom Zensus 2011 bis zum Zensus 2022	4
Abbildung 3: Beschäftigten- und Pendlerentwicklung im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023	7
Abbildung 4: Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Göppingen von 2011 bis 2023	10
Abbildung 5: Wohnungsfertigstellungen im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023 im Vergleich zum Wanderungssaldo	12
Abbildung 6: Wohnungsbestandsentwicklung im Landkreis Göppingen vom Zensus 2011 bis zum Zensus 2022	14
Abbildung 7: Haushaltsentwicklung im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023	16
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Landkreis Göppingen von 2010 bis 2022	19
Abbildung 9: Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft bei Single-Haushalten (netto-kalt je m ² und Monat) im Landkreis Göppingen, der Stadt Stuttgart, Baden-Württemberg und Deutschland von Mai 2015 bis April 2024	22
Abbildung 10: Mieten für 60 m ² -Wohnungen in verschiedenen Städten im Landkreis Göppingen, in der Stadt Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023	23
Abbildung 11: Mieten für 100 m ² -Wohnungen in verschiedenen Städten im Landkreis Göppingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023	24
Abbildung 12: Kaufpreise für 100 m ² -Häuser in verschiedenen Städten im Landkreis Göppingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023	25
Abbildung 13: Kaufpreise für 150 m ² Häuser in verschiedenen Städten im Landkreis Göppingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023	26
Abbildung 14: Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen in verschiedenen Städten im Landkreis Göppingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland von 2015 bis 2023	27
Abbildung 15: Wohnungsleerstand im Landkreis Göppingen zum Zeitpunkt des Zensus 2011	28
Abbildung 16: Wohnungsleerstand im Landkreis Göppingen zum Zeitpunkt des Zensus 2022	29
Abbildung 17: Wohnungsleerstand im Landkreis Göppingen zum Zeitpunkt des Zensus 2022 nach der Dauer des Leerstands	30
Abbildung 18: Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023	32
Abbildung 19: Durchschnittliche Wanderungssalden je Jahr für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die Szenarien zur künftigen Entwicklung im Landkreis Göppingen	33

Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050	34
Abbildung 21: Entwicklung der unter 18-jährigen Bevölkerung im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050	35
Abbildung 22: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 18 Jahren und dem Ruhestandseintritt im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050	35
Abbildung 23: Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050	36
Abbildung 24: Entwicklung der Altersgruppe 80 Jahre und älter im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den Szenarien bis 2050	37
Abbildung 25: Entwicklung der privaten Haushalte im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den verschiedenen Szenarien bis 2050	38
Abbildung 26: Wohnungsbedarf im Landkreis Göppingen von 2024 bis 2050 in den verschiedenen Szenarien	39
Abbildung 27: Abschätzung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und der Nachfrage durch die Haushaltsbildung junger Menschen im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023 und in Szenario II bis 2050	41
Abbildung 28: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen im Landkreis Göppingen 2023 und in Szenario III 2050)	43

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Bevölkerung und Haushalte

- Die Einwohnerzahl im Landkreis Göppingen stieg seit 1995 um 3 % an. Die Einwohnerzunahme im Landkreis Göppingen beruhte ausschließlich auf Wanderungsgewinnen.
- Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte im Landkreis Göppingen um gut 14 % angewachsen, weil die Zahl der Einwohner zugenommen hat und die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,44 Personen im Jahr 1995 auf 2,18 Personen je Haushalt im Jahr 2023 abnahm.
- Der Anteil einkommensarmer Haushalte liegt im Landkreis Göppingen leicht über dem Landesdurchschnitt und es muss von bis zu 20.000 Haushalten ausgegangen werden.

Beschäftigung

- Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich im Landkreis Göppingen seit 1995 um gut 5 % erhöht. Es arbeiten rund 62 % der im Kreis wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch im Kreis. Im Jahr 1995 lag dieser Anteil noch bei 80 %.
- Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus dem Landkreis Göppingen sind die Kommunen im Kreis Esslingen und in der Stadt Stuttgart.

Wohnungsmarktsituation

- Der Landkreis Göppingen weist bei weiterhin hohem Zuzugsdruck bei bestehendem West-Ost-Gefälle eine deutliche Wohnungsknappheit in einer Größenordnung von rund 2.700 Wohnungen. Gleichzeitig stehen deutlich mehr Wohnungen leer als notwendig.
- Bei einem überdurchschnittlichen Anteil bis 1979 gebauter Wohnungen kann von einem umfangreichen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden.

Zukunftsszenarien: Bevölkerung und Haushalte

- Für den Landkreis Göppingen muss wegen der Lage zum Landkreis Esslingen und zur Stadt Stuttgart von einem weiterhin hohen Zuzugsdruck ausgegangen werden. Wegen des bereits heute hohen Sterbeüberschusses reichen die in Szenario II angesetzten 1.000 Nettozuwanderer nicht zum Halten der Einwohnerzahl.

Zukunftsszenarien: Wohnungsbedarf und Wohnungsbau

- Bei einem künftigen Nettozuzug von 1.500 Einwohnern je Jahr (Szenario III) ist von einem Neubaubedarf von zunächst gut 1.000 Wohnungen je Jahr auszugehen. Nach dem Abbau des Defizits vermindert sich der Bedarf deutlich.
- Die aktuellen Wohnungsdefizite betreffen in erster Linie die Segmente der geförderten und der bezahlbaren Mietwohnungen. Auf diese beiden Segmente sollte sich der Neubau konzentrieren. Daneben hat sicher auch der Bau von Eigentumswohnungen vor allem für Selbstnutzer seine Berechtigung. Ein- und Zweifamilienhäuser genießen in der Bevölkerung nach wie vor die höchste Wertschätzung, werden sich aber im Neubau auf die verdichteten Formen konzentrieren.

Handlungsoptionen mit Wirkung auf den Wohnungsmarkt für den Landkreis Göppingen

- Verantwortlich für die künftige Bautätigkeit sind in erster Linie die Kommunen. Eine hohe Wohnungsknappheit hat weiter steigende Preise und Verdrängungseffekte zur Folge. Gegenwärtig lassen sich bundesweit weiter steigende Mieten bei sinkenden Immobilienpreisen beobachten. Dies stellt eine Gefahr für die weitere wirtschaftliche Entwicklung dar.
- Ein Engagement der Kommunen und des Kreises zu Schaffung bezahlbarer Wohnungen würde ein Zeichen der gewünschten Entwicklung setzen. Sinnvoll wäre die Stärkung der im Landkreis bereits vorhandenen ehemals gemeinnützigen Wohnungsanbieter oder auch ein unmittelbares Engagement zur Schaffung neuer und dauerhafter Angebote im bezahlbaren Mietwohnungssegment.
- Ein erster unmittelbarer Schritt könnte im Versuch der Aktivierung bisher nicht genutzter „zweiter Wohnungen“ im Zweifamilienhaus liegen.

Pestel-Wohnmonitor 2024

Landkreis Göppingen

Vorbemerkung zu den Ergebnissen des Zensus 2022

Ende Juni wurden erste Ergebnisse des Zensus 2022 veröffentlicht. Mit einer geringeren Einwohnerzahl war zu rechnen, da sich nach wie vor nur ein Teil der Menschen, die dauerhaft in einem anderen Land leben wollen, bei der bisherigen Heimatgemeinde abmeldet. Auch nicht überraschend war, dass die Differenz zu gut 70 % die ausländische Bevölkerung betraf. Allerdings ist der Fortschreibungsfehler im Vergleich zum Zeitraum 1987 bis 2011 deutlich gestiegen. Lag die jährliche Unterschätzung der Abwanderungen von 1987 bis 2011 bei 70.000 bis 80.000 Personen, so waren es von 2011 bis 2022 rund 125.000 Personen je Jahr, deren Fortzug an der Statistik vorbei erfolgte. Für Deutschland lag die Überschätzung der Bevölkerung bei rund 1,37 Mio. Personen oder 1,63 %.

Für den Landkreis Göppingen fiel der Unterschied gegenüber der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung mit minus 1,96 % leicht überdurchschnittlich aus. Innerhalb des Landkreises reichen die Abweichungen bei den Gemeinden mit mehr als 1.000 Einwohnern von minus 5,39 % in Geislingen bis plus 1,69 % in Eislingen.

Die Differenzen zwischen der Wohnungsfortschreibung und den Zensusergebnissen waren beim Zensus 2011 deutlich geringer aus als bei der Bevölkerung. Nimmt man hilfsweise den Mittelwert der Wohnungsfortschreibung per Ende 2021 und 2022, so lag die Abweichung der Wohnungszahl in Deutschland insgesamt bei minus 0,3 %. Aber auch hier sind regional erhebliche Unterschiede zu verzeichnen. Im Landkreis Göppingen passen Fortschreibung und Zensus nahezu überein, aber in den Kommunen reichen die Abweichungen von minus 8 % in Gammelshausen bis plus 24 % in Hohenstadt. Es scheint also eher Zufall, dass sich die Abweichungen im Landkreis insgesamt nahezu ausgleichen.

Neben den Gesamtergebnissen zur Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung zeigte sich zum Stichtag des Zensus am 22.5.2022 ein mit bundesweit gut 1,9 Mio. Wohnungen oder 4,5 % des Bestandes recht hoher Leerstand. Selbst in den Großstädten im Rhein-Main-Gebiet oder in Stuttgart lagen die Leerstandsquoten zwischen drei und vier Prozent, obwohl dort nicht nur eine gefühlte Wohnungsknappheit herrscht. Von diesen leerstehenden Wohnungen standen insgesamt 55 % bereits mindestens ein Jahr leer. Damit stellt sich die Frage, ob diese bereits länger leerstehenden Wohnungen überhaupt am Markt verfügbar sind. Im Landkreis Göppingen wurde ein Leerstand von gut 6.000 Wohnungen oder knapp 4,9 % des Wohnungsbestandes ermittelt. Von den leerstehenden Wohnungen waren 59 % bereits mindestens ein Jahr unbewohnt. Auf der kommunalen Ebene reichte der Leerstand von 2,7 % in Zell unter Aichelberg bis 11 % in Wiesensteig.

Insgesamt hat der Zensus selbstverständlich nichts an der Wohnungsknappheit in Deutschland geändert. Es bedarf jedoch gerade regional einer neuen Interpretation.

1 Die Entwicklung im Landkreis Göppingen bis zum Jahr 2023

1.1 Bevölkerung

Die Bevölkerung im Landkreis Göppingen stieg seit 1995 um 2 % auf 258.600 Einwohner zum Jahresende 2023. Diese Zunahme war schwächer als im Regierungsbezirk Stuttgart (8,4 %), in Baden-Württemberg (9,6 %) und in Deutschland insgesamt (2,4 %), wie **Tabelle 1** zeigt. Die Daten der Fortschreibung wurden um die Zensus-Differenz korrigiert. Sowohl die Abweichung des Zensus 2011 als auch die des Zensus 2022 wurde über die Wanderungen auf den jeweiligen Zeitraum zwischen den Erhebungen verteilt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2023 im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland insgesamt

Jahr	Landkreis Göppingen	Reg.-Bez-Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	253.603	3.831.959	10.228.087	81.328.327
2023	258.581	4.155.462	11.207.225	83.300.797
Veränderung 1995 bis 2023	4.978	323.503	979.138	1.972.470
in v.H.	2,0	8,4	9,6	2,4
natürlicher Saldo 1996-2023	-8.234	31.215	-39.163	-4.430.712
in v.H.	-3,2	0,8	-0,4	-5,4
Wanderungs-Saldo 1996-2023	13.212	292.288	1.018.301	6.403.182
in v.H.	5,2	7,6	10,0	7,9

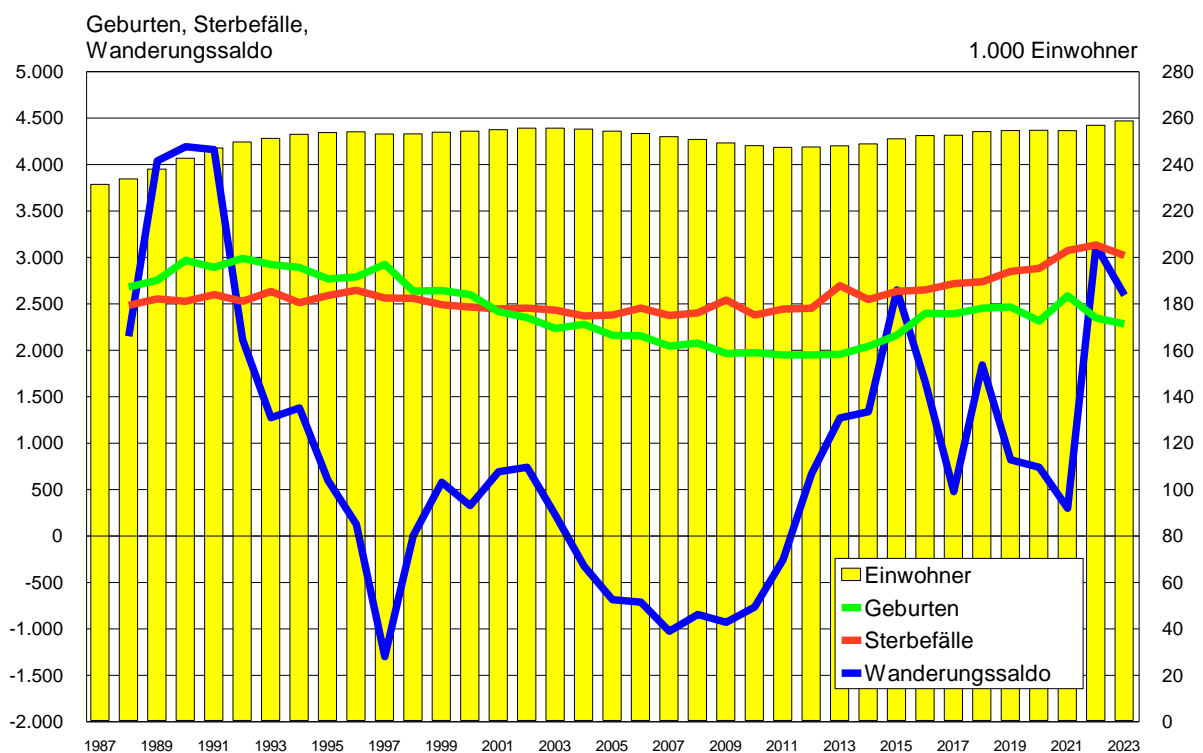
Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Der Landkreis Göppingen hatte im Betrachtungszeitraum mit minus 3,2 % einen deutlich negativen natürlichen Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen. Dagegen verzeichnete der Regierungsbezirk Stuttgart insgesamt mit plus 0,8 % noch einen Geburtenüberschuss. In Baden-Württemberg war der natürliche Saldo mit minus 0,4 % in der Summe schwach negativ und Deutschland wies einen Sterbeüberschuss in Höhe von 5,4 % der Ausgangsbevölkerung 1995 auf.

Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Göppingen wurde durch den Wanderungsgewinn in Höhe von gut 13.200 Personen oder 5,2 % der Ausgangsbevölkerung mehr als ausgeglichen. Im Vergleich der vier Regionen lag der relative Wanderungsgewinn im Landkreis Göppingen am niedrigsten. Im Regierungsbezirk Stuttgart und in Deutschland lag die Nettozuwanderung bei 7,6 % und 7,9 % und in Baden-Württemberg wurden 10 % erreicht. Insgesamt sorgte die Zuwanderung in Deutschland zu einem in den 1990er Jahren nicht erwarteten Bevölkerungswachstum.

Den Verlauf der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Veränderungskomponenten im Landkreis Göppingen zeigt **Abbildung 1**. Es zeigt sich ein Anstieg der Einwohnerzahl zunächst von 1987 bis Mitte der 1990er. Dann folgte eine fast zehn Jahre währende Phase der Stagnation, auf die dann eine Bevölkerungsabnahme bis 2011 einsetzte. Trotz des steigenden Sterbeüberschusses sorgt der seit 2012 im Durchschnitt bei 1.250 Personen je Jahr liegende Wanderungsgewinn zu einem Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 258.600 Personen. Es wird deutlich, dass der natürliche Saldo aus Geburten- und Sterbefällen um das Jahr 2000 das Vorzeichen geändert hat bei der auch im Landkreis Göppingen alternden Bevölkerung kaum wieder ins Positive übergehen wird. Das bedeutet, dass auch der Landkreis Göppingen in den nächsten Dekaden auf Wanderungsgewinne angewiesen ist, wenn die Bevölkerungszahl gehalten werden soll.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen (die beim Zensus 2011 festgestellte Differenz der Einwohnerzahl zur Fortschreibung in Höhe von rund 4.900 Personen wurde auf den Zeitraum 1987 bis 2011 verteilt; die beim Zensus 2022 festgestellte Differenz der Einwohnerzahl zur Fortschreibung in Höhe von rund 5.100 Personen wurde auf den Zeitraum 2012 bis 2022 verteilt)

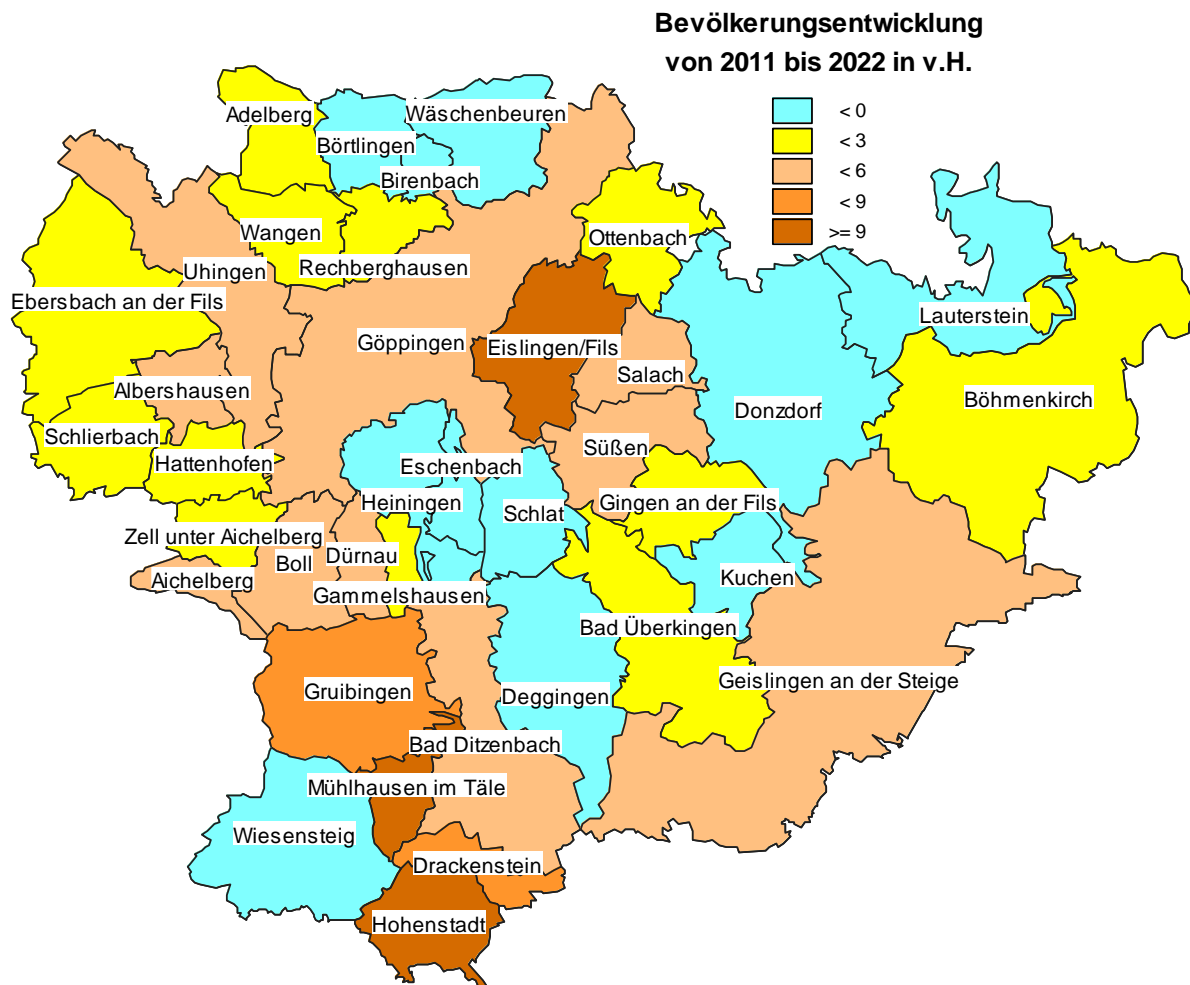
Die aus dem Ausland zugewanderten Menschen sind weit überwiegend auf bezahlbare Mietwohnungen angewiesen. Dadurch wurde die Situation im Bereich der bezahlbaren Wohnungen deutschlandweit und auch im Landkreis Göppingen besonders verschärft. Die hohe Wohneigentumsquote von etwa 57 % im Landkreis sorgt ohnehin schon für einen „engen“ Mietwohnungsmarkt.

Die Chance auf eine kurzfristige Rückkehr der Flüchtlinge in die Ukraine nimmt mit zunehmender Kriegsdauer weiter ab. Von den zu Beginn der 1990er-Jahre zugezogenen Flüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien zog ein erheblicher Teil in den Jahren 1997 und 1998, also etwa fünf bis sechs Jahre nach dem Zuzug, wieder in ihre Heimat. Insofern ist zu erwarten, dass auch die Flüchtlinge aus der Ukraine über einen längeren Zeitraum in Deutschland bleiben werden und Wohnraum benötigen. Hinzu kommt, dass bei Befragungen ein zunehmender Teil der Flüchtlinge angibt, dauerhaft in Deutschland bleiben zu wollen.

In Deutschland lag der Anteil der Schutzsuchenden mit einem anerkannten Schutzstatus Ende 2023 bei rund 81 %, einen ungeklärten Schutzstatus wiesen knapp 13 % auf und von den verbleibenden 6 % prinzipiell Ausreisepflichtigen hat der überwiegende Teil aktuell eine Duldung. Damit sind zwar Einschränkungen etwa beim Wohnsitz oder der Arbeitsaufnahme verbunden, es droht aber keine unmittelbare Abschiebung.

Die Entwicklung der Bevölkerung auf der Ebene der Gemeinden zeigt **Abbildung 2** für den Zeitraum vom Zensus 2011 bis zum Zensus 2022. Die Einwohnerzahlen der 38 Städte und Gemeinden des Landkreises Göppingen reichten im Jahr 2022 von 479 Personen in der Gemeinde Drackenstein bis gut 57.800 Einwohner in der Stadt Göppingen. Die Entwicklung seit 2011 zeigt ein recht heterogenes Bild. Die stärkste Bevölkerungszunahme verzeichnete Hohenstadt 18,5 %. Es folgen Eislingen (11,8 %) und Mühlhausen im Täle (11,0 %). Auch die größte Stadt im Landkreis, Göppingen, wies mit 5,0 % einen Zuwachs oberhalb des Kreisdurchschnitts von 3,3 % auf. Die zweitgrößte Stadt Geislingen kam auf eine Bevölkerungszunahme von 3,0 %. Bevölkerungsverluste zeigten sich in Wiesensteig (-4,4 %), Lauterstein (-4,1 %), Börtlingen (-3,3 %), Heiningen (-3,0 %), Deggingen (-2,7 %), Donzdorf (-2,4 %), Schlat (-1,5 %), Eschenbach (-1,1 %), Birenbach (-0,9 %) und Wäschenbeuren (-0,5 %) auf.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Göppingen vom Zensus 2011 bis zum Zensus 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt

1.2 Arbeitsplätze

Die Zuzugsattraktivität einer Region kann auf dem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot, der Infrastruktur vor Ort, der Lage, den Wohnkosten oder auch den kulturellen oder landschaftlichen Besonderheiten basieren. Die Kombination mehrerer Merkmale stärkt die Attraktivität weiter. Ein typisches Beispiel ist die Stadt München, wo ein Höchstmaß an wirtschaftlicher Attraktivität mit einem hohen Angebot an Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten kombiniert wird. Hinzu kommt der hohe Naherholungswert von Seen und Bergen im näheren Umfeld, die schnelle Erreichbarkeit attraktiver Ferienorte in Österreich, der Schweiz und Italien sowie die Infrastruktur einer Metropole mit mehr als einer Million Einwohnern. Limitiert wird der Zuzug nach München über die Wohnmöglichkeiten und damit vor allem über den Preis des Wohnens. Ähnliches gilt in Baden-Württemberg insbesondere für die Bodenseeregion.

Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ist im Landkreis Göppingen seit 1995 um gut 5 % gestiegen. Mit Zuwächsen von über 30 % waren

Baden-Württemberg und der Regierungsbezirk Stuttgart wesentlich stärker in der Entwicklung. Auch die bundesdeutsche Entwicklung lag mit einem Plus von gut 23,5 % deutlich über dem Wert des Landkreises Göppingen (vgl. **Tabelle 2**). Mit 34,7 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurde 2023 ein neuer Höchstwert in Deutschland erreicht.

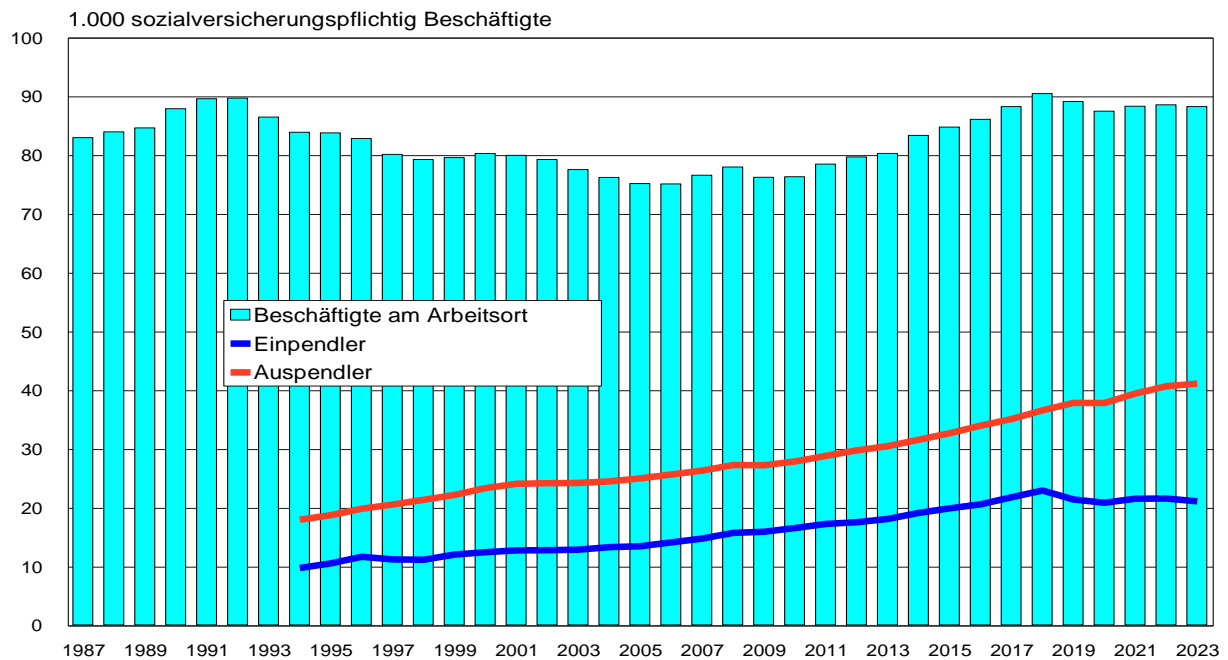
Tabelle 2: Beschäftigte am Arbeitsort 1995 und 2023 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

Jahr	Landkreis Göppingen	Reg.-Bez.-Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	83.805	1.482.644	3.737.740	28.110.634
2023	88.281	1.935.522	4.909.317	34.709.056
Veränderung insgesamt in v.H.	4.476 5,3	452.878 30,5	1.171.577 31,3	6.598.422 23,5

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort sowie der Ein- und Auspendler zeigt **Abbildung 3** für den Landkreis Göppingen. Nach dem Wiedervereinigungsboom gingen die Beschäftigtenzahlen zurück und fielen in den Jahren 2005/2006 auf einen Tiefstand. Erst ab 2011 stiegen die Zahlen dann wieder kontinuierlich an und 2018 wurden die Werte des Wiedervereinigungsbooms mit 90.500 Beschäftigten kurzzeitig überschritten. Seitdem stagniert die Beschäftigung bei zwischen 87.500 und 89.200 Beschäftigten. Das Arbeitsplatzangebot liegt mit knapp 33,5 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner deutlich unter dem Landesdurchschnitt von gut 43 Arbeitsplätzen für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner. Der Regierungsbezirk Stuttgart wies 2023 mit 45 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner einen noch etwas höheren Wert als das Land insgesamt auf und Deutschland wies 41,1 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner auf. Die Zahl der im Landkreis Göppingen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich um knapp 18 % erhöht. Der negative Saldo zwischen Ein- und Auspendlern hat sich fast verdoppelt. Die Zahl der Berufspendler über die Kreisgrenze insgesamt hat seit 1994 zunächst recht stetig zugenommen. Nach 2018 hat die Zahl der Auspendler weiter zugenommen, während die Zahl der Einpendler stagnierte. Dadurch hat sich der Auspendlerüberschuss vor allem seit 2019 deutlich erhöht.

Abbildung 3: Beschäftigten- und Pendlerentwicklung im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Von den im Landkreis Göppingen wohnenden 108.300 Beschäftigten arbeiteten 2023 knapp 62 % auch im Kreis; im Jahr 1995 lag dieser Anteil noch bei fast 80 %. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte liegen die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler im Landkreis Esslingen, wo gut 13.600 Personen oder knapp 13 % der im Landkreis Göppingen wohnenden Beschäftigten arbeiteten (vgl. **Tabelle 3**). Es folgen die Stadt Stuttgart (8.400 Personen) und dann mit deutlichem Abstand die Landkreise Alb-Donau (2.900 Personen), Rems-Murr (2.600 Personen) und Ostalb (2.500 Personen). In der Stadt Ulm und dem Landkreis Heidenheim arbeiten 1.400 bzw. 1.100 der im Landkreis Göppingen wohnenden Beschäftigten.

Gegenüber allen Regionen nahe gelegenen Regionen, in denen mehr als 1.000 Einwohner des Landkreises Göppingen arbeiten, hatte der Landkreis 2023 einen Auspendlerüberschuss. Im Jahr 2003 bestand gegenüber den Landkreisen Heidenheim, Ostalb und Alb-Donau noch ein leichter Einpendlerüberschuss. Diese Entwicklung resultiert aus der relativ schwachen wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis Göppingen.

Insgesamt lag der Anteil der Auspendler in die angrenzenden Regionen im Jahr 2023 bei gut 79 % aller Auspendler und ist damit gegenüber 2003 um fast vier Prozentpunkte gesunken. Bei den Einpendlern hat der Nahbereich mit gut 68 % einen um einen Prozentpunkt geringeren Anteil als 2003. Auch wenn das Berufspendeln deutlich zugenommen hat, so arbeiten von den im Landkreis wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten doch noch immer gut 92 % im Landkreis Göppingen oder einer der angrenzenden bzw. nahe gelegenen Regionen. Dieser Wert war im Jahr 2003 3,3-Prozentpunkte höher.

Tabelle 3: Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus dem Landkreis Göppingen sowie die Wohnorte der im Landkreis Göppingen arbeitenden Einpendler

Region	2003		2023	
	Einpendler	Auspendler	Einpendler	Auspendler
Kreis Göppingen*)	64.650		67.134	
Stadt Stuttgart	585	6.195	1.160	8.407
LK Esslingen	3.522	9.072	6.355	13.635
Rems-Murr-Kreis	862	1.245	1.794	2.602
Ostalbkreis	1.405	1.031	2.084	2.464
LK Heidenheim	804	379	835	1.112
Alb-Donau-Kreis	1.561	1.509	1.860	2.939
Stadt Ulm	199	700	306	1.408
angrenzende Regionen zus.	8.938	20.131	14.394	32.567
übr. Baden-Württemberg	1.374	2.255	2.971	3.783
übr. Bundesländer	2.602	1.874	3.782	4.815
Pendler über die Kreisgrenze insgesamt	12.914	24.260	21.147	41.165
Anteil Pendler aus der Region	69,2%	83,0%	68,1%	79,1%
Beschäftigte mit Wohnort im Landkreis Göppingen	88.910		108.299	
Davon arbeiten in der Region	95,4%		92,1%	

*) Wohnort und Arbeitsort im Landkreis Göppingen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Mit der Etablierung des Niedriglohnssektors nach der Jahrtausendwende hat das Angebot an sozialversicherungsfreien Beschäftigungsverhältnissen stark zugenommen. Die negativen Konsequenzen dieser Beschäftigungsverhältnisse wurden in der Pandemie deutlich. Während sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse dank der Kurzarbeitsregelungen erhalten blieben, fielen zu Beginn der Pandemie viele Minijobs weg. So sank deren Zahl von Juni 2019 bis Juni 2020 bundesweit um gut 510.000 (6,8 Prozent), stieg dann aber bis Juni 2022 bereits wieder um knapp 280.000 an und im Juni 2023 wurde mit gut 7,6 Mio. Minijobverhältnissen der Wert des Jahres 2019 sogar überschritten.

Zu beachten ist bei den Minijobs die Unterscheidung in „ausschließlich im Minijob“ und „im Nebenjob im Minijob“ beschäftigt. Während die „ausschließlich im Minijob“ Beschäftigten zu knapp 60 % den Altersgruppen „unter 25 Jahre“ oder „60 Jahre und älter“ angehören, gehören bei den „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten nur knapp 20 % diesen Altersgruppen an. Die „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten gehören somit zu 80 % zur Kernaltersgruppe der Erwerbstätigen, den „25 bis unter 60-Jährigen“. Das Einkommen aus der Haupttätigkeit reicht offensichtlich bei vielen Menschen nicht mehr aus, um den Lebensunterhalt ausreichend zu decken. Die Zahl der „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten hat inzwischen nicht nur den Stand des Jahres 2019 wieder erreicht, sondern diesen sogar um 393.000 überschritten. Dagegen liegt die

Zahl der „ausschließlich im Minijob“ Beschäftigten noch immer um 375.000 unter dem Wert des Jahres 2019.

Wie **Tabelle 4** zeigt, gab es im Juni 2023 im Landkreis Göppingen insgesamt gut 27.300 Minijobber, knapp 40 % mehr als im Jahr 2003. Die relative Zunahme lag damit leicht unter den entsprechenden Werten im Regierungsbezirk Stuttgart und Baden-Württemberg und leicht über der Zunahme in Deutschland.

Seit 2003 hat sich die Zahl der „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten in allen betrachteten Regionen fast verdreifacht. Im Landkreis Göppingen übten gut 13.500 Beschäftigte neben ihrer Haupttätigkeit noch einen Minijob aus. Bei diesen Menschen muss tendenziell von einem eher niedrigen Einkommen ausgegangen werden, durch das ihre Zahlungsfähigkeit fürs Wohnen beschränkt ist. D.h., diese Personengruppe ist weit überwiegend auf „bezahlbares Wohnen“ angewiesen. Arm trotz Erwerbstätigkeit trifft die Menschen in Hochpreisregionen des Wohnens, und dazu zählt im bundesweiten Vergleich auch der Landkreis Göppingen.

Tabelle 4: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort 2003 und 2023 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

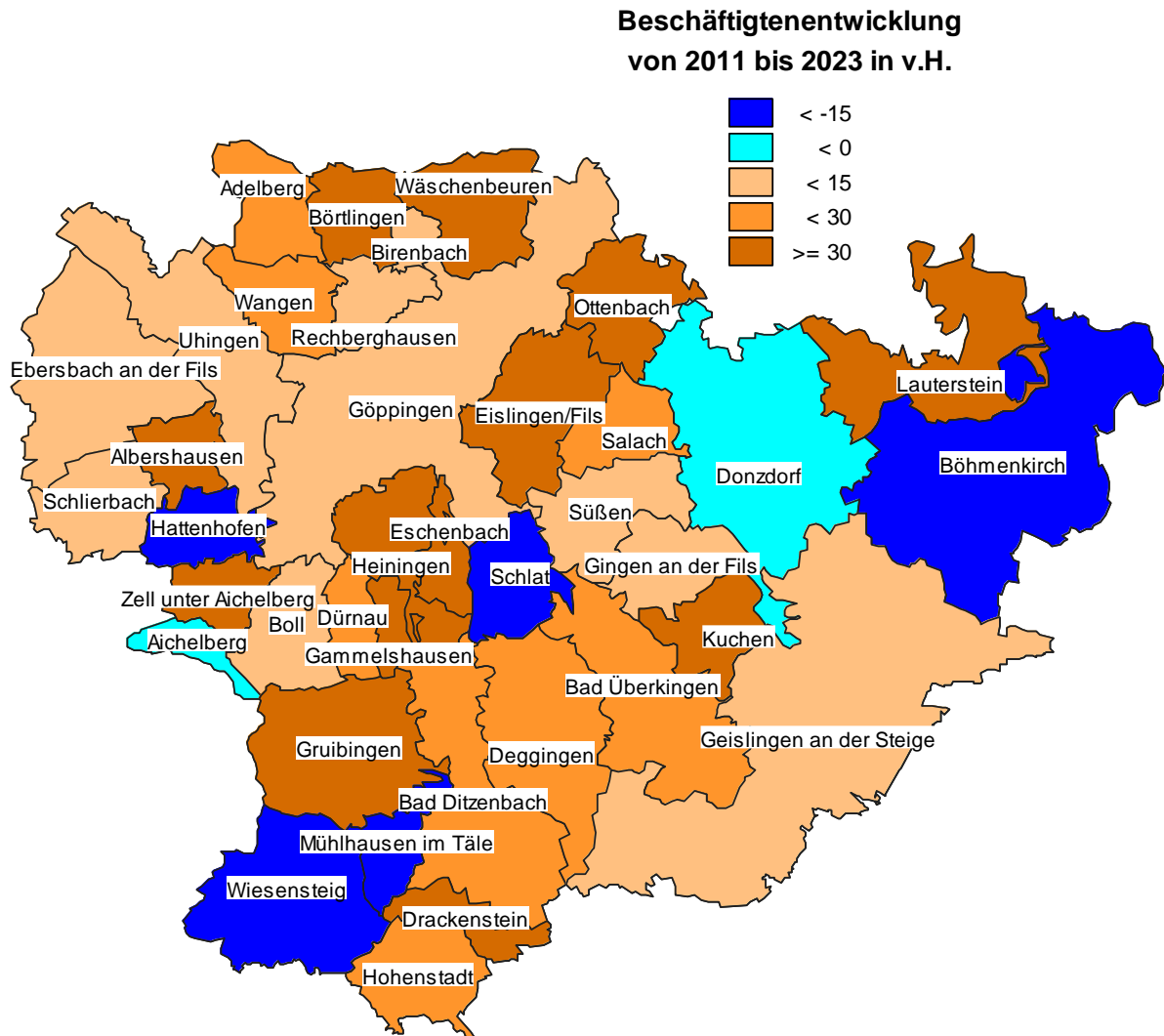
Jahr	Landkreis Göppingen	Reg.-Bez.-Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
geringfügig Beschäftigte insgesamt				
2003	19.603	297.352	828.245	5.511.793
2023	27.354	430.825	1.196.327	7.584.102
Veränderung	7.751	133.473	368.082	2.072.309
in v.H.	39,5	44,9	44,4	37,6
ausschließlich geringfügig Beschäftigte				
2003	14.314	214.571	611.643	4.356.859
2023	13.829	213.318	615.531	4.248.818
Veränderung	-485	-1.253	3.888	-108.041
in v.H.	-3,4	-0,6	0,6	-2,5
im Nebenjob geringfügig Beschäftigte				
2003	5.289	82.781	216.602	1.154.934
2023	13.525	217.507	580.796	3.335.284
Veränderung	8.236	134.726	364.194	2.180.350
in v.H.	155,7	162,7	168,1	188,8

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Beschäftigungsentwicklung auf der Ebene der Gemeinden in **Abbildung 4** ausgewiesen. In 31 der 38 Kommunen ist die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte angestiegen. Fast zwei Drittel des Arbeitsplatzangebotes im Landkreis liegt in den Städten Göppingen, Geislingen an der Steige, Eisingen/Fils und Utingen sowie der Gemeinde Salach. In diesen fünf Kommunen stieg die Zahl der Arbeitsplätze mit 12,5 % wie im Landkreis insgesamt.

Sowohl im Landkreis Göppingen als auch in Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt entfiel somit der größte Teil des Arbeitsplatzzuwachses auf die Zeit nach der Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/2008.

Abbildung 4: Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Göppingen von 2011 bis 2023



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

1.3 Wohnungsbestand und Wohnungsbau

Eine deutliche Zunahme der Bevölkerung ist nur möglich, wenn zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen oder bisherige Leerstände bezogen werden. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1995 zeigt **Tabelle 5**. Der Landkreis Göppingen wies mit knapp 18 % die schwächste Zunahme an Wohnungen im Vergleich der vier Regionen auf. Baden-Württemberg wies mit 24 % vor dem Regierungsbezirk Stuttgart (+22 %) den stärksten Zuwachs auf. In Deutschland insgesamt fiel der Wohnungszuwachs mit 20,6 % ebenfalls höher als im Landkreis Göppingen aus. Da der Landkreis Göppingen auch die geringste Bevölkerungszunahme aufwies, war eine überdurchschnittliche Wohnungsbestandszunahme allerdings auch nicht zu erwarten.

Tabelle 5: Wohnungsbestandsentwicklung von 1995 bis 2023 im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

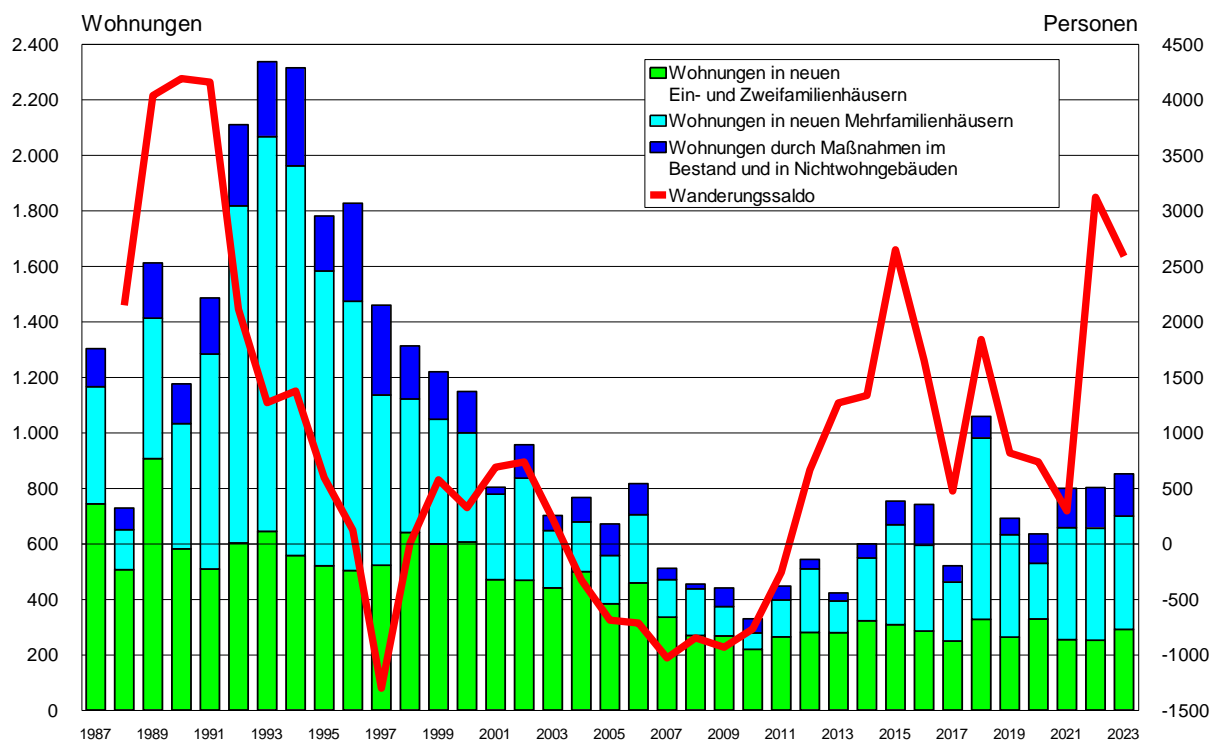
Jahr	Landkreis Göppingen	Reg.-Bez-Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	106.188	1.662.598	4.428.984	36.190.170
2023	125.229	2.031.834	5.492.430	43.650.828
Veränderung insgesamt in v.H.	19.041 17,9	369.236 22,2	1.063.446 24,0	7.460.658 20,6

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt

Die Entwicklung des Wohnungsbaus im Landkreis Göppingen seit 1987 zeigt **Abbildung 5**. Deutlich zu erkennen ist die mit einer deutlichen Zeitverzögerung auf die Zuwanderungsspitze folgende Wohnungsbauspitze in den 1990er Jahren. Anschließend sanken die Wanderungsgewinne nicht nur, sondern von 2004 bis 2011 verlor der Landkreis durchgehend Einwohner durch die Wanderungen. Entsprechend sank der Wohnungsbau auf weniger als 20 % der Spitzenwerte 1993/1994 ab. Wurden von 1991 bis zum Jahr 2000 noch knapp 1.600 Wohnungen je Jahr gebaut, so waren es von 2001 bis 2010 nur noch gut 600 Wohnungen je Jahr. Die nach 2010 wieder steigenden Zuwanderungen führten wie in vielen anderen Regionen im Landkreis Göppingen nur zu geringfügig höheren Wohnungsfertigstellungen; das Niveau erreichte im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2023 rund 680 Wohnungen je Jahr.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau (Fachkräftemangel, starke Preissteigerungen, gestiegene Zinsen) wird für das Jahr 2024 wieder mit einem Rückgang des Wohnungsbaus gerechnet.

Abbildung 5: Wohnungsfertigstellungen im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023 im Vergleich zum Wanderungssaldo



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Schätzung für 2023

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes im Landkreis Göppingen ist in **Tabelle 6** im Vergleich zum Regierungsbezirk Stuttgart, zum Land Baden-Württemberg und zu Deutschland ausgewiesen.

Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland zum Zeitpunkt des Zensus 2022

Baualtersklasse	Landkreis Göppingen	Reg.-Bez.-Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
Anteil am Wohnungsbestand am 15.5.2022 in v.H.				
vor 1950	18,9	16,2	17,4	23,5
1950-1959	12,2	11,7	10,7	11,5
1960-1969	16,2	15,8	15,6	15,2
1970-1979	15,0	15,7	15,8	14,5
1980-1989	11,3	11,1	11,2	9,9
1990-1999	13,7	13,9	13,9	12,0
2000 u. spät.	12,6	15,6	15,5	13,4

Quelle: Statistisches Bundesamt

Vom aktuellen Wohnungsbestand im Landkreis Göppingen wurden knapp 19 % in der Zeit vor 1950 gebaut. Diese Wohnungen sind entsprechend älter als 70 Jahre. Von den Vergleichsregionen wies nur Deutschland einen höheren Anteil dieser

Baualtersklasse auf. Beim Anteil der unmittelbaren Wiederaufbauphase der 1950er und 1960er Jahre wies der Landkreis Göppingen den höchsten Wert der Vergleichsregionen auf. Die in den 1970er Jahren errichteten Wohnungen hatten im Landkreis Göppingen einen höheren Anteil als in Deutschland, aber einen etwas geringeren Anteil als im Regierungsbezirk Stuttgart und Baden-Württemberg. Die in den 1980er Jahren wiesen in Deutschland einen geringeren Anteil als in den anderen Regionen auf, die auf einem einheitlichen Niveau lagen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den in den 1990er Jahren gebauten Wohnungen.

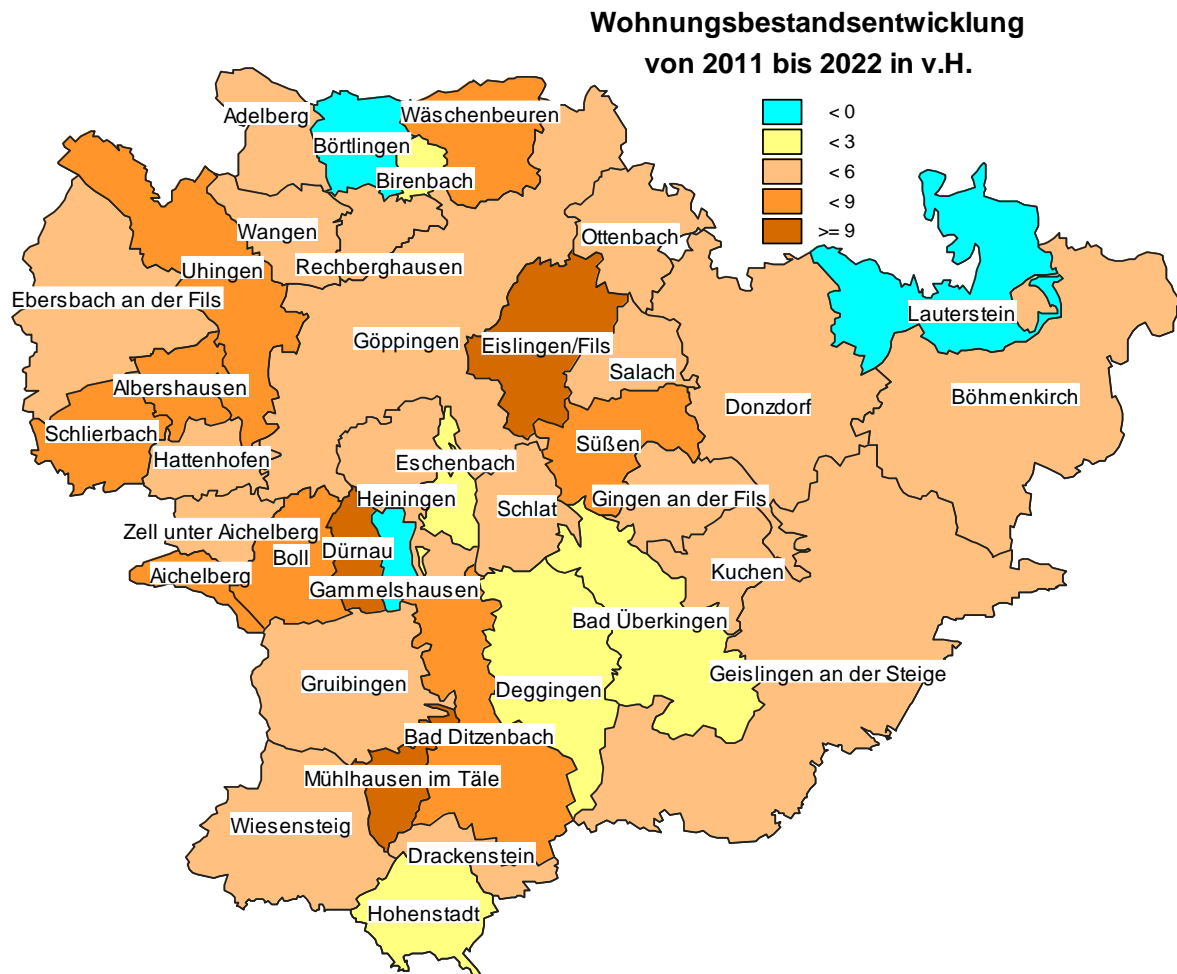
Bei den ab dem Jahr 2000 errichteten Wohnungen weist der Landkreis Göppingen den geringsten Anteil im Vergleich auf. Dies dürfte die gerade im Vergleich zum Regierungsbezirk Stuttgart und dem Land Baden-Württemberg schwächere wirtschaftliche Entwicklung und die damit verbundene geringere Einwohnerzunahme spiegeln. Selbst Deutschland insgesamt weist bei diesen jüngsten Wohnungen einen etwas höheren Anteil am Bestand als der Landkreis Göppingen auf.

Allen Wohnungen bis zur ersten Wärmeschutzverordnung (in Kraft getreten am 1.11.1977) ist gemein, dass der Energiebedarf, wenn überhaupt, nur eine untergeordnete Rolle spielte. Aber auch für die nach der ersten Wärmeschutzverordnung gebauten Gebäude werden für den Originalzustand jährliche Heizwärmebedarfe von 200 bis 260 kWh/m²-Wohnfläche angegeben. Dagegen liegt der Durchschnitt des Wohnungsbestandes heute nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bei etwa 140 kWh/m²-Wohnfläche. Dies zeigt, in welchem Ausmaß der Bestand in der Regel im Rahmen ohnehin anstehender Arbeiten bereits energetisch ertüchtigt wurde.

Vom gesamten Wohnungsbestand Ende 2023 entfielen im Landkreis Göppingen gut 54 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohneigentumsquote lag mit 57 % weit über dem entsprechenden Landeswert von 50,6 %. Deutschland insgesamt rangiert mit knapp 43,6 % deutlich dahinter und der Regierungsbezirk Stuttgart wies mit 51,9 % einen leicht über dem Wert Baden-Württembergs liegenden Wert auf.

Die Wohnungsbestandsentwicklung auf der Gemeindeebene zeigt **Abbildung 6** für den Landkreis Göppingen. Es zeigt sich ein ähnlich heterogenes Bild wie bei der Bevölkerungsentwicklung. Generell finden sich mit steigender Einwohnerdichte in der Regel höhere Anteile bebauter Flächen und damit steigt die Nutzungskonkurrenz (Wohnen, Verkehr, Erholung, ...) um die verbliebenen Flächen. Dies führt am Ende zu Preisen, die den Bau von bezahlbaren Wohnungen in den Städten praktisch verhindern.

Abbildung 6: Wohnungsbestandsentwicklung im Landkreis Göppingen vom Zensus 2011 bis zum Zensus 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

1.4 Private Haushalte

Die Steigerung des Wohnungsbestandes fiel in den vergangenen 70 Jahren deutlich stärker aus als die Zunahme der Bevölkerung, da die Haushaltsgröße laufend abnahm und damit der „Wohnkonsum“ je Einwohner stark gesteigert wurde.

Die Gründe für die abnehmende Haushaltsgröße lagen in sinkenden Kinderzahlen, der Ausweitung des Alleinlebens (Single-Dasein) in allen Altersgruppen sowie der Zunahme des Anteils älterer Menschen (mit höherem Single-Anteil durch den Tod des Partners und sinkender Neubindung) an der Gesamtbevölkerung. Begleitet war diese Singularisierung von einer Ausweitung der Wohnfläche je Einwohner. Voraussetzung für die Singularisierung ist letztlich eine Steigerung der realen Einkommen und/oder eine Senkung des Preises fürs Wohnen. In der Realität stiegen die Realeinkommen mit kleinen Unterbrechungen immer weiter an und die Wohnkosten verringerten sich von den 1950er-Jahren bis etwa zum Jahr 2010 ebenfalls recht kontinuierlich. So

stiegen die Mieten in der langfristigen Betrachtung deutlich geringer als die Lebenshaltungskosten. Wie **Tabelle 7** zeigt, stieg die Zahl der Haushalte etwa im Ausmaß der Steigerung der Wohnungszahl seit 1995.

Tabelle 7: Private Haushalte im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 1995 und zum Zeitpunkt des Zensus 2022

Jahr	Landkreis Göppingen	Reg.-Bez-Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	104.169	1.629.844	4.339.928	35.022.127
Zensus 2022	117.393	1.912.458	5.193.341	40.883.665
Veränderung insgesamt in v.H.	13.224 12,7	282.614 17,3	853.413 19,7	5.861.538 16,7

Quelle: eigene Berechnungen; Statistisches Bundesamt

Entsprechend weist der Landkreis Göppingen die geringste Haushaltszunahme auf. Den stärksten Zuwachs weist das Land Baden-Württemberg. Es folgen der Regierungsbezirk Stuttgart und Deutschland insgesamt.

Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte ist in **Abbildung 7** ausgewiesen. Da die Zahl der privaten Haushalte auf der Gemeinde- und Kreisebene nur bei den Großzählungen (Volkszählung 1987, Zensus 2011, Zensus 2022) ermittelt wird, beruhen die ausgewiesenen Werte auf Modellrechnungen, die im Wesentlichen davon ausgehen, dass die zwischen den Zählungen festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre. Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen, wie um das Jahr 1990 oder in der jüngsten Vergangenheit, wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer behindert, was in einer Stagnation oder gar einem temporären Anstieg der Haushaltsgröße seinen Ausdruck findet. Während dies zu Beginn der 1990er Jahre eindeutig als temporäre Erscheinung interpretiert werden kann, ist gegenwärtig ein Wiederaufleben der Singularisierung nicht absehbar. Die Kosten fürs Wohnen werden tendenziell steigen, wenn die vorgesehenen energetischen Modernisierungen und die Schaffung von Barrierearmut auch im Bestand in den kommenden 20 Jahren weitgehend umgesetzt werden.

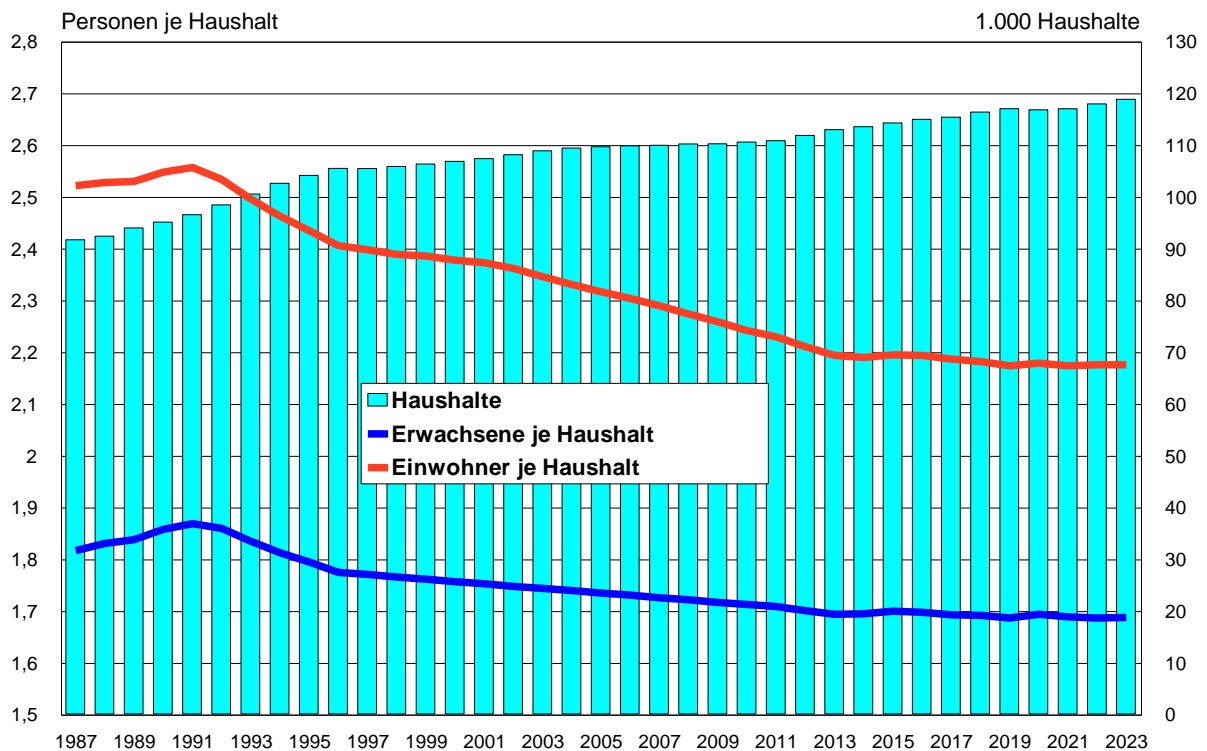
Auf der anderen Seite steht Deutschland vor volkswirtschaftlichen Herausforderungen, die eine Steigerung des materiellen Konsumniveaus begrenzen. Zu nennen sind

- die Hilfsleistungen für die Ukraine,
- die personelle und materielle Verbesserung der Bundeswehr,
- die Erhöhung der Sanierungsquote im Gebäudebestand,
- die Beseitigung von Folgeschäden des Klimawandels,
- Präventionsmaßnahmen zur Minimierung von Schäden durch Klimawandelfolgen,
- die Ertüchtigung der Stromübertragungs- und Verteilnetze,

- der Ausbau der regenerativen Energieerzeugung und
- der Ausbau des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs.

Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, zeigt aber Belastungen, die über die Wirtschaftsleistung aufgebracht werden müssen. Eine Erhöhung des Konsumniveaus durch die Maßnahmen ist nicht erkennbar.

Abbildung 7: Haushaltsentwicklung im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Im Landkreis Göppingen hat sich die durchschnittliche Zahl an Einwohnern je Haushalt von 2,52 Personen im Jahr 1987 über 2,23 Personen 2011 auf knapp 2,18 Personen 2023 vermindert. Die Erhöhung der Haushaltsgröße zu Beginn der 1990er Jahre illustriert die damalige Wohnungsknappheit. Seit 2014 ist die Haushaltsbildung im Landkreis Göppingen wieder deutlich gestört. Der Singularisierungsprozess ist verlangsamt und zeitweise zum Erliegen gekommen. Wohnungsknappheiten sorgen für steigende Mieten und Kaufpreisen, was auch im Landkreis Göppingen zu beobachten ist. Die klassischen Puffer zum Auffangen von Wohnungsknappheiten liegen in

- einem längeren Verbleib der Kinder im Haushalt der Eltern,
- der verstärkten Gründung von Wohngemeinschaften und
- Unterkunftslösungen (etwa Container) für Flüchtlinge und Asylbewerber.

1.5 Befragung von Experten im Landkreis Göppingen

Zum methodischen Vorgehen bei der Erstellung des Pestel Wohnmonitors für den Landkreis Göppingen gehörten auch kurze Interviews mit Experten. In meist zwanzig- bis dreißigminütigen Telefongesprächen wurden die Einschätzungen von Personen aus der Immobilienwirtschaft zum Wohnungsmarkt im Landkreis anhand von standardisierten, halboffenen Interviewleitfäden eingeholt. Insgesamt wurden von April bis Juni des Jahres vier dieser qualitativen Befragungen durchgeführt.

Die interviewten Personen wiesen in den Gesprächen auf folgende Charakteristika des Wohnungsmarktes im Landkreis Göppingen hin:

Generell zeigt sich sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich ein West-Ost-Gefälle. Je ferner man dem Raum Esslingen/Stuttgart ist, desto niedriger sind die Miet- und Kaufpreise. Bei gleicher m²-Zahl steht häufig ein zusätzliches Zimmer auf der Wunschliste, weil Arbeitgeber teils ein abgeschlossenes Zimmer als Arbeitszimmer fordern. Diese Entwicklung ist letztlich eine Folge der Ausweitung von Homeoffice-Angebote seit der Corona-Pandemie. Eine kleine Ausnahme im Ostkreis ist Geislingen, die zweitgrößte Stadt des Landkreises. Zwar wird nicht das Preisniveau von Göppingen erreicht, aber der Preisabschlag hat sich in den vergangenen vermindert.

Für den Eigentumsmarkt wird eine nach wie vor hohe potenzielle Nachfrage festgestellt. Dabei müssen die Interessenten allerdings hinsichtlich ihrer Vorstellungen von Größe und Lage ebenso Abstriche machen wie die Verkäufer von ihren Kaufpreisvorstellungen. Heute seien der energetische Zustand und die Lage für Käufer gleichwertige Kriterien. Viele Interessenten scheuen den Erwerb eines sanierungsbedürftigen Objekts. Nach der von Mitte 2022 bis weit ins Jahr 2023 reichenden „Schockstarre“ regelt sich von der „Markt“ gegenwärtig wieder ein. Statt dem freistehenden Einfamilienhaus wird es dann eher eine Doppelhaushälfte und statt dem Reihenhaus eine Eigentumswohnung. Nicht wenige Kaufinteressenten stellen ihren Eigentumswunsch aber nach wie vor zurück und bleiben in ihrer aktuellen (und meist noch relativ preiswerten) Mietwohnung.

Der Grundstücksmarkt wird als entspannt bezeichnet, weil wegen der Baukrise gegenwärtig die Nachfrage fehlt. Die Grundstücke werden dennoch als zu teuer eingeschätzt. Es kam insbesondere der Hinweis, dass bei kommunalen Baulandverkäufen die Preissetzung im Gemeinderat erfolgt und gegenwärtig keine marktgerechte Anpassung nach unten erfolgt. Das macht den Neubau von Einfamilienhäusern bei den aktuellen Baukosten und Zinsen für die meisten Haushalte unmöglich. Bauträger und Projektentwickler haben sich weitgehend zurückgezogen und nur die Projekte noch „durchgezogen“, die sich nicht mehr ohne gravierende Verluste stoppen ließen. Uneinheitlich ist die Einschätzung des quantitativen Angebotes. Während teils ein ausreichendes, aber zu teures Angebot gesehen wird, wurde von anderen auch ein quantitativ zu knappes Angebot als Problem benannt.

Auf dem Mietwohnungsmarkt wird die Marktsituation überwiegend als angespannt eingeschätzt. Die wirtschaftliche Attraktivität des Landkreises und Zuweisung von

Flüchtlingen bei zu geringer Bautätigkeit wurden als ursächlich für die Entwicklung genannt. Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum sei für Haushalte mit niedrigem und inzwischen auch mittlerem Einkommen schwierig – dies auch, weil Wohnraum mit Belegungs- und Preisbindung kaum vorhanden sei. Genannt wurden insbesondere Single-Haushalte, Alleinerziehende, Familien mit nur einem Verdiener und Senioren, die faktisch nicht mehr umziehen können. Die Nachfrage nach preisgünstigen, kleineren Wohnungen liege über alle Altersstufen hinweg sehr hoch. Die durchschnittliche Quadratmetermiete preisgünstiger Wohnungen wurde mit „unter 8 Euro“ (netto-kalt) angegeben, wobei der ländliche Bereich kaum niedriger liegt bzw. kaum ein Mietwohnungsangebot aufweist und es dort anteilmäßig noch weniger kleine Wohnungen gibt. Für das mittlere Segment wurde eine Preisspanne von 8 bis 12 Euro angegeben. Die Neubaumieten werden mit „ab 13 bis 14 Euro je m²“, in der Spitze mit über „16 Euro je m²“ angegeben. Neubaumieten von 12 bis 15 Euro je m² dürften bei den aktuellen Zinsen sowie den Bau- und Grundstückspreisen kaum kostendeckend sein, was den Ausstieg der meisten Investoren und Projektentwickler erklärt. Die gegenwärtig auf den Markt kommenden Neubauwohnungen stammen von der Entwicklung her noch aus der Zeit vor dem Krieg Russlands gegen die Ukraine.

Befragt nach den Marktsegmenten mit dem größten Zukunftspotential wurden vor allem Mehrfamilienhäuser genannt, und zwar sowohl für den Miet- als auch den Eigentumsmarkt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Käufer einer Eigentumswohnung (im Gegensatz zum Hauserwerb) den unklaren bzw. sich laufend verändernden Vorgaben des Klimaschutzes nicht allein gegenüberstehen, sondern als Gemeinschaft. Generell sei die durch rechtliche und bautechnische Vorgaben ausgelöste Verunsicherung ein großes Hemmnis des Eigentumserwerbs („Angst vor neuen Gesetzen“). Aber auch Einfamilienhäusern wird ein großes Potenzial zugeschrieben, wenn die Zinsen auf 2 bis 3 % sinken. Die Nachfrage dürfte sich auf kleinere Häuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften) mit hohem Standard richten.

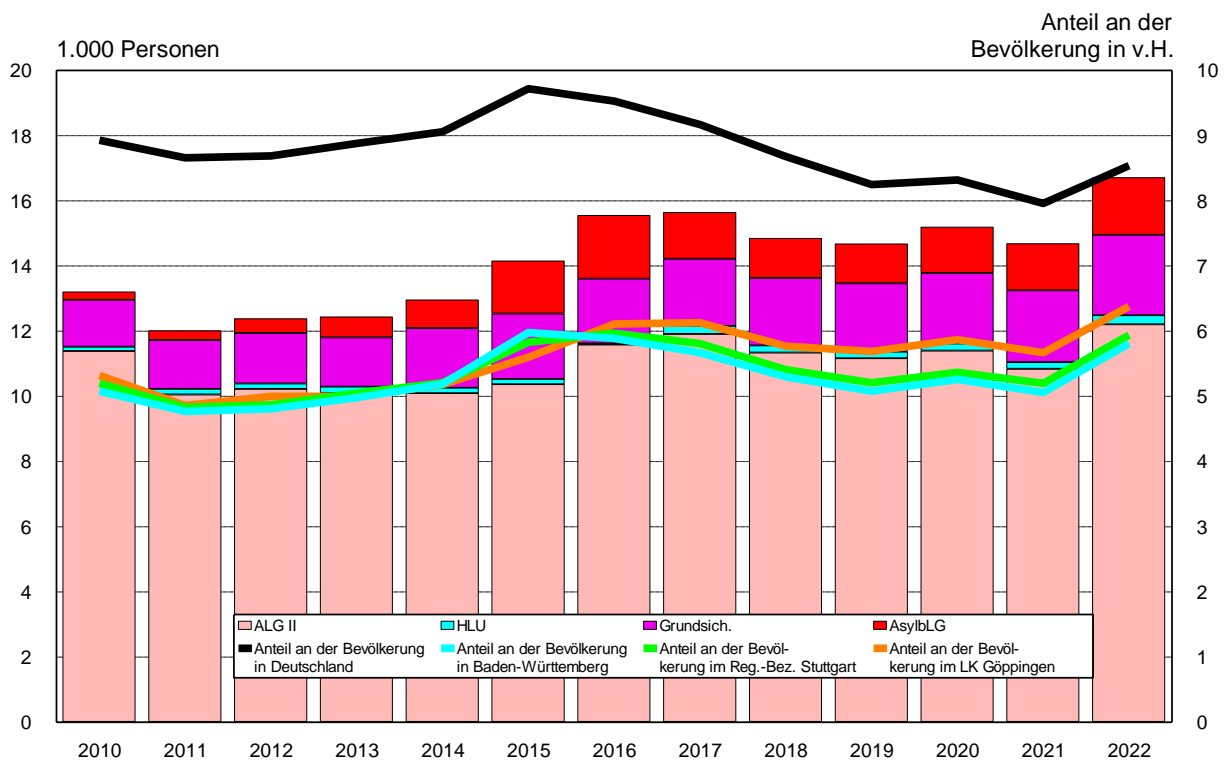
Bei Miet- und Eigentumswohnungen liegen die hauptsächlich nachgefragten Größen bei 70 bis 90 m², wobei die gewünschte Größe bei Mietwohnungen tendenziell etwas geringer ist. Die gewünschte Zahl der Räume liegt bei 3 und 4 Zimmern. Häuser (Wohneigentum) werden ab 120 m² und 5 Zimmern gesucht. Im Neubau haben die gestiegenen Zinsen und Baukosten den Kreis der potenziellen Nachfrager stark eingeschränkt. Die Nachfrager kommen sowohl bei Mietwohnungen als auch bei der Eigentumsbildung überwiegend aus dem Landkreis. Höhere Anteile aus dem Raum Esslingen/Stuttgart finden sich vor allem im westlichen Bereich des Landkreises.

Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben generell Haushalte mit niedrigem Einkommen. Es wurden aber auch die Erkenntnisse aus einer Untersuchung im Auftrag der Caritas und der Stiftung Heiligenbronn bestätigt, die bei zunehmender Wohnungsknappheit eine anwachsende Ausgrenzung einzelner Gruppen konstatierte. Dazu zählen zum Beispiel Alleinerziehende, Familien mit mehr als zwei Kindern, generell Haushalte mit niedrigem Einkommen sowie Haushalte mit Personen mit Migrationshintergrund.

1.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen im Landkreis Göppingen

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen,¹ insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala, nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb nur Daten auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen in Deutschland teils bis auf Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Bürgergeld“ (früher Arbeitslosengeld II), „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ im Landkreis Göppingen zeigt **Abbildung 8** für die Zeit von 2010 bis 2022.

Abbildung 8: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Landkreis Göppingen von 2010 bis 2022



Quelle: Regionaldatenbank Deutschland

Die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sank im Landkreis Göppingen von 13.200 Personen im Jahr 2010 zunächst auf 12.000 Personen im Folgejahr. Anschließend stieg die Zahl bis 2014 langsam auf knapp 13.000 Personen. Dann beschleunigte sich die Zunahme und im Jahr 2017 wurde mit 15.600 Personen ein

¹ Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 % des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median.

vorläufiger Höchststand erreicht. Nach einer Stagnation bei Werten um 15.000 Personen sprang die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen 2022 erstmals im Betrachtungszeitraum auf über 16.000 Personen. Vor allem die Zahl der Bezieher des Arbeitslosengeldes II stieg stark an, da die Flüchtlinge aus der Ukraine unmittelbar dem Bezug von ALG II zugeordnet wurden. Insgesamt sind die Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (ALG II bzw. inzwischen Bürgergeld) die größte Gruppe innerhalb der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung stieg kontinuierlich an und lag 2022 mehr als 70 % über dem Wert von 2010. Die Zahl der Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Asylb LG) stieg zunächst auf einen Spitzenwert von 1.950 Personen im Jahr 2015 und sank anschließend auf gut 1.200 Personen in den Jahren 2018 und 2019. Anschließend stieg die Zahl zunächst langsam und dann 2022 sprunghaft wieder auf knapp 1.800 Personen. Die Zahl der Bezieher von Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) spielt bei den Mindestsicherungsleistungen nur eine untergeordnete Rolle. Insbesondere die Entwicklung der Zahl an Empfängern von Leistungen nach dem SGB II zeigt die Aufnahmefähigkeit der Arbeitsmärkte, da Asylbewerber mit einem Aufenthaltsstatus vom Asylb LG ins SGB II überführt werden und die Flüchtlinge aus der Ukraine unmittelbar Leistungen nach dem SGB II beziehen. Trotzdem der starken Zuwanderungen Geflüchteter lag die Zahl Ende 2022 nur 7 % über dem Ausgangswert 2010. Die Bedeutung der Entwicklung der Zahl der Schutzsuchenden zeigt **Tabelle 8** im Überblick.

Tabelle 8: Entwicklung der Schutzsuchenden im Landkreis Göppingen nach dem Schutzstatus

	Schutzsuchende	offener Schutzstatus	anerkannter Schutzstatus	ohne Schutzstatus
Jahr	1	2	3	4
2011	1.140	120	815	200
2012	1.285	205	850	230
2013	1.440	350	850	240
2014	1.620	375	985	260
2015	2.180	665	1.230	285
2016	4.080	1.440	2.215	425
2017	4.970	1.215	3.235	520
2018	5.035	980	3.505	550
2019	5.330	880	3.780	675
2020	5.440	740	3.850	850
2021	5.550	750	3.875	925
2022	8.825	1.470	6.370	980
Veränder.	7.685	1.350	5.555	780

Quelle: Regionaldatenbank Deutschland

Von den gut 8.800 Schutzsuchenden hatten Ende 2022 gut 72 % einen anerkannten Schutzstatus. Bei knapp 17 % war das Verfahren zur Feststellung des Schutzstatus noch nicht beendet und nur 10 % hatten keinen Schutzstatus. Insofern ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren wohl mindestens 6.000 bis 7.000

Schutzsuchende im Landkreis Göppingen leben werden und Wohnraum benötigen. Bis zum Jahresende 2023 ist der Zahl der im Landkreis Göppingen lebenden Schutzsuchenden auf 9.595 Personen gestiegen.

Insgesamt lag der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung im Landkreis Göppingen Ende 2022 mit 6,5 % um 1,2 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2010. In Baden-Württemberg bezogen 2022 rund 5,9 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen und im Regierungsbezirk Stuttgart lag der Anteil bei gut 6 %. In Deutschland insgesamt bezogen 8,7 % der Bevölkerung Mindestsicherungsleistungen, was die außerordentlich gute wirtschaftliche Situation in Baden-Württemberg unterstreicht.

Der Anteil an Menschen mit Mindestsicherungsbezug liegt damit im Landkreis Göppingen leicht über dem Landesdurchschnitt und die absolute Zahl mit 17.700 Personen gerade mit dem Blick auf das bezahlbare Wohnen nicht zu vernachlässigen

Insgesamt galten 2022 in Baden-Württemberg gemessen am Landesmedian 15,8 % der Einwohner oder gut 1,76 Mio. Personen als armutsgefährdet. Damit lag der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen fast dreimal so hoch wie der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen. Der Anteil an den Haushalten liegt wegen des überproportional hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in der armutsgefährdeten Bevölkerung etwas höher. Im Landkreis Göppingen ist wegen des leicht höheren Anteils an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen von einem geringfügig höheren Anteil armer Haushalte auszugehen. Es kann von etwa 16 % bis 17 % der Haushalte ausgegangen werden, die zwingend auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Dies wären im Landkreis Göppingen bis zu 20.000 Haushalte.

1.7 Mieten und Kaufpreise im Landkreis Göppingen

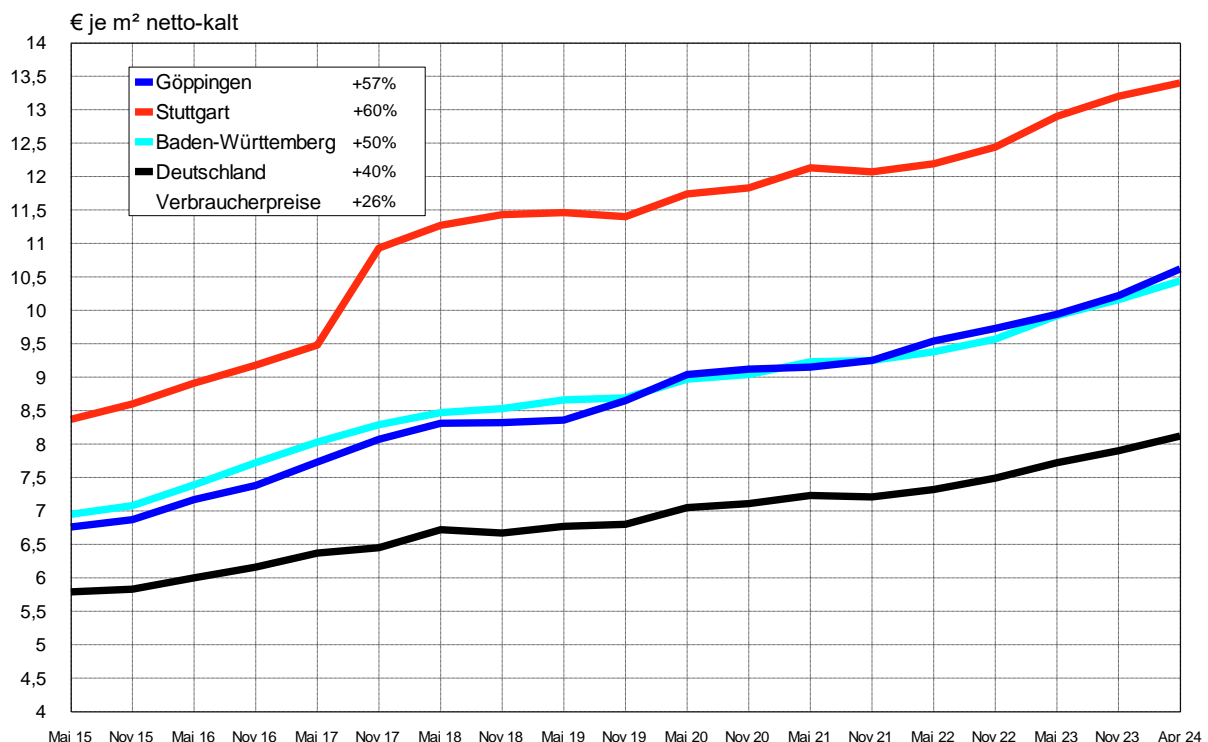
Der Wandel in Deutschland von ausgeglichenen Märkten zu einer ausgeprägten Wohnungsknappheit war in der Regel mit deutlichen Steigerungen der Mieten und Kaufpreise verbunden. In Landkreis Göppingen sind etwa 56 % der privaten Haushalte selbstnutzende Eigentümer der von ihnen bewohnten Häuser oder Eigentumswohnungen und die übrigen 44 % haben ihre Wohnung gemietet.

Bei den Mieten insbesondere im unteren Preisbereich sind die von den Job-Centern anerkannten Kosten der Unterkunft eine wichtige Informationsquelle auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Definitionsgemäß übernehmen die Job-Center die Unterkunftskosten für Wohnungen einfachen Standards. Die Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft für Single Haushalte im Landkreis Göppingen, der Stadt Stuttgart, dem Land Baden-Württemberg und Deutschland zeigt **Abbildung 9**. Die Steigerungen reichen von 36 % in Deutschland insgesamt bis knapp 58 % in der Stadt Stuttgart. Die Steigerung im Landkreis Göppingen lag mit 51 % noch knapp von der in Baden-Württemberg insgesamt (gut 46 %). Die Steigerung des Verbraucherpreis- und des Mietenindex (über die gesamten Bestandsmieten in Deutschland) fiel mit 23,6 % und 13,7 % erheblich geringer aus.

Auf einfache, bezahlbare Wohnungen sind natürlich nicht nur Bezieher von Mindestsicherungsleistungen angewiesen, sondern auch viele andere Haushalte mit niedrigen Einkommen. So hätte ein zum Mindestlohn arbeitender Single, wenn er eine Miete in Höhe der KdU im Landkreis Göppingen zahlen müsste, im April 2024 eine Bruttokaltmietbelastung von gut 40 % seines Einkommens. Im Jahr 2015 hätte die Belastung noch bei 36 % gelegen. Da viele Vermieter die Mieten vor allem beim Mieterwechsel erhöhen, können Haushalte mit niedrigen Einkommen faktisch nicht mehr umziehen, weil sie keine Wohnung zu den bisherigen Kosten finden würden. Auch ältere Menschen, die eine kleinere Wohnung suchen, müssten für diese kleinere Wohnung häufig mehr Miete zahlen als für ihre gegenwärtige Wohnung.

Während die Kosten der Unterkunft im Landkreis Göppingen, in Baden-Württemberg und in Deutschland recht kontinuierlich stiegen, gab es in Stuttgart von Mai 2017 bis November 2017 einen Sprung um gut 15 %.

Abbildung 9: Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft bei Single-Haushalten (netto-kalt je m² und Monat) im Landkreis Göppingen, der Stadt Stuttgart, Baden-Württemberg und Deutschland von Mai 2015 bis April 2024



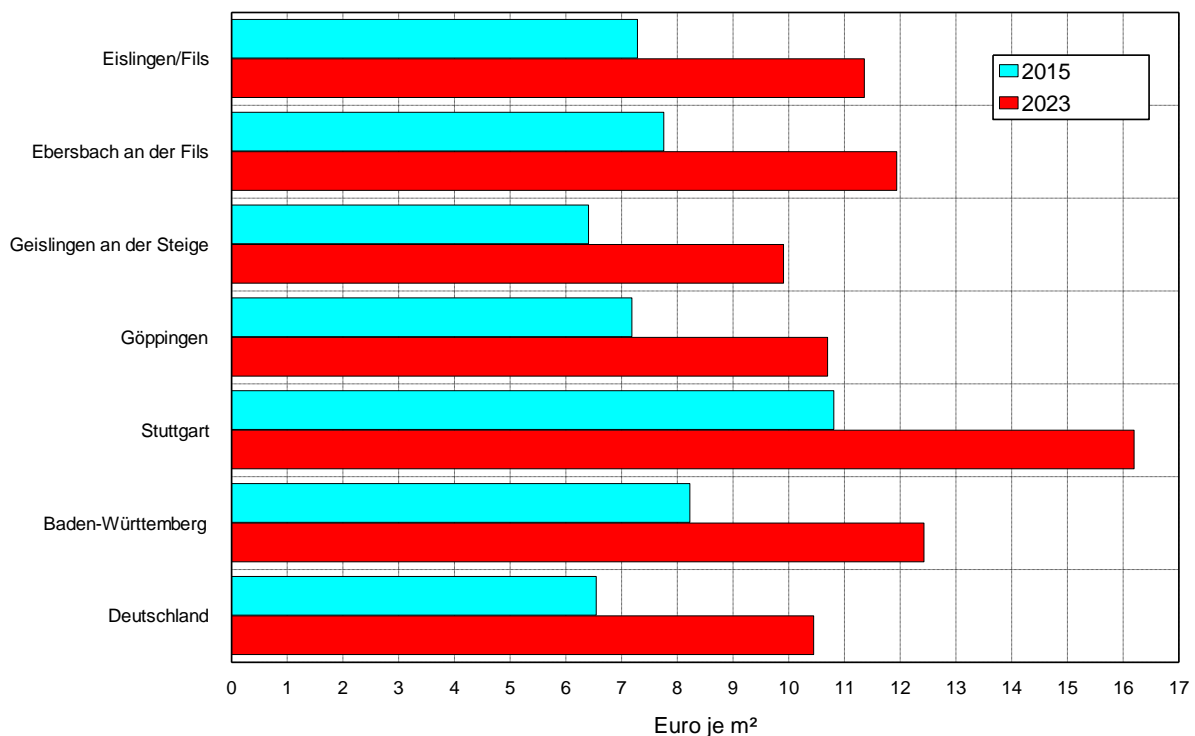
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Entwicklung der Angebotsmieten von 2015 bis 2023 für 60-m²-Wohnungen zeigt **Abbildung 10** für vier Kommunen des Landkreises Göppingen, die Stadt Stuttgart, das Land Baden-Württemberg sowie für Deutschland insgesamt. Zwar bilden die Angebotsmieten nicht das tatsächliche Marktgeschehen ab, weil viele preiswerte Wohnungen nicht über die Immobilienportale vermarktet werden, sondern über Wartelisten

und „das Weiterreichen im Bekanntenkreis“. In Deutschland insgesamt lag die Steigerung der Angebotsmieten bei knapp 60 %, in Baden-Württemberg bei 51 % und in Stuttgart bei knapp 50 %. Die ausgewiesenen Steigerungen im Landkreis Göppingen lagen zwischen 49 % in Göppingen und 56 % in Eisingen/Fils. Im Mittel lag die (ungegewichtete) Steigerung im Landkreis Göppingen bei gut 53 %, was etwa der Steigerung der KdU entspricht. Der Verbraucherpreisindex erhöhte sich in diesem Zeitraum um knapp 24 %. Die Spreizung der Mieten blieb unverändert. Sowohl 2015 als auch 2023 lag die „teuerste“ Kommune um gut 20 % über der preiswertesten Stadt.

Die teuerste Kommune des Vergleichs im Landkreis Göppingen war 2023 die am westlichen Rand des Landkreises liegende Stadt Ebersbach an der Fils mit 11,95 Euro/m², am preiswertesten war es in Geislingen mit 9,92 Euro/m².

Abbildung 10: Mieten für 60 m²-Wohnungen in verschiedenen Städten im Landkreis Göppingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023



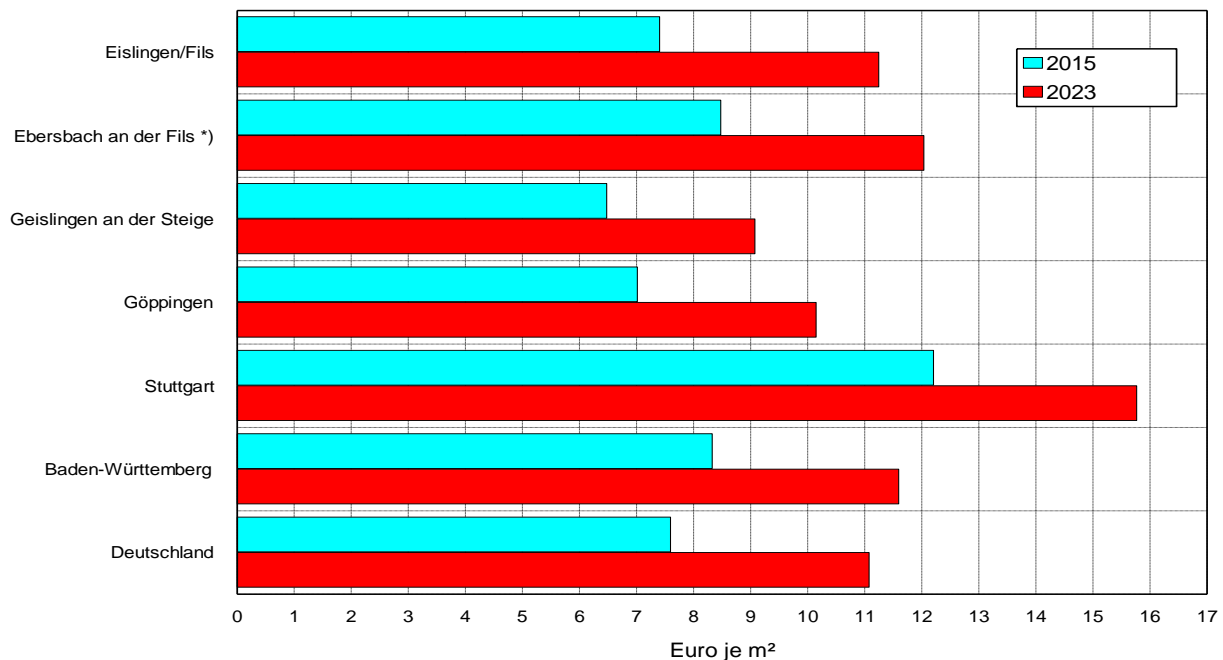
Quelle: wohnungsboerse.net

Bei den in **Abbildung 11** ausgewiesenen Mieten für Wohnungen mit 100 m² Wohnfläche zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Steigerung der Mieten lag etwas niedriger und betrug im ungewichteten Durchschnitt über die Kommunen 45 %. Die Spreizung der Mieten ist auch bei den größeren Wohnungen auf dem Niveau von 2015 geblieben. Sie ist im Vergleich zu den kleineren Wohnungen aber mit 30 % deutlich höher

Das absolute Niveau der Wiedervermietungsmieten reichte 2023 von 9,09 Euro je m² in Geislingen bis 12,05 Euro je m² in Ebersbach an der Fils. Die etwa 20.000 armen Haushalte im Landkreis Göppingen werden kaum in der Lage sein, die ausgewiesenen Mieten zu zahlen, wenn sie nicht deutliche Einschränkungen bei der Wohnfläche

hinnehmen. Daraus folgt nahezu automatisch, dass gerade die Mehrpersonenhaushalte mit niedrigen Einkommen oft in überbelegten Wohnungen leben.

Abbildung 11: Mieten für 100 m²-Wohnungen in verschiedenen Städten im Landkreis Göppingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023



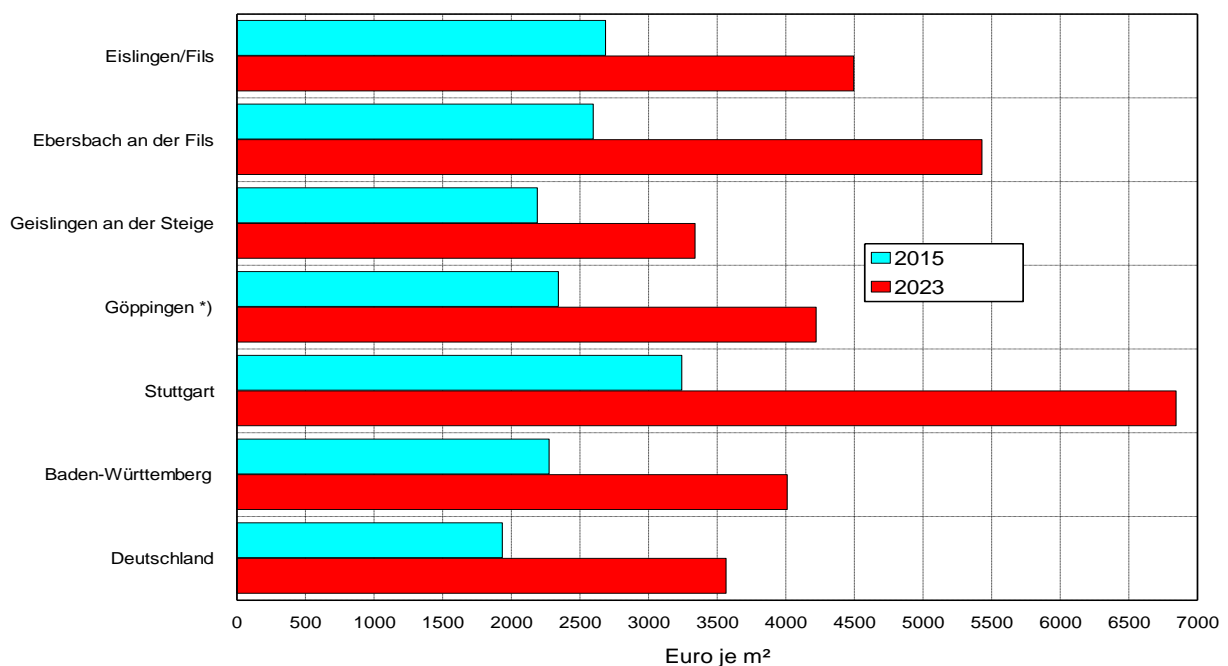
Quelle: wohnungsboerse.net

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den vergangenen Jahren ebenfalls stark gestiegen. Zu beachten ist, dass das Jahr 2023 von erheblichen Umsatzrückgängen geprägt war. Der Zinsanstieg schränkte den potenziellen Käuferkreis auf dem bestehenden Preisniveau unmittelbar stark ein, während viele potenzielle Verkäufer noch nicht zu Preisabschlüssen bereit waren. Hier werden wohl erst die Jahre 2024 und 2025 wieder eine „Normalisierung“ des Marktgeschehens bringen. Die Angebotspreise dürften daher mehr oder weniger deutlich über den tatsächlichen Vertragsabschlüssen liegen. Die Experten sehen etwa das mittlere Preissegment bei Eigentumswohnungen – das die durchschnittlichen Angebotspreise ja abbilden sollten – eher bei 2.300 bis 3.300 Euro je m², während die Angebotspreise 2023 bei gut 3.000 Euro je m² in Geislingen beginnen und bei knapp 3.550 Euro je m² in Eislingen enden.

Die Preise für Häuser mit 100 m² Wohnfläche zeigt **Abbildung 12** für verschiedene Kommunen des Kreises und die übergeordneten Regionen. Insgesamt zeigt sich bei den Preisen eine noch stärkere Steigerung als bei den Mieten. In der Zeit der extrem niedrigen Zinsen konnten Preise durchgesetzt werden, die aktuell nicht mehr realistisch sind, weil deutlich weniger potenzielle Käufer die mit der Finanzierung verbundene monatliche Belastung tragen können oder wollen. Insofern sind gegenwärtig noch immer Angebotspreise zu verzeichnen, die am Markt nicht umsetzbar sind. Zwar sind erste Preisanpassungen „nach unten“ erkennbar, aber viele potenzielle Verkäufer, insbesondere Erben, müssen nicht verkaufen und halten ihre hohen Forderungen aktuell noch aufrecht.

Die durchschnittlichen Angebotspreise im Landkreis Göppingen reichen von 3.300 Euro je m² in Geislingen bis über 5.400 Euro je m² in Ebersbach. Die Steigerung gegenüber 2015 lag im Durchschnitt bei 75 %. Der niedrigste Wert errechnet sich für Geislingen mit gut 50 %, der höchste für Ebersbach mit über 100 %. Die Preise haben bei weitem noch nicht das Niveau der Stadt Stuttgart erreicht, liegen aber mit Ausnahme der Stadt Geislingen über den Durchschnittswerten des Landes Baden-Württemberg und Deutschlands.

Abbildung 12: Kaufpreise für 100 m²-Häuser in verschiedenen Städten im Landkreis Göppingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg, und Deutschland 2015 und 2023



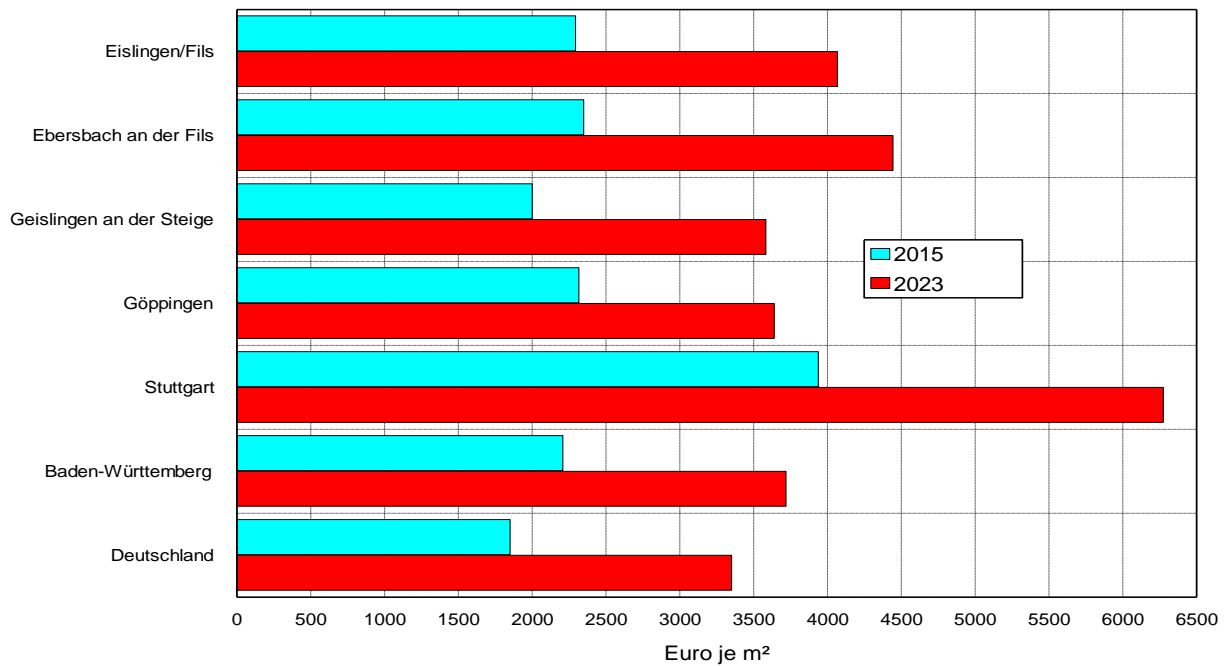
*) 2015 = Mittelwert aus 2014 und 2016

Quelle: wohnungsboerse.net

Bei Häusern mit 150 m² Wohnfläche (**Abbildung 13**) lag die durchschnittliche Preissteigerung in den vier ausgewiesenen Kommunen des Landkreises Göppingen ebenfalls bei gut 75 %. Mit Ausnahme der Stadt Geislingen lagen die m²-Preise für größere Häuser unter denen der kleineren Häuser. In Geislingen lag der spezifische Preis zwar um gut 7 % über dem entsprechenden Wert für 100 m²-Häuser, war im Vergleich innerhalb des Landkreis Göppingen aber am niedrigsten.

Wie die Gespräche mit den Experten ergaben, realisiert sich am Markt inzwischen eine deutliche Preisdifferenzierung über den Stand der Energieeffizienz der Gebäude. Ältere Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf finden nur schwer Käufer. Gleichzeitig kann bei sanierten Gebäuden der tatsächliche Modernisierungsaufwand nicht über den Preis weitergegeben werden. Das Preisgefälle mit zunehmender Entfernung von Esslingen/Stuttgart wird von den Angebotsmieten und Angebotspreisen bestätigt.

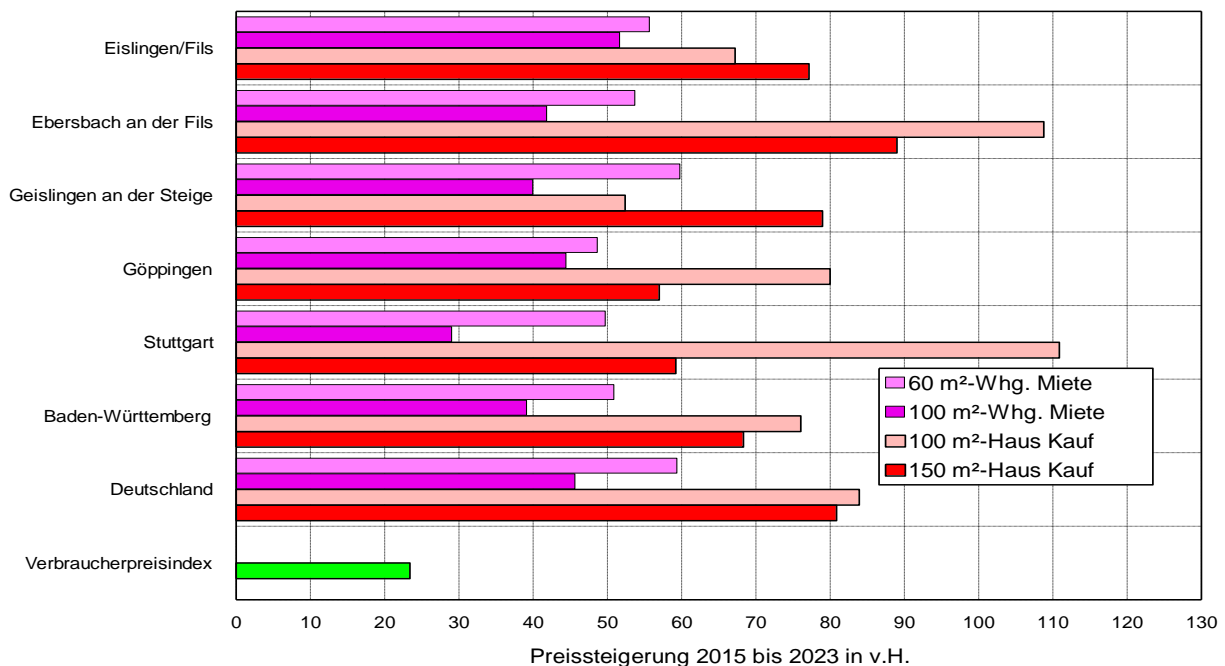
Abbildung 13: Kaufpreise für 150 m² Häuser in verschiedenen Städten im Landkreis Göppingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023



Quelle: wohnungsboerse.net

Die Preisentwicklungen bei Mieten und Häusern zeigt **Abbildung 14** im Überblick im Vergleich zum Verbraucherpreisindex. Auch wenn es sich um Angebotspreise handelt, so sind die im Vergleich zu den Verbraucherpreisen weit höheren Steigerungen doch klar erkennbar.

Abbildung 14: Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen in verschiedenen Städten im Landkreis Göppingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland von 2015 bis 2023



Quelle: wohnungsboerse.net; Verbraucherpreise: Statistisches Bundesamt;

Die Marktperspektiven

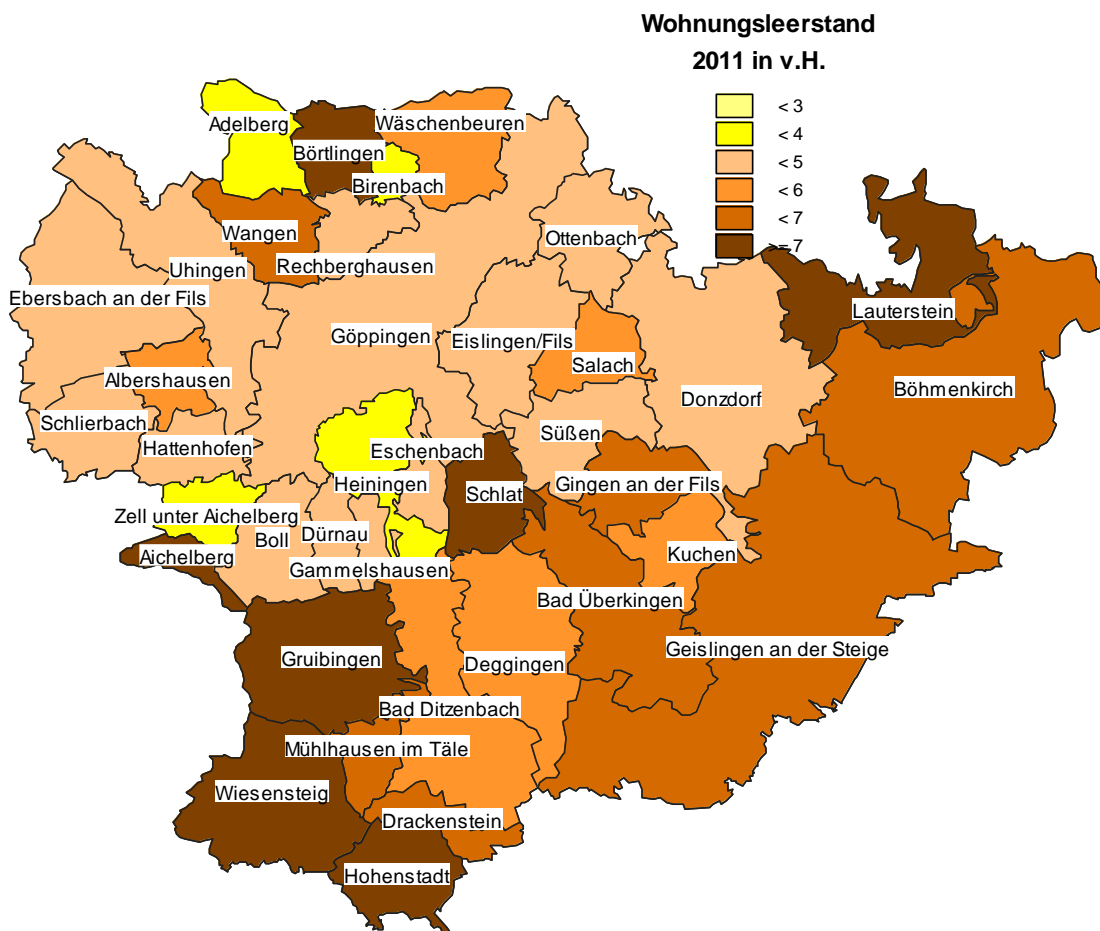
Insbesondere im Bereich der Kaufobjekte haben sich die Marktbeteiligten in der Vergangenheit immer wieder den neuen Marktbedingungen angepasst. Die Nachfrager werden verstärkt kleinere Flächen suchen, sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Eigenheimen. Noch zeichnet sich nicht endgültig ab, wie sich der Trend zum Homeoffice auswirken wird, es wird aber von den Experten der Wunsch nach mehr Zimmern bei gleicher oder sogar geringerer Wohnfläche gesehen. Die Nachfrager von Ein- und Zweifamilienhäusern werden vermehrt vom freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus auf eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung ausweichen. Beim Neubau wird gegebenenfalls auf einen Keller verzichtet. Generell wird in Zukunft – zumindest im Landkreis Göppingen – der Bau von freistehenden Eigenheimen an Bedeutung verlieren. Verdichtete Einfamilienhausformen, die Nachverdichtung im Bestand und Eigentumswohnungen werden an Gewicht zulegen.

Bei Mietwohnungen ist eine Anpassung über weniger Flächen gerade bei Single-Haushalte kaum möglich, da nur wenig entsprechende Angebote im Landkreis verfügbar sind. Hier wäre insbesondere bei der älteren Bevölkerung auch ein regionales Ausweichen, also der Fortzug, denkbar.

1.8 Wohnungsmarktsituation Ende 2023

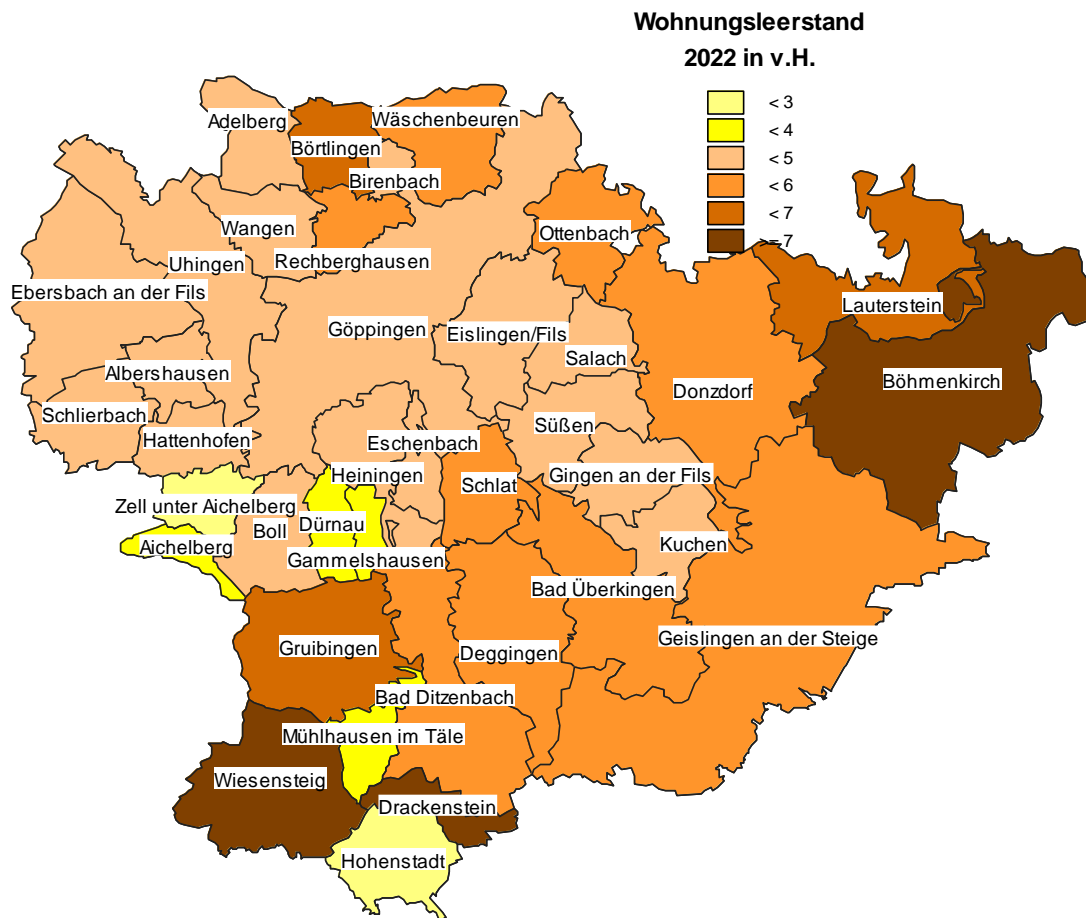
Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation war in der Vergangenheit der Leerstand. Sowohl bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 als auch beim Zensus 2011 konnte davon ausgegangen werden, dass zumindest in Westdeutschland die zum jeweiligen Zensusstichtag leerstehenden Wohnungen unmittelbar oder nach einer kurzen Phase der Modernisierung/Renovierung auch am Markt angeboten wurden. So konnte der beim Zensus 2011 für den Landkreis Göppingen festgestellte Leerstand in Höhe von 5,2 % des Wohnungsbestandes klar als Indikator für einen Wohnungsüberhang interpretiert werden. Er lag deutlich über dem als notwendig erachteten Wert von 3 %. Der „notwendige“ Leerstand von 3 % deckt ab, dass bei Umzügen, größeren Modernisierungen, Haushaltsauflösungen oder auch beim Verkauf von Häusern oder Wohnungen fast immer ein temporärer Leerstand auftritt. Sinkt der Leerstand zu stark, so wird die Mobilität der Bevölkerung beeinträchtigt und Kinder müssen möglicherweise länger im Haushalt der Eltern wohnen als beabsichtigt. Den Leerstand im Landkreis Göppingen jeweils zum Zeitpunkt des Zensus 2011 und 2022 zeigen die **Abbildungen 15** und **16**.

Abbildung 15: Wohnungsleerstand im Landkreis Göppingen zum Zeitpunkt des Zensus 2011



Quelle: Statistisches Bundesamt

Abbildung 16: Wohnungsleerstand im Landkreis Göppingen zum Zeitpunkt des Zensus 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt

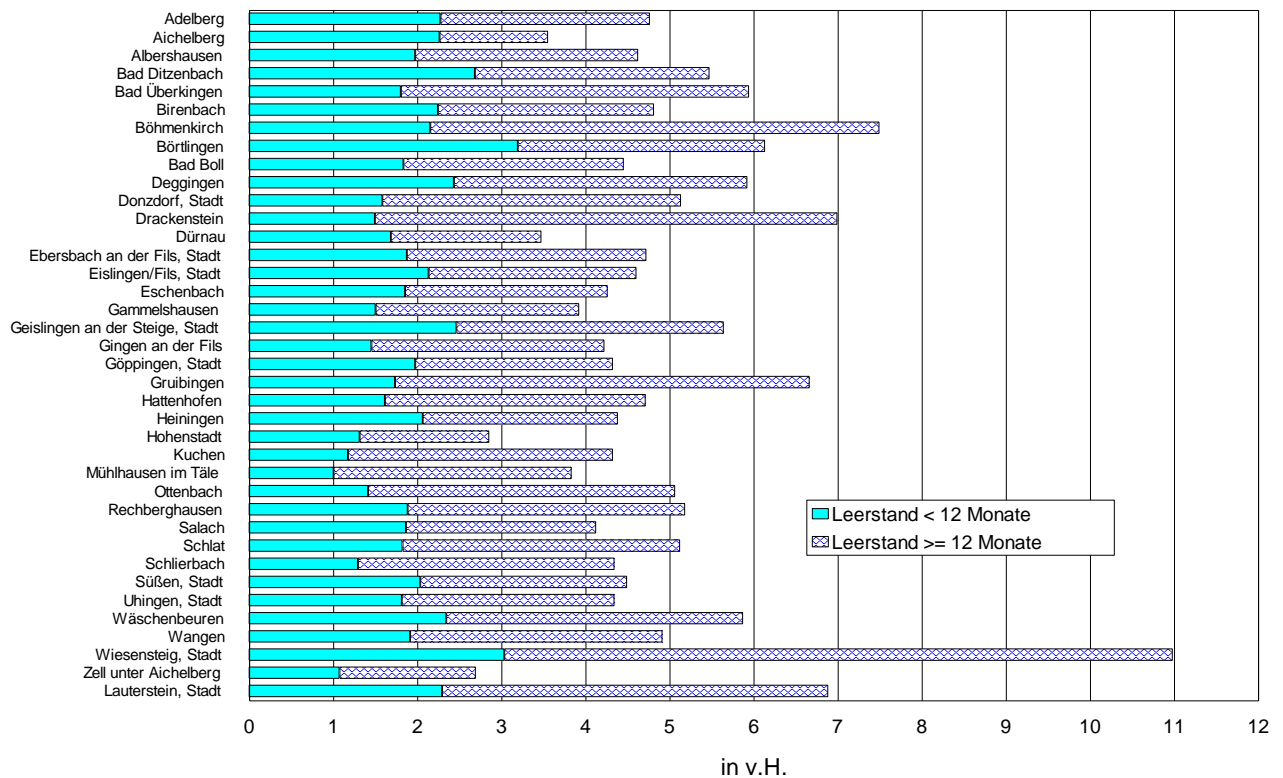
In den Kommunen reichte der Leerstand 2011 von 3,1 % in Adelberg bis 9,5 % in Hohenstadt. Im Jahr 2022 ist die Spanne noch etwas weiter und es war jetzt der niedrigste Wert mit 2,7 % in Zell unter Aichelberg und der höchste Wert mit 11 % in Wiesensteig zu beobachten. Aber selbst in der Landeshauptstadt Stuttgart lag der Leerstand zum Zeitpunkt des Zensus mit 3,7 % oberhalb der als „ausgeglichener Markt“ definierten Spanne von 2,4 % bis 3,6 % Leerstand.

Wir sehen uns im Landkreis Göppingen – und nicht nur dort – mit einer beeinträchtigten Haushaltsbildung (Abschnitt 1.4) bei vermeintlich überhöhter Leerwohnungszahl konfrontiert. Ein Teil der früheren Pufferwirkung des Leerstand scheint verlorengegangen. Ein kleiner, aber offensichtlich zunehmender Teil des Leerstands steht dem Markt nicht zur Verfügung. Die Gründe sind vielfältig. Oft fehlt das Geld für eine notwendige umfassende Sanierung. Selbst wenn das Geld vorhanden ist, sind viele Hauseigentümer verunsichert, denn sie wissen nicht, welche Vorschriften wann kommen. Auch Erbstreitigkeiten blockierten immer wieder Vermietung oder Verkauf. Es gibt aber auch Eigentümer, die nicht mehr vermieten wollen. Gerade in Zweifamilienhäusern bleibt die „zweite“ Wohnung oft unvermietet, weil die Eigentümer die Miete nicht brauchen und die Angst vor einem Mieter, mit dem sie sich am Ende vielleicht nicht verstehen, überwiegt. So lag der Leerstand bei Einfamilienhäusern im Landkreis Göppingen 2011 bei

lediglich 2,6 %, während in Zweifamilienhäusern 8,1 % der Wohnungen nicht bewohnt waren. Über 40 % der insgesamt gut 6.100 leerstehenden Wohnungen lagen 2011 in Zweifamilienhäusern.

Von der zeitlichen Dimension ist bei klassischem Fluktuationsleerstand die Wohnung in der Regel innerhalb von sechs Monaten wieder vermietet oder an einen Selbstnutzer verkauft. Schönheitsreparaturen und selbst ein Wechsel der Fenster und der Badausstattung sind in einem solchen Zeitraum leistbar. Insofern ist der hohe Anteil an bereits 12 Monate und länger leerstehenden Wohnungen ein deutlicher Indikator für eine eingeschränkte Marktverfügbarkeit von Wohnungen. Den Leerstand auf der kommunalen Ebene nach der Dauer des Leerstands im Jahr 2022 zeigt **Abbildung 17**.

Abbildung 17: Wohnungsleerstand im Landkreis Göppingen zum Zeitpunkt des Zensus 2022 nach der Dauer des Leerstands



Quelle: Statistisches Bundesamt

Sowohl die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise als auch die gezahlten Kosten der Unterkunft stehen für einen angespannten Wohnungsmarkt in weiten Teilen des Landkreises Göppingen. Auch das von den Experten beschriebene West-Ost-Gefälle wird von den Preisen und Mieten bestätigt. Zu dem angespannten Wohnungsmarkt passt eine Leerstandsquote, die ausschließlich die bis unter 12 Monate leerstehenden Wohnungen berücksichtigt. Dann zeigen sich (hellblau in Abbildung 17) Leerstandsquoten zwischen ein und drei Prozent.

Hinsichtlich der Wohnungsmarktentwicklung ist zu beachten, dass insbesondere die Zuwanderer aus dem Ausland weit überwiegend auf den Mietwohnungsmarkt drängen. Während die rund 68.000 Eigentümerhaushalte im Landkreis Göppingen die

Entwicklung aus der Distanz betrachten können, wird der Wettbewerb um die gut 50.000 Mietwohnungen immer härter.

Die Knappheit an verfügbaren Wohnungen hat in den vergangenen Jahren die Haushaltsbildung der einheimischen Bevölkerung beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass Auszüge von Kindern aus dem Haushalt der Eltern verschoben wurden, weil in den „Zielstädten“ für Studium oder Ausbildung keine bezahlbare Wohnung zu finden war und, sofern möglich, ein Ausbildungs- oder Studienort in Pendelentfernung gewählt wurde. Eine verstärkte Bildung von Wohngemeinschaften dürfte im Landkreis Göppingen nur in den beiden größten Städten Göppingen und Geislingen eine Rolle spielen. Die Fluktuation von Mieterhaushalten ist sicher auch im Landkreis Göppingen zurückgegangen, weil Wohnungswechsel in der Regel eine deutlich höhere Miete nach sich ziehen. Die Wohnungsmarktsituation in den Jahren 1995 und 2023 zeigt **Tabelle 9**.

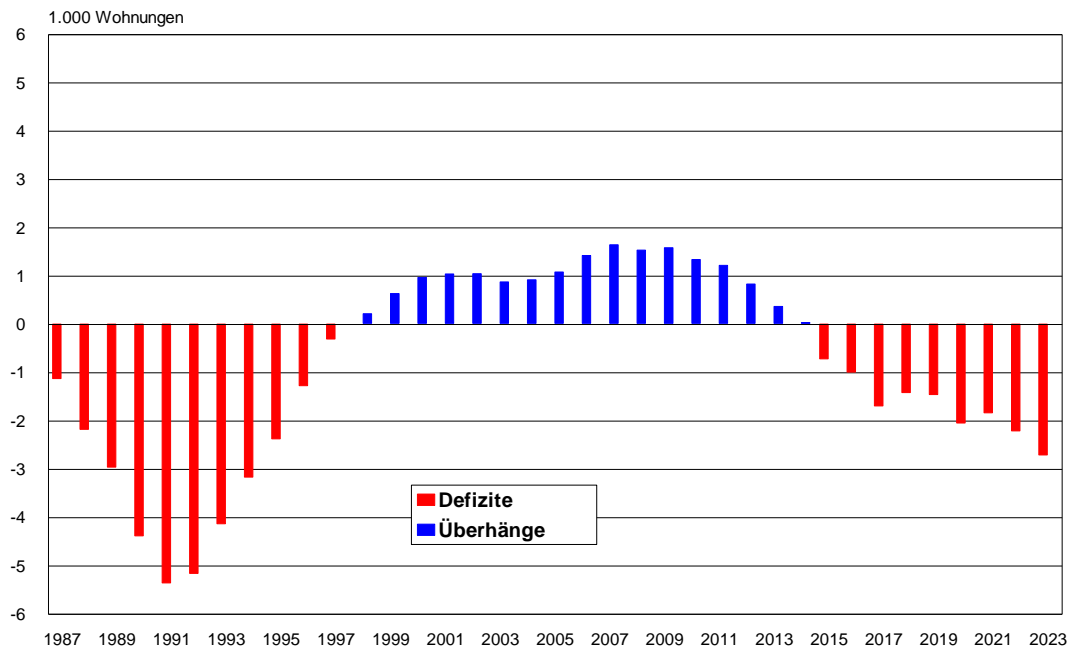
Tabelle 9: Wohnungsmarktsituation 1995 und 2023 im Landkreis Göppingen, im Regierungsbezirk Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

Jahr	Landkreis Göppingen		Reg.-Bez-Stuttgart		Baden-Württemberg		Deutschland	
	Defizit	Überhang	Defizit	Überhang	Defizit	Überhang	Defizit	Überhang
	Wohnungen							
1995	2.500	0	28.000	0	101.000	0	1.059.000	350.000
2023	2.700	0	45.000	0	140.000	2.000	530.000	240.000
2023 in v.H. des Bestandes	2,2	0,0	2,2	0,0	2,6	0,0	1,2	0,6

Quelle: eigene Berechnungen

Während in Deutschland insgesamt noch Ende 2021 die Wohnungsüberhänge größer waren als die Wohnungsdefizite, dominierten Ende 2023 in Deutschland, in Baden-Württemberg, dem Regierungsbezirk Stuttgart und dem Landkreis Göppingen eindeutig die Wohnungsdefizite. Im Landkreis Göppingen fehlten Ende 2023 rund 2.700 Wohnungen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Unabhängig von der kritischen Situation auf den Wohnungsmärkten bestehen im gesamten Landkreis Göppingen latente zusätzliche Bedarfe an barrierearmen Wohnungen für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderungen. Die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Landkreis Göppingen zeigt **Abbildung 18**.

Abbildung 18: Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023



Quelle: eigene Berechnungen

Zur Abschätzung der Situation auf der Gemeindeebene kann auf **Abbildung 17** verwiesen werden. Je näher der Leerstand „bis unter 12 Monate“ an die Marke von einem Prozent heranreicht, desto angespannter ist der Wohnungsmarkt.

Hier ist es von hoher Bedeutung auch für den künftigen Wohnungsbedarf, ob oder in welchem Maße der „Langzeitleerstand“ wieder für den Markt aktiviert werden kann. Hier wären sicher lokale Veranstaltungen zum Thema Leerstand sinnvoll, um zunächst die Bedeutung der verschiedenen Leerstandsgründe auf der lokalen Ebene zu ermitteln.

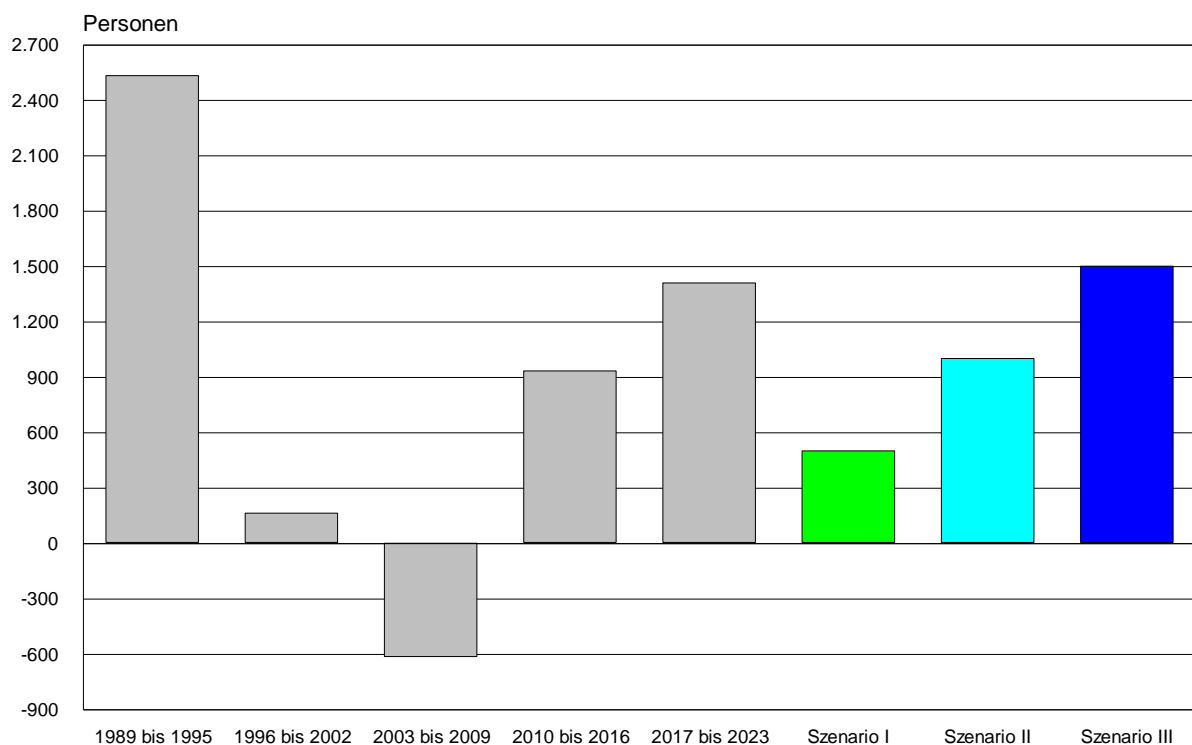
2 Projektion der Entwicklung

2.1 Bevölkerung

Die durchschnittlichen **Wanderungssalden** für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die durchschnittliche Nettozuwanderung zeigt **Abbildung 19**. Im Durchschnitt zogen von 1989 bis 2023 knapp 1.100 Personen je Jahr mehr in den Landkreis Göppingen als von dort fort.

In den kommenden 15 Jahren erreichen die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre den Ruhestand und, bei konstanter Zahl an Arbeitsplätzen, erhöht sich die notwendige Zuwanderung zur Besetzung der vorhandenen Arbeitsplätze. Als mittlerer Wanderungsansatz wurde mit einer Nettozuwanderung von 1.000 Personen je Jahr der um die „Sonderzuwanderungen“ 2015/2016 und 2022 bereinigte Durchschnitt der Vergangenheit gewählt. Für Szenario I wurde die Nettozuwanderung um 50 % vermindert, für Szenario III um 50 % erhöht.

Abbildung 19: Durchschnittliche Wanderungssalden je Jahr für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die Szenarien zur künftigen Entwicklung im Landkreis Göppingen

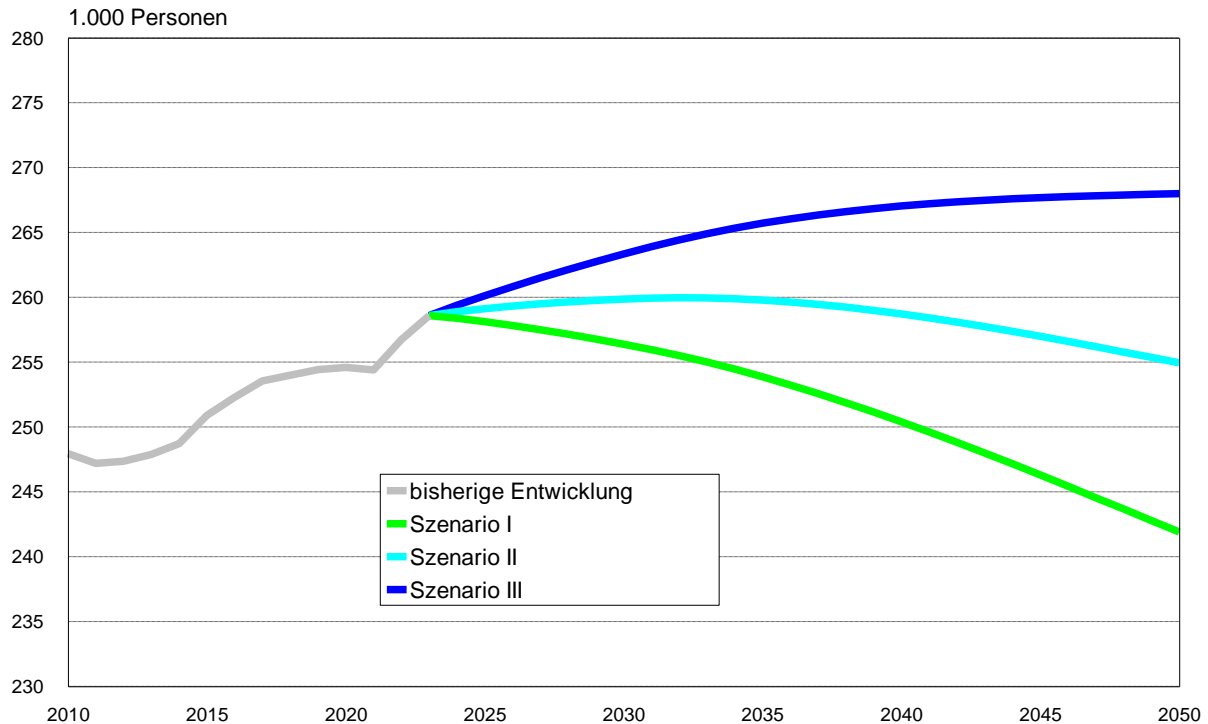


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2050 zeigt **Abbildung 20**. Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 242.000 und 268.000 Personen im Jahr 2050. Beim niedrigen Wanderungsansatz sinkt die Bevölkerung ab dem Jahr 2024, beim mittleren Ansatz geht die Einwohnerzahl nach einer Stagnation ab Mitte der 2030er Jahre zurück und nur

bei der hohen Zuwanderung steigt die Bevölkerung um knapp 9.400 Personen an und hält dieses Niveau dann bis 2050

Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050



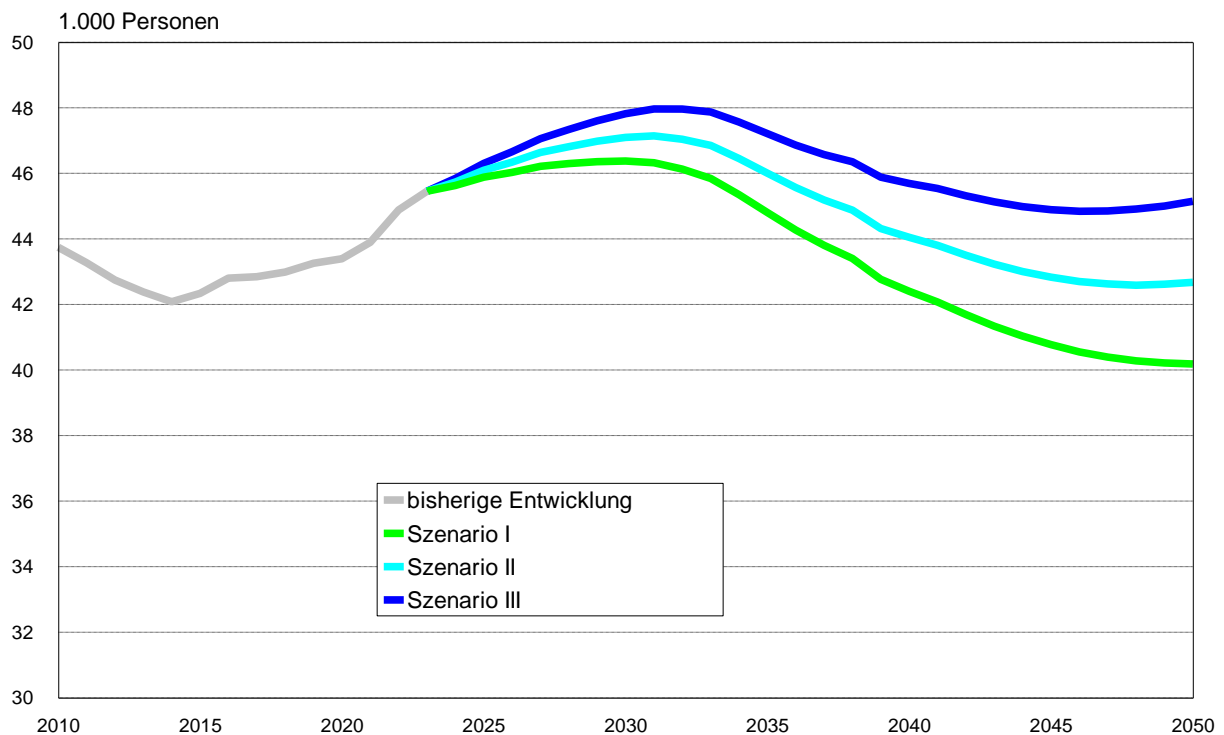
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die **Abbildungen 21 bis 23** zeigen die Entwicklung der Altersgruppen „bis unter 18 Jahre“, „18 Jahre bis Eintritt ins Ruhestandsalter“ (unter Berücksichtigung der bereits laufenden Einführung der Rente mit 67) sowie der „Ruhestandsbevölkerung“ (ab offiziellem Renteneintritt).

Die Zahl der „unter 18-Jährigen“ steigt zunächst in allen Szenarien an und sinkt anschließend unter den Ausgangswert des Jahres 2023.

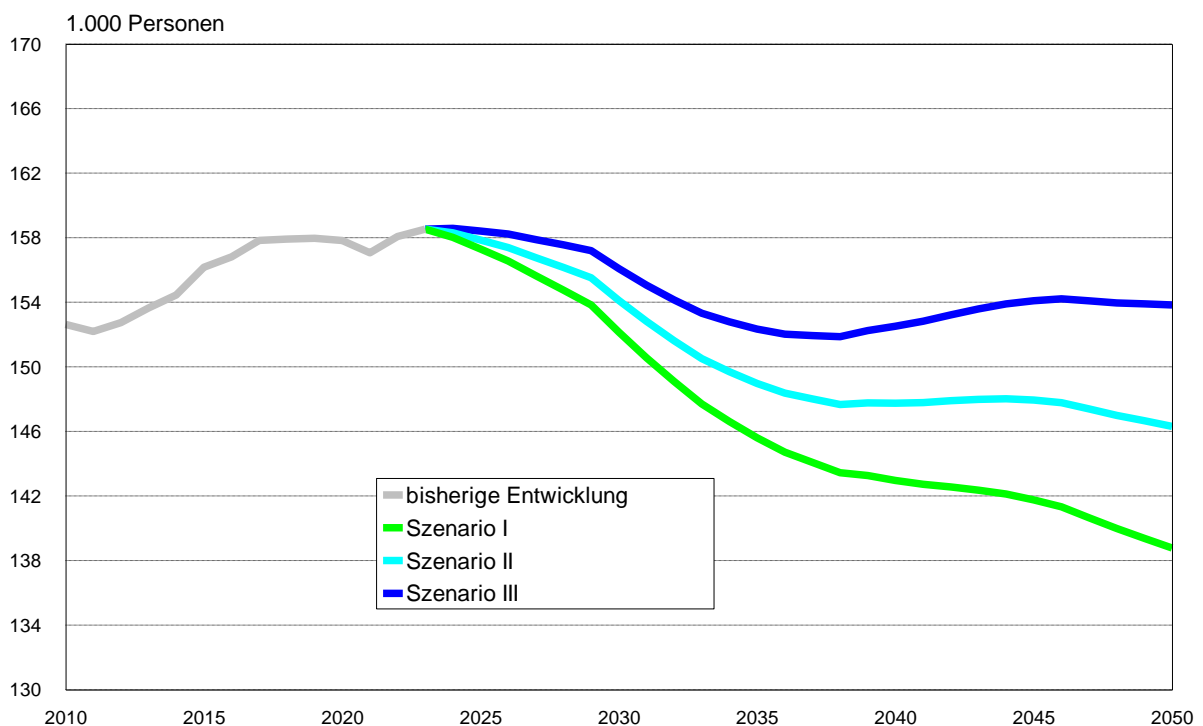
Im Bereich der Erwerbsfähigen zwischen „18 Jahren und dem offiziellen Ruhestandseintritt“ Jahren zeigt sich die Notwendigkeit der Zuwanderung am stärksten. Bei einer jährlichen Nettozuwanderung von 500 Personen schrumpft diese Altersgruppe von knapp 158.500 auf knapp 139.000 Personen im Jahr 2050 um 12,5 %. Die Zuwanderung von gut 1.000 Personen je Jahr (Szenario II) sorgt für eine Abschwächung des Rückgangs auf 7,7 % und selbst die höheren Zuwanderungen (Szenario III) können einen langfristigen Rückgang des Bevölkerungsbesatzes in dieser Altersstufe um 3,0 % nicht verhindern.

Abbildung 21: Entwicklung der unter 18-jährigen Bevölkerung im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050



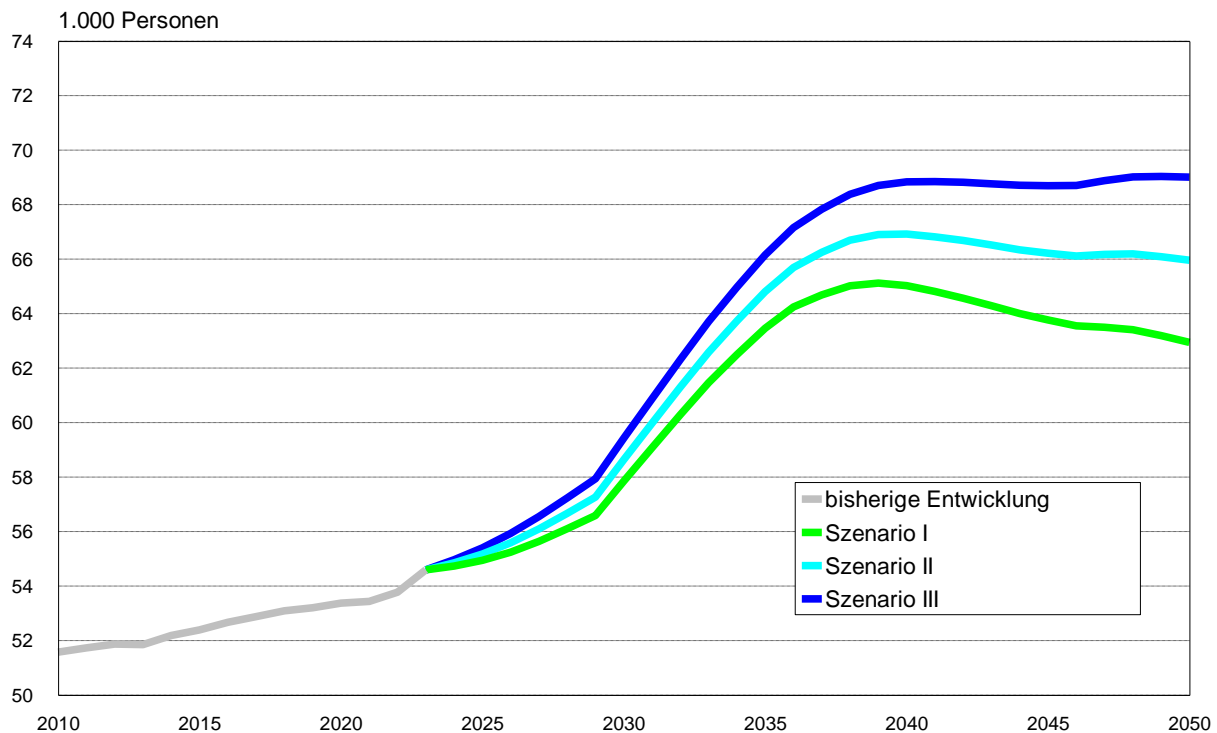
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Abbildung 22: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 18 Jahren und dem Ruhestandseintritt im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Abbildung 23: Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050

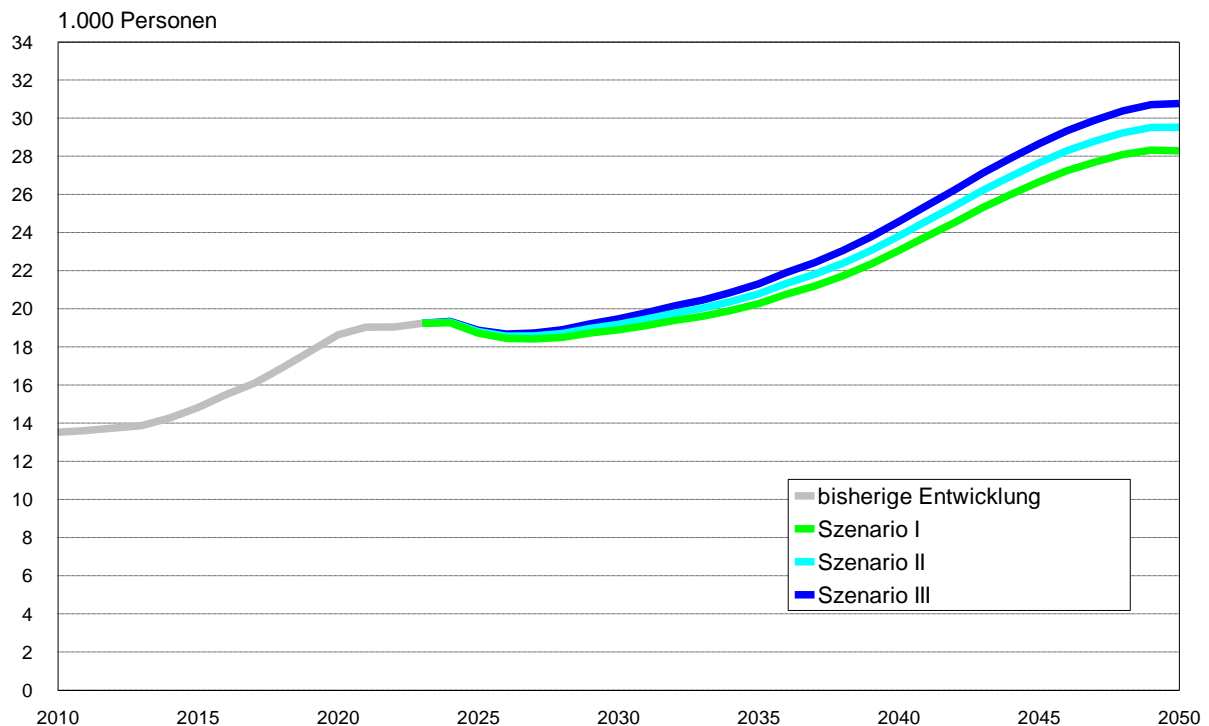


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Ruheständler stellen die einzige Altersgruppe, die „sicher“ wachsen wird. Durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre in den Ruhestand (bei steigendem Renteneintrittsalter) steigt die Zahl bis 2029 zunächst langsam und dann bis 2040 kräftig an. Gegenüber dem heutigen Stand ist mit einer Steigerung zwischen 15 % und 26 % zu rechnen.

Die Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ im Landkreis Göppingen ist in **Abbildung 24** visualisiert. Diese Altersgruppe ist insofern von hoher Bedeutung, als nach Erreichen des 80. Lebensjahres die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit stark ansteigt. Ende 2023 hatten 19.200 Personen im Kreis diese Altersstufe erreicht. Die Besetzung dieser Altersgruppe wird vor allem nach 2035 einen enormen Schub erhalten, wenn die bereits starken Jahrgänge der 1950er-Jahre diese Altersgruppe erreichen. Insgesamt ist gegenüber 2023 von einer Steigerung zwischen 47 % (Szenario I) und 60 % (Szenario III) bis zum Jahr 2050 auszugehen.

Abbildung 24: Entwicklung der Altersgruppe 80 Jahre und älter im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den Szenarien bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

2.2 Private Haushalte

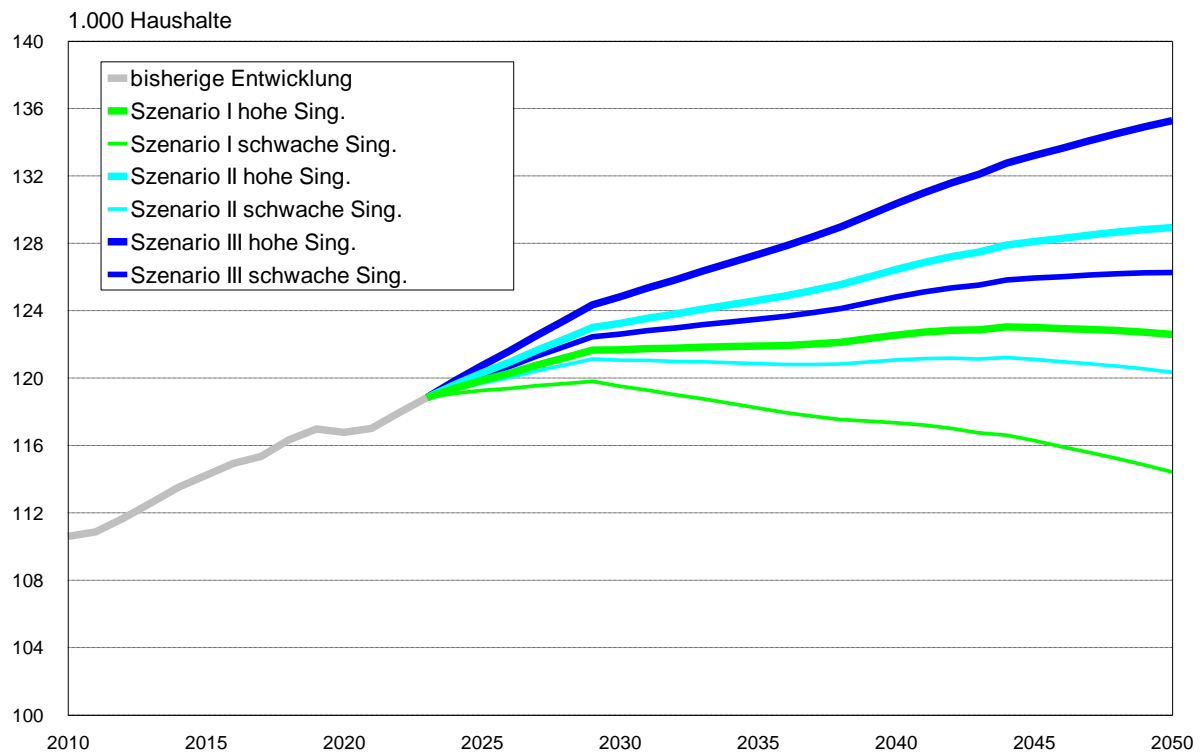
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung in der Regel von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wird unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird.

Eine Verbilligung des Wohnens ist gegenwärtig nahezu auszuschließen, da die Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierearmut, den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. Auch die Entwicklung der Baulandpreise - vor allem in den Zentren - spricht eher für weitere Preissteigerungen des Wohnens. **Bei einem Anteil der erneuerbaren Energien von 19,6 % am Primärenergieverbrauch 2023 erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürften. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.**

Deshalb haben wir für die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 beobachteten Entwicklung unterstellt. In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße ab 2030 nahezu konstant. Bis 2030 wird in beiden Szenarien ein Abbau des gegenwärtigen Haushaltsrückstaus angesetzt.

In **Abbildung 25** sind die Modellrechnungen zur Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt.

Abbildung 25: Entwicklung der privaten Haushalte im Landkreis Göppingen bis 2023 sowie in den verschiedenen Szenarien bis 2050



Quelle: eigene Berechnungen

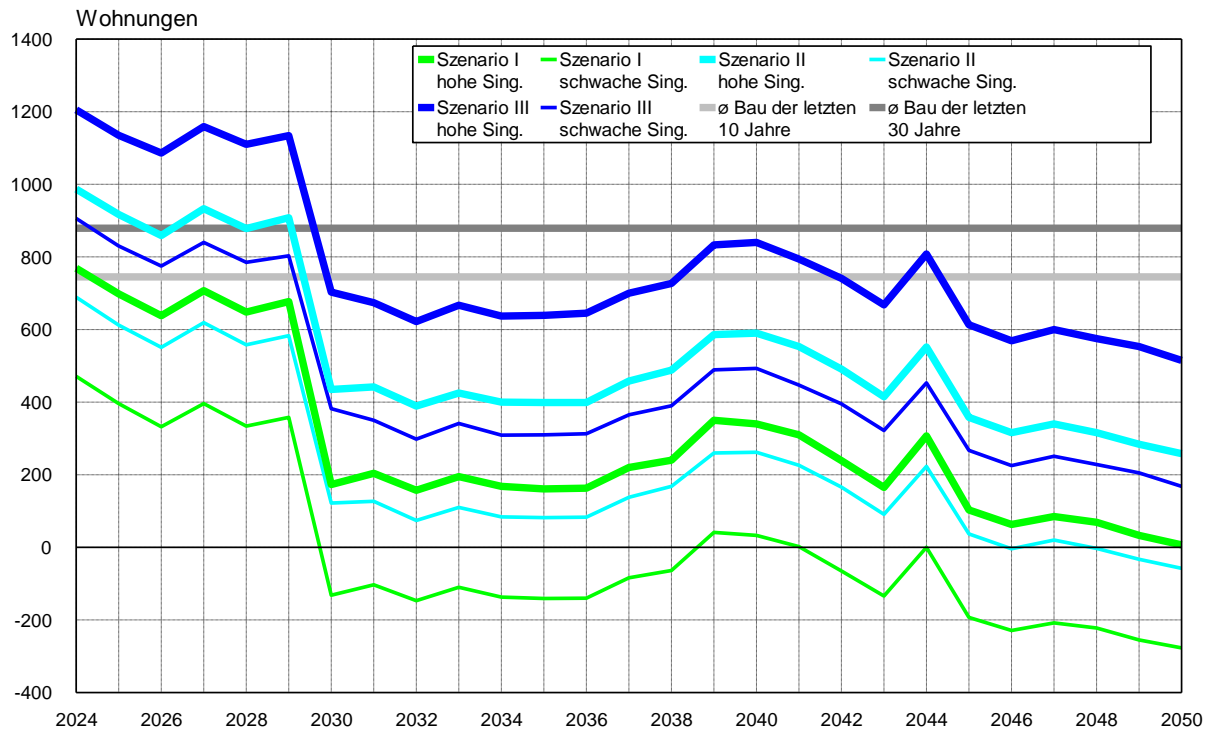
Danach liegt die Zahl der privaten Haushalte im Jahr 2050 zwischen 114.000 und 135.000. Die Szenarien zeigen, dass die Haushaltszahlen nur bei hoher Zuwanderung und bei der mittleren Zuwanderung in Kombination mit der hohen Singularisierung steigen werden. Bei mittlerer Zuwanderung mit schwacher Singularisierung stagnieren die Haushaltszahlen wie auch bei schwacher Zuwanderung und hoher Singularisierung. Die Kombination von niedriger Zuwanderung und schwacher Singularisierung führt in wenigen Jahren zur Abnahme der Zahl der Haushalte.

2.3 Wohnungsbedarf

Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in neue Wohnungen) ein festgelegtes Versorgungsniveau erreicht wird. In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Erhöhung/Verminderung der Leerwohnungsreserve auf 3 % des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgänge in Höhe von jährlich rund 0,1 % des Wohnungsbestandes. Die Entwicklung des Wohnungsbedarfes ist in **Abbildung 26**

dargestellt. Deutlich wird, dass in der Bedarfsrechnung ein schneller Abbau der aktuellen Defizite angestrebt wird.

Abbildung 26: Wohnungsbedarf im Landkreis Göppingen von 2024 bis 2050 in den verschiedenen Szenarien



Quelle: eigene Berechnungen

Nur im Szenario mit niedriger Zuwanderung und niedriger Singularisierung fällt der Wohnungsbedarf nach dem Abbau des Wohnungsdefizits auf Werte unter Null zurück. In allen anderen Szenarien zeigt sich ein in der Summe deutlich positiver Wohnungsbedarf, der in den Jahren des Defizitabbaus bis 2029 in den Szenarien mit hoher und mittlerer Zuwanderung und hoher Singularisierung über dem aktuellen Wohnungsbauniveau liegt.

Der Bedarf bis 2050 reicht von durchschnittlich minus 10 Wohnungen je Jahr in Szenario I mit niedriger Singularisierung bis 780 Wohnungen je Jahr in Szenario III mit hoher Singularisierung. Die Werte im Einzelnen zeigt **Tabelle 10**.

Tabelle 10: Durchschnittlicher Wohnungsbedarf je Jahr bis 2050 in den drei Szenarien in Abhängigkeit der Singularisierungsstärke

Szenario	Singularisierung	
	hoch	schwach
Szenario I	290	-10
Szenario II	530	210
Szenario III	780	440

Der durchschnittliche Wohnungsbau der letzten 10 Jahre lag im Landkreis Göppingen bei 745 Wohnungen je Jahr. In einer längerfristigen Betrachtung über die vergangenen 30 Jahre lag der durchschnittliche Wohnungsbau bei 880 Wohnungen je Jahr. Allerdings befanden sich vor 30 Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre noch in der Haushaltsbildungsphase und zusätzlich zogen viele Zuwanderer nach Baden-Württemberg. Es zeigt sich aber, dass selbst die in Szenario III mit hoher Singularisierung durchschnittlich erforderliche Bautätigkeit von 780 Wohnungen je Jahr im Landkreis Göppingen in den vergangenen 30 Jahren nicht nur erreicht, sondern sogar überschritten wurde. Aktuell sind allerdings die Baugenehmigungen dramatisch zurückgegangen. Wurden von Januar bis Mai 2023 noch 221 Wohnungen genehmigt, so waren es im entsprechenden Zeitraum 2024 nur noch 76 Wohnungen. Dies lässt deutlich sinkende Wohnungsfertigstellungen und damit keinen Defizitabbau erwarten.

Es stellt sich für die Kommunen im Landkreis Göppingen vor allem eine Frage: Ziehen Menschen zu, weil entsprechende Bau- und Wohnmöglichkeiten vorhanden sind oder erfolgt der Wohnungsbau, weil mehr Menschen zugezogen sind? Für die vergangenen zehn Jahre lässt sich die Frage eindeutig beantworten: Not (Flüchtlinge), wirtschaftliche Attraktivität (Arbeitsplätze) und -zumindest im westlichen Bereich des Landkreises – die Nähe zu Arbeitsplätzen in Stuttgart und dessen unmittelbarem Umfeld überspielten die Verfügbarkeit von Wohnraum und sorgten für mehr Zuzüge, als das Wohnungsangebot hätte aufnehmen können.

Die Wohnungsknappheit hat zwar nicht das Ausmaß wie zu Beginn der 1990er Jahre erreicht, aber insbesondere für die Städte ist von einer ausgeprägten Knappheit auszugehen, die die Haushaltsbildung gegenwärtig beeinträchtigt. Das „Problem“ der nicht am Markt angebotenen Wohnungen verschärft die Knappheit zusätzlich. Gegenwärtig werden Kinder länger im Haushalt der Eltern bleiben, in den großen Städten werden verstärkt Wohngemeinschaften gebildet und Schutzsuchende werden in Unterkünften untergebracht.

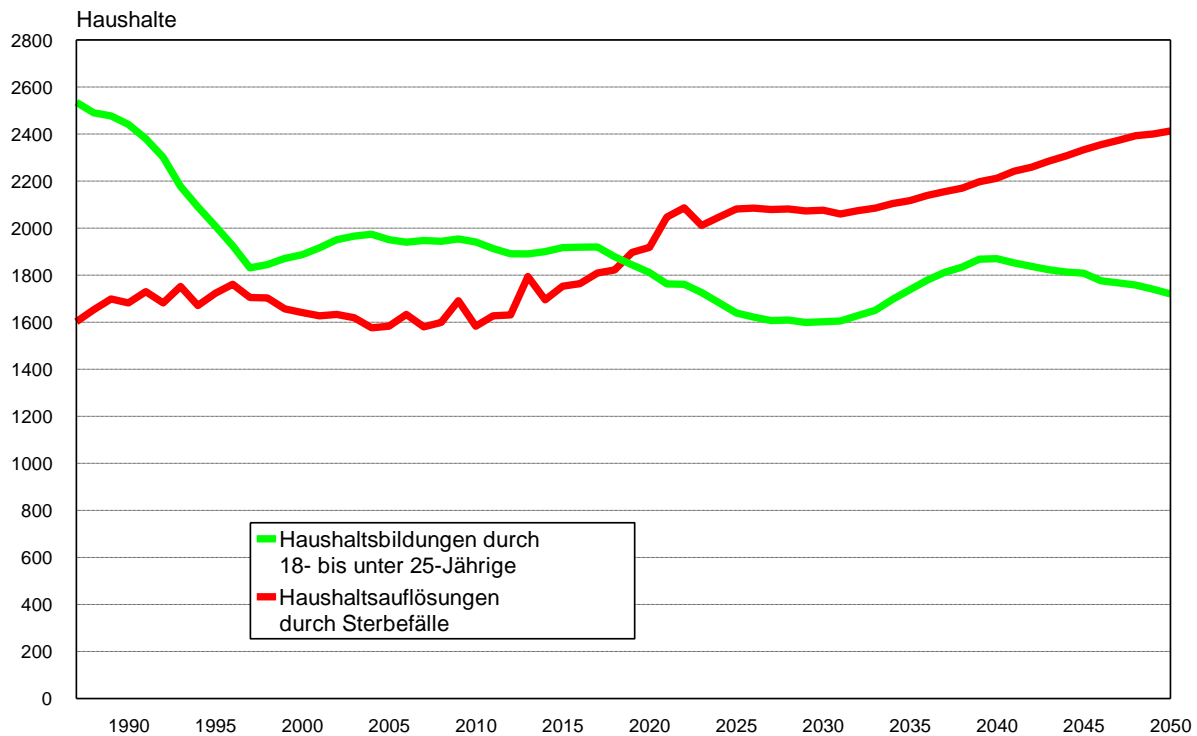
Das Ausmaß der Knappheit gefährdet inzwischen die weitere wirtschaftliche Entwicklung, weil die Zuwanderung von Arbeitskräften wegen der Wohnungsknappheit unterbleibt. Dies gilt nicht nur für den Landkreis Göppingen, sondern die gesamte Region Stuttgart. In dem sich abzeichnenden Wettbewerb um „Erwerbsfähige“ spielen die Wohnmöglichkeiten und die in akzeptabler Zeit und zu tragbaren Kosten erreichbaren Arbeitsplätze eine wesentliche Rolle. Hier ist zu erwarten, dass von den Unternehmen im Landkreis Göppingen zunehmend Forderungen nach mehr Wohnraum gestellt werden, um Mitarbeiter für ihren Standort gewinnen zu können.

Gleichzeitig werden nach wie vor viele Wohnungen vor allem im ländlichen Raum nicht angeboten, weil die Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Dies betrifft insbesondere die „zweite Wohnung“ in Zweifamilienhäusern.

Der Verlauf der Wohnungsbedarfsentwicklung ist nicht nur vom Defizitabbau geprägt, sondern hat auch eine demografische Komponente. Wie aus **Abbildung 27**

hervorgeht, laufen die Entwicklung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und die Haushaltsbildung durch die „18- bis unter 25-Jährigen“ auch im Landkreis Göppingen gegenläufig.

Abbildung 27: Abschätzung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und der Nachfrage durch die Haushaltsbildung junger Menschen im Landkreis Göppingen von 1987 bis 2023 und in Szenario II bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Die starke Haushaltsbildung durch die geburtenstarken Jahrgänge um 1990 ist gerade noch zu erkennen. Die Haushaltsbildung durch junge Menschen ging zwar deutlich zurück, blieb aber bis etwa 2020 über der Zahl der durch Tod (oder Umzug ins Pflegeheim) erfolgenden Haushaltsauflösungen. Mit stärkerer Besetzung der höheren Altersstufen stiegen die Sterbefallzahlen an, während sich die Zahl der Personen in der Altersgruppe „18 bis unter 25“ reduzierte, weil aktuell und auch in den kommenden Jahren die Kinder der geburtenschwachen Jahrgänge der 1970er-Jahre diese Altersstufe erreichen. Dies gilt nicht nur für den Landkreis Göppingen, sondern ebenso für Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt. Es werden aus der einheimischen Bevölkerung heraus mehr Wohnungen frei als neu bezogen werden.

2.4 Was für Wohnungen sollten gebaut werden?

Im Landkreis Göppingen gab es Ende 2023 knapp 50.000 vermietete Wohnungen. Ein ausreichendes Angebot ist nach Ansicht der Experten im obersten Preisbereich, also jenseits von 12 Euro je m², vorhanden. Im „mittlere Preisbereich“, etwa „8 bis 12 Euro je m²“, wird es schon knapp und im unteren Preissegment wird das Angebot schon „sehr dünn“. Wenn an durchschnittlichen Kosten der Unterkunft bereits über 10 Euro

je m² gezahlt werden, ist dies für Geringverdiener ohne staatliche Unterstützung ein besonderes Problem, da Vermieter von Geringverdienern kaum eine geringere Miete verlangen werden als sie bei der Vermietung an Grundsicherungs- oder Bürgergeldempfänger erzielen können.

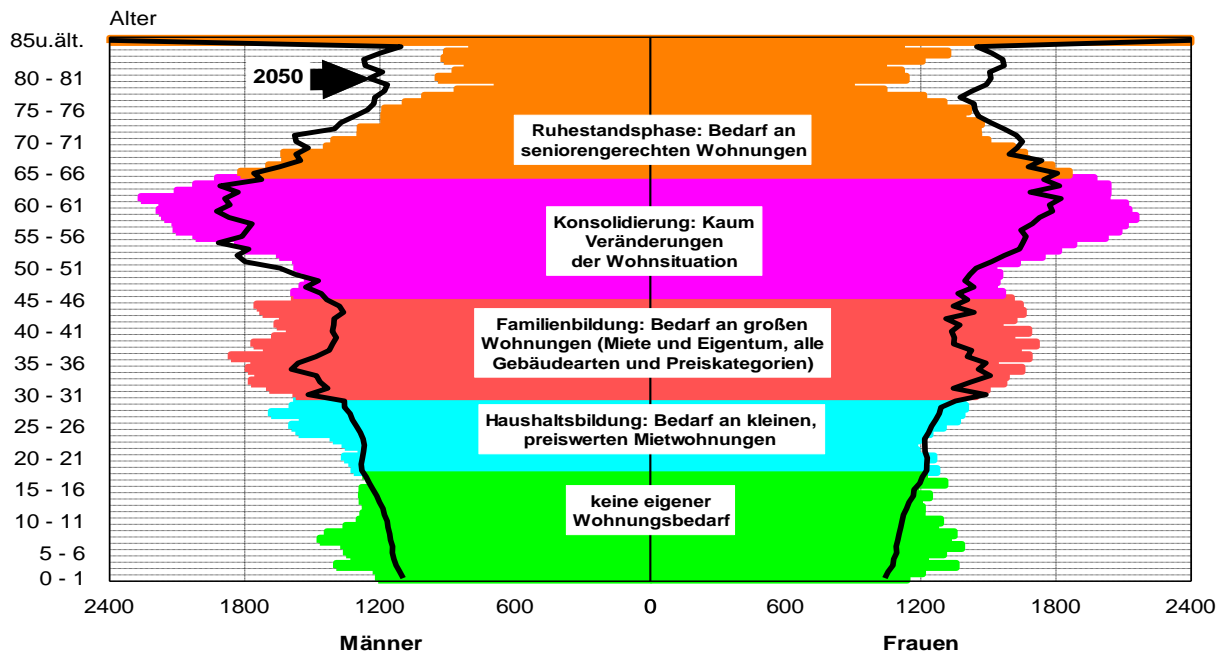
Dies sind Mieten, die von vielen Haushalten im unteren Einkommensbereich kaum geleistet werden können. Insgesamt fehlen vor allem bezahlbare Wohnungen im „unteren Preisbereich“ von 6 bis 8 Euro je m² Wohnfläche und Monat (netto-kalt).

Es werden auch nach Einschätzung der Experten im Bereich der Mietwohnungen vor allem kleine und bezahlbare Wohnungen benötigt. Ohne Förderung sind derartige Wohnungen im Neubau nicht zu realisieren. Neben der Analyse der aktuell fehlenden Wohnungen spricht auch eine Betrachtung der Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Göppingen tendenziell für den Bau kleiner Wohnungen, die möglichst barrierearm/barrierefrei sein sollten.

Den Wohnungsbedarf nach dem Alter zeigt anhand der aktuellen und der künftigen Altersstruktur **Abbildung 28**. Auch bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von gut 1.000 Personen sind es vor allem die Senioren, deren Zahl zunehmen wird. In dieser Altersstufe ist ein gewisses Maß an Haushaltsverkleinerung unvermeidbar, da die Zahl der Single-Haushalte in den höheren Altersstufen zunehmen wird. Für diese wachsende Altersgruppe sind Angebote erforderlich, die aufkommende körperliche Einschränkungen berücksichtigen und ein möglichst langes Verbleiben im eigenständigen Wohnen sichern. Als positiver Nebeneffekte werden Einfamilienhäuser aus dem Bestand früher für nachrückende Familienhaushalte frei und müssen nicht neu gebaut werden.

Diese Einschätzung wurde von den Experten bestätigt. Der Wunsch vieler älterer Menschen nach einer Veränderung der Wohnsituation kann aktuell mangels (bezahlbarer) Angebote häufig nicht realisiert werden.

Abbildung 28: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen im Landkreis Göppingen 2023 und in Szenario II 2050)



Die Wohnungsdefizite und die erforderlichen Wohnungen im Landkreis Göppingen konzentrieren sich nahezu vollständig auf das Segment bezahlbarer Mietwohnungen. Da – nicht nur im Landkreis Göppingen – unter den neuen Bedingungen der Finanzierungs- und Baukosten im Neubau Mietpreise unter 16 € je m² auch wegen der hohen Grundstückspreise ohne Förderung kaum erreicht werden können, benötigt der Landkreis einen über die kommenden Jahre währenden Ausbau des geförderten Wohnungsbaus.

Um die Wohnungen dann dauerhaft im unteren Preisbereich zu halten, sollte der geförderte Wohnungsbau vornehmlich von Wohnungsunternehmen mit maßgeblicher öffentlicher Beteiligung, von Genossenschaften oder kirchlichen Wohnungsunternehmen durchgeführt werden. Bei profitorientierten Investoren ist von unmittelbaren Mietsteigerungen nach Auslauf der Bindungen auszugehen. So hat das größte deutsche Wohnungsunternehmen, die Vonovia SE gezeigt, dass sich bei ehemals preiswerten Wohnungen im Zeitablauf unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen erhebliche Mietsteigerungen durchsetzen lassen. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen im Konzern stieg von 6,02 € je m² im Jahr 2016 auf 7,74 € je m² im Jahr 2023. Die Steigerung von knapp 29 % lag weit über der Zunahme des Mietenindex von knapp 12 % in diesem Zeitraum.

Allerdings war das Segment der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 im Landkreis Göppingen mit einem Anteil am Mietwohnungsmarkt von 18,8 % zwar höher als im Land Baden-Württemberg insgesamt (17,4 %), aber für eine preisdämpfende Wirkung, die ab etwa 25 % erreicht wird, zu niedrig. Langfristig wäre eine Stärkung dieser nach wie vor sozial orientierten Vermieter sinnvoll.

Ohne das Segment der sozialen Wohnraumförderung und die Angebote der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen hätten rund 5 Mio. Haushalte in Deutschland erhebliche Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. In Ballungsräumen weisen 30 bis 50 % aller Haushalte aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse mittlerweile die Voraussetzung für einen Wohnberechtigungsschein auf. Die Befürchtung der Schaffung von „sozialen“ Brennpunkten durch den Bau von geförderten Mietwohnungen ist angesichts der Größe der Zielgruppe unbegründet.

Ein weiteres Segment mit hoher Nachfrage ist nach wie vor der Bereich der Eigentumswohnungen. Hier scheitern Vorhaben im Neubau und auch Käufe im Bestand häufig an der nicht mehr darstellbaren Finanzierung seitens der potenziellen Käufer/Bauherren und noch immer unrealistischen Forderungen der Anbieter.

Mit einem Anteil von 54 % am Wohnungsbestand sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Göppingen im Vergleich zu vielen anderen Kreisen in wirtschaftlich starken Regionen Deutschlands stärker vertreten. Bei den gegebenen Baulandpreisen wird in der Zukunft die Wohneigentumsbildung vor allem im Bestand und in Eigentumswohnungen erfolgen. Im Neubau werden die verdichteten Einfamilienhausformen (Reihen- und Doppelhaus) vorherrschen, was auch von den Experten bestätigt wurde.

Die Aufgabe der öffentlichen Hand ist aber klar in der Schaffung eines breiteren Angebots an bezahlbaren Wohnungen zu sehen. Dies kann auch durch den Ankauf von Belegrechten oder Bestandskäufe erfolgen.

3 Fazit der Untersuchung

Die Einwohnerzahl im Landkreis Göppingen stieg von 1995 bis 2023 um 2 % an. Dieser Anstieg war deutlich schwächer als im Land Baden-Württemberg (9,6 %) und dem Regierungsbezirk Stuttgart (8,4 %). Auch in Deutschland insgesamt stieg die Einwohnerzahl mit 2,4 % etwas stärker. Die Einwohnerzunahme im Landkreis Göppingen beruhte ausschließlich auf dem Wanderungsüberschuss. Der natürliche Saldo von Geburten und Sterbefällen war in der Summe bereits negativ und führte zu einem Bevölkerungsverlust von 3,2 % der Ausgangsbevölkerung 1995. Der bundesweite Zuwanderungsschub seit 2015 war auch im Landkreis Göppingen mit einer Einwohnerzunahme von knapp 10.000 Personen seit Ende 2014 spürbar. Der Zensus 2022 stellte eine im Vergleich zur Fortschreibung um gut 5.100 Personen geringere Einwohnerzahl für den Landkreis Göppingen fest.

Voraussetzung für die positive Bevölkerungsentwicklung war die Ausweitung der Zahl an Arbeitsplätzen im Landkreis Göppingen und den für Pendler erreichbaren Orten. Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich im Landkreis Göppingen seit 1995 um 5,3 % erhöht, im Landkreis Esslingen lag die Steigerung bei 25 % und in Stuttgart bei über 28 %. Da Göppingen zumindest in der Anfangsphase der Zuwanderungen noch ausreichend Wohnraum hatte, gab es eine Zuwanderung von Personen, die in den genannten Regionen arbeiten. Der Auspendlerüberschuss des Landkreises Göppingen erhöhte sich in der Zeit nach 2014 um knapp 7.600 Beschäftigte oder 60 %.

Es arbeiteten im Jahr 2023 knapp 62 % der im Landkreis wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch im Landkreis. Im Jahr 1995 lag dieser Anteil noch bei 80 %. Wichtigste Arbeitsorte der Auspendler sind die Kommunen im Landkreis Esslingen und die Stadt Stuttgart.

Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte im Landkreis Göppingen um gut 14 % angewachsen, weil die Zahl der Einwohner zugenommen hat und die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,44 Personen im Jahr 1995 auf 2,18 Personen je Haushalt im Jahr 2023 abnahm. In den letzten Jahren war die Haushaltsbildung im Landkreis durch die Wohnungsknappheit beeinträchtigt.

Der Anteil der bis 1979 errichteten Wohnungen am Wohnungsbestand lag beim Zensus 2022 im Landkreis Göppingen mit 62,4 % rund 2 %-Punkte unter dem bundesweiten Durchschnitt, aber 3 %-Punkte über den Werten des Regierungsbezirkes Stuttgart und des Landes Baden-Württemberg. Der Grund ist in der eher verhaltenen Bautätigkeit seit 1990 zu sehen. Diese relativ niedrige Bautätigkeit war bis etwa 2014/2015 auch angemessen, reicht aber seitdem nicht mehr aus. Der relativ alte Wohnungsbestand führt im Landkreis Göppingen zu einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen, da die erste Wärmeschutzverordnung mit aus heutiger Sicht geringen Anforderungen an die Energieeffizienz erst 1977 eingeführt wurde.

Da inzwischen die Daten des Zensus 2022 zur Zahl der Wohnungen, zur Haushaltszahl, den leerstehenden Wohnungen sowie den reinen Freizeitwohnungen verfügbar

sind konnte ein unmittelbarer Abgleich realen Zahlen mit den theoretisch zu erwartenden Haushaltszahlen durchgeführt werden. Zur Ermittlung einer theoretischen Haushaltszahl wurde die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) für den Landkreis ermittelt und bis 2022 fortgeschrieben. Die tatsächliche auf Haushaltszahl des Zensus 2022 (interpoliert aufs Jahresende) lag deutlich unter dem theoretischen Wert. Da die Gründe für die Singularisierung (u.a. steigendes Heiratsalter, geringere Wiederverheiratungsquoten nach Scheidungen, Zunahme der älteren Bevölkerung) auch von 2011 bis 2022 fortbestanden, muss von einer Beeinträchtigung des Haushaltsbildungsverhaltens ausgegangen werden. Für den Landkreis Göppingen kann zum Jahresende 2023 ein Wohnungsdefizit in einer Größenordnung von 2.700 Wohnungen festgestellt werden. Dies entspricht etwa dem Dreifachen der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen drei Jahre.

Wie auch bundesweit steht der Landkreis Göppingen vor einer Situation, in der trotz hohem Wohnungsbedarf ein deutlich über dem notwendigen Maß liegender Leerstand festgestellt wurde. Von dem gesamten Leerstand zum Zeitpunkt des Zensus (6.002 Wohnungen = 4,8 % des Bestandes) standen fast 60 % bereits 12 Monate und länger leer. Diese müssen als aktuell nicht verfügbar eingestuft werden. Gründe für einen Dauerleerstand können in Erbstreitigkeiten liegen. Auch eine Verunsicherung der Eigentümer hinsichtlich der Anforderungen an eine Modernisierung kann zur Nichtvermietung führen. Zentral dürfte aber der Leerstand der zweiten Wohnung in Zweifamilienhäusern sein. Die Eigentümer haben kein Interesse an einer Vermietung und sind wirtschaftlich nicht auf die Mieteinnahmen angewiesen.

Blendet man den Leerstand „12 Monate und länger“ aus, so zeigen sich auf der kommunalen Ebene für angespannte Wohnungsmärkte plausible Leerstandsquoten „verfügbarer“ Wohnungen zwischen ein und drei Prozent.

Vor allem durch die die Nähe zu den Arbeitsplatzzentren im Landkreis Esslingen und der Stadt Stuttgart besteht weiterhin ein ungebrochener Zuzugsdruck, der sich auf den westlichen Landkreis und die Orte mit guter Bahnanbindung konzentriert.

Bei einer Wohneigentumsquote von 57 % und immer höheren Ansprüchen an die räumliche Mobilität der Erwerbstätigen ist ein erheblicher Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen für alle Haushaltsgrößen zu erkennen. Der Mangel an barrierearmen/barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen braucht kaum erwähnt zu werden, weil er in ganz Deutschland zutreffend ist und weiter ansteigen wird.

Der Anteil einkommensarmer Haushalte liegt im Landkreis Göppingen zwar unter dem Landesdurchschnitt, ist aber inzwischen mit bis zu 20.000 Haushalten zu veranschlagen. Dementsprechend werden dringend bezahlbare Mietwohnungen benötigt.

Eine Marktentspannung im Zeitablauf durch die „Marktkräfte“ ist gerade angesichts der jüngsten Flüchtlingsbewegung aus der Ukraine nicht zu erwarten. Auch der hohe Anteil der Schutzsuchenden mit einem „anerkannten Schutzstatus“ spricht eher dafür, diese

Personen so schnell wie möglich in den Arbeitsmarkt zu integrieren, als auf eine Abwanderung aus dem Landkreis Göppingen zu hoffen. Insofern ist ein aktives Handeln erforderlich.

Notwendige Maßnahmen zum Klimaschutz und/oder zur Anpassung an den Klimawandel werden erhebliche Investitionen erfordern, ohne die Konsummöglichkeiten der Bürger auszuweiten. Reale Einkommenssteigerungen können für die Zukunft kaum unterstellt werden. Die Einkommensentwicklung hat aber sowohl Einfluss auf die Singularisierung als auch auf die nachgefragten Wohnflächen je Einwohner. Hinzu kommen die bekannten längerfristigen (Einkommens-)Risiken bei den Senioren.

Da gerade der Gebäudesektor einen hohen Bedarf an Energieeinsparinvestitionen aufweist, ist parallel zur stagnierenden Zahlungsfähigkeit der Haushalte von weiteren realen Preissteigerungen des Wohnens auszugehen. Eine Senkung der Wohnkosten wird dann nur über eine Minderung des Wohnflächenkonsums erfolgen können. Während dies bei Mehrpersonenhaushalten über einen Umzug häufig realisiert werden kann, ist diese Möglichkeit bei Single-Haushalten über das Wohnungsangebot begrenzt. Zu bedenken ist weiterhin, dass bereits im Jahr 2022 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 9,2 Mio. Menschen in überbelegten Wohnungen lebten. Eine Minderung des Wohnflächenkonsums wird gerade bei den Haushalten mit geringen Einkommen daher kaum möglich sein.

Die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass die Zahl der Erwerbsfähigen trotz der Einführung der Rente mit 67 selbst bei hohen Zuwanderungen in den 2030er Jahren auch mit den hohen Zuwanderungen des Szenario III absinkt. Dagegen wird die Ruhestandsbevölkerung auch im Landkreis Göppingen in allen Szenarien zunehmen. Beide Entwicklungen stehen in engem Zusammenhang mit der Alterung der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre, die in den kommenden 15 Jahren das Ruhestandsalter erreichen.

In der Vergangenheit steuerten die Kommunen des Landkreises Göppingen vor allem über Neubaugebiete den Wohnungsbau. Künftig wird das Bauen im Bestand erheblich an Bedeutung gewinnen. Unterausgenutzte Grundstücke, nicht mehr benötigte Bürogebäude, aufstockungsfähige Wohn- und Nichtwohngebäude bieten erhebliche Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnungen ohne die Ausweisung zusätzlicher Wohnbaulandflächen.

Im Vordergrund sollte in den kommenden Jahren die Schaffung von geförderten Mietwohnungen und bezahlbaren Mietwohnungen im Landkreis Göppingen stehen, da trotz einer weiter expansiven Beschäftigungssituation mindestens 20.000 Haushalte mit niedrigem Einkommen im Landkreis leben, die bei den bisherigen Mietsteigerungen ihre Mietbelastung kaum tragen können.

Um längerfristig Handlungsspielraum zu gewinnen, wäre die Schaffung von mehr Wohnungen im öffentlichen Eigentum durch Ankauf oder Neubau hilfreich.