

# KEIN WOHNRAUM FÜR ALLE?

Eine Studie zur Wohnraumsituation  
in Esslingen und den polit-ökonomischen  
Ursachen der Wohnraumproblematik



# KEIN WOHNRAUM FÜR ALLE?

Eine Studie zur Wohnraumsituation in Esslingen  
und den polit-ökonomischen Ursachen der  
Wohnraumproblematik

## Impressum

**Projektleitung:** Prof. Dr. Claudia Barth

**Redaktion:** Dr. Peter Schadt

**Projektgruppe:** Thuy Dang, Michelle Weinmann, Kristina Winschu, Nina Frank, Alina Riedel, Mara Schröder, Patricia Fischer, Maritta Angele, Roberto Fietz, Katharina Götte, Joshua Graf, Justyna Golenia, Rami Alnashef, Cinzia Congiu

**Spielegruppe:** Gloria Renner, Katrin Rheiner, Julie Calame-Rosset, Charlotte Traub, Nadine Zenzinger, Eilin Pinczewski

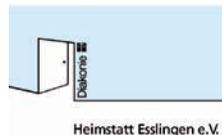
**Spieldesign:** Verena Schulze

**Layout und Satz:** Mediendesign Jörg Munder

**Erscheinungsdatum:** 12/2021

**Herausgeber:**

DGB Esslingen-Göppingen  
AlWo – Alternatives Wohnen Esslingen  
Heimstatt Esslingen e. V.  
PARITÄTischer Kreisverband Esslingen



## Inhalt

1. Einleitung.....	12
2. Abstrakte Wohnungsnot.....	13
3. Soziale Wohnungsnot.....	16
4. Angemessener Wohnraum innerhalb Esslingens .....	24
4.1 Der Wohnberechtigungsschein.....	27
4.2 Die Notfallkartei in Esslingen.....	29
4.3 Soziales Versorgungsdefizit in der Stadt Esslingen am Neckar (2019) .....	31
5. Ursachen.....	34
5.1 Schwund des sozial regulierten Wohnungsbestandes.....	34
5.2 Strukturelle Ursachen der sozialen Wohnungsnot.....	36
6. Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Esslingen.....	40
7. Fazit.....	42
8. Das Spiel „Wohnst du schon oder spielst du noch?“ .....	43
9. Literaturverzeichnis .....	45

## Grußwort

Vom Esslinger Oberbürgermeister Matthias Klopfer

Wohnarmut ist kein gesellschaftliches Randphänomen, sondern auch in Esslingen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Heute ist die Frage des Wohnraumangebots zurecht eine der zentralen politischen Herausforderungen. Eine erfolgreiche Wohnungsbaupolitik ist Teil der kommunalen Daseinsvorsorge und sichert den Wirtschaftsstandort Esslingen. Wohnungsbau muss dabei unterschiedlichste Faktoren berücksichtigen: Klimawandel, Quartiersstrukturen, Barrierearmut, lebenswerten Freiraum und Mobilität – und gleichzeitig für die Menschen finanziell leistbar sein.



Die vorliegende Studie gibt eine Größenordnung von 2.400 fehlenden bezahlbaren Wohnungen in Esslingen an. Damit die Stadt weiterhin ein attraktiver Lebensraum bleibt, wird in Zukunft mehr gebaut werden müssen, die Herausforderungen sind also hoch. Esslingen braucht eine Wohnungsbaupolitik, die alle Teile der Bevölkerung in den Blick nimmt. Denn es darf nicht passieren, dass Menschen in unserer Stadt durchs Raster fallen und vor die Wahl gestellt werden, entweder ins Umland abwandern zu müssen oder in die Armut abzurutschen.

Die Stadt Esslingen dankt den Studierenden der Hochschule Esslingen unter der Betreuung von Frau Prof. Dr. Claudia Barth für ihr Engagement und die monatelange Arbeit an der Studie „(K)ein Wohnraum für alle?“, die einen wertvollen Beitrag aus der Theorie für die Praxis der städtischen Wohnungsbaupolitik leistet.

## Grußwort

Von Prof. Christof Wolfmaier, Rektor der Hochschule Esslingen

In den Menschenrechten ist der Anspruch auf Privatsphäre verankert. Dieser bezieht sich auf die Unverletzlichkeit der Wohnung als Zufluchtsort für den Einzelnen, als Grenzraum des Individuums zur Außenwelt. Bereits im 18. Jahrhundert thematisierte der englische Komponist Henry Rowley Bishop in seiner Oper „Clari, or the Maid of Milan“ die Bedeutung des Wohnraumes in dem noch heute bekannten Lied „Home! Sweet Home!“.

Wohnraumknappheit ist daher ein Zustand, dem es nach Kräften gilt entgegenzutreten.



Die Stadt Esslingen ist ein attraktiver Lebensraum für alle Gesellschaftsschichten. Handel und Gewerbe haben in Esslingen schon immer eine große Rolle gespielt und haben wohlhabende Menschen in der Stadt residieren lassen. Seit der Industrialisierung wohnen und leben viele Arbeiter in Esslingen. Damit einhergehend bereichern viele Nationalitäten heute das friedliche Miteinander in der Bürgerschaft Esslingens. Seit über 100 Jahren verschaffen die Vorgängerinstitutionen der heutigen Hochschule Esslingen der Stadt durch akademische Lehre und Forschung ein besonderes Flair. Viele Professorinnen und Professoren und Beschäftigte der Hochschule wohnen in Esslingen. Auch zahlreiche Studierende erheben Anspruch auf würdigen Wohnraum in der Stadt. Dabei kann Wohnraum für Studierende viele Formen des Zusammenlebens annehmen; möblierte Zimmer in größeren Wohneinheiten bei Familien oder bei älteren Menschen, die verfügbaren Wohnraum vermieten, ganze Wohnungen für Wohngemeinschaften oder auch kleine Appartements. Ein erheblicher Anteil studentischen Wohnraums wird in den Wohnheimen des Studierendenwerks als Heimstatt angeboten. Zunehmend investieren private Anbieter in hochkomfortable und teure Wohneinheiten. Aber viele Geringverdiener können sich diesen Wohnraum gar nicht leisten und sind dem Markt teilweise chancenlos ausgesetzt.

Die Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist daher eine drängende Aufgabe, damit der soziale Frieden zwischen allen Bevölkerungsgruppen einer Stadt erhalten bleibt. Die Studie von Frau Prof. Barth und ihren Studierenden wirft ein Blitzlicht auf die aktuellen Verhältnisse und zeigt unverblümt den Handlungsbedarf.

## Vorwort des Herausgebers

Von Dr. Peter Schadt für den DGB Esslingen-Göppingen

Ich freue mich sehr, dass wir als *DGB Esslingen-Göppingen* diese Studie, die unter Leitung von Prof. Dr. Claudia Barth an der *Hochschule Esslingen* entstanden ist, herausgeben. Im Rahmen des gewerkschaftlichen *#Zukunftsdialoges* arbeiten wir als DGB seit einigen Jahren in der Region zum Thema Wohnraum. Mit dem *Bündnis Wohnen*, in dem starke Bündnispartner mit uns aktiv sind, setzen wir uns ein für bezahlbaren und sozialen Wohnraum in der Region. Wir sind sicher, dass die hier vorliegenden Zahlen uns helfen werden.

Persönlich freut mich besonders, dass ich die Ergebnisse der Forschungsarbeit am Ende als Redakteur in dieser Form zur Studie zusammentragen durfte. Obwohl die beiden Semester zu Ende sind, haben mich die Studierenden auch bei diesem Prozess weiter unterstützt und gezeigt, dass ihnen diese Studie weit über ihre bereits erhaltenen Punkte für das Studium hinaus ein großes Anliegen ist.

Am Ende bleibt mir nur allen Beteiligten zu Danken und darauf hinzuweisen, dass die Studierenden auch daran gedacht haben, dass eine Studie nicht für alle Esslinger Bürger\*innen das Mittel der Wahl ist um sich über die Wohnungssituation in Esslingen zu informieren. In Kapitel 8 wird deshalb das Brettspiel vorgestellt, das ebenfalls im Rahmen der Forschungsarbeit erstellt wurde und – gefördert unter anderem auch vom DGB – nun auch ausgeliehen werden kann. Dafür einfach eine Mail an [peter.schadt@dgb.de](mailto:peter.schadt@dgb.de). An diese Mail bitten wir auch alle zu schreiben, die Fragen oder Kritik an unserer Studie haben.

## Zum Geleit

Von Prof. Dr. Claudia Barth, Hochschule Esslingen

**2.400 bezahlbare Wohnungen fehlen in Esslingen. Diese Zahl ist das Herzstück der Analyse, die in einem Jahr Recherche zur aktuellen Wohnsituation in Esslingen entstanden ist. Sie ist nicht an ihrer exakten Bezifferung zu messen. Sie gibt eine Größenordnung an, um das Fehlen bezahlbaren Wohnraumes greifbar und damit veränderbar zu machen. Die Stadt Esslingen verfügt damit über eine wissenschaftliche Bestandsaufnahme, welchem Bedarf die Stadtplanung unmittelbar zu begegnen aufgefordert ist. Wir danken dem Deutschen Gewerkschaftsbund für die Initiative und Unterstützung, diese Studie zu publizieren und damit einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.**

## Statistik von wem für wen? Sozialplanung mit Perspektive aus der Sozialen Arbeit

Um eine seriöse, tragfähige Gestaltung der Wohnungsfrage in Esslingen für die nächsten Jahre anzugehen, braucht es gesicherter Erhebungen, wie viele Menschen welcher Einkommensgruppe tatsächlich in Esslingen leben. Für diese unterschiedlichen Klientelgruppen Wohnraum vorzusorgen, ist eine Kernaufgabe sozialer Stadtpolitik im 21. Jahrhundert. Der reale Bedarf geht über die genannten 2.400 Wohnungen weit hinaus. Eine derzeit nicht kalkulierbare Zahl von „*Geringverdiener\*innen*“<sup>1</sup> ist nicht mit eingerechnet. Und genau diese Gruppe ist eine ständig wachsende.<sup>2</sup>

Es fehlen statistische Erhebungen, die die realen Einkommen den realen Mietkosten in der Stadt Esslingen gegenüberstellen. Diese Lücke hat die Recherchegruppe der Studierenden in vorliegender Studie zu füllen versucht. In zahlreichen Kontakten mit Zuständigen, Ämtern und Behörden der Stadt Esslingen wurden Bausteine zusammengetragen, um ein realistisches Bild der angespannten Wohnsituation zu erstellen. Es fehlen immer noch Erhebungen über mögliche Verdrängungseffekte – also Menschen, die zwar noch in Esslingen arbeiten, aber aufgrund der hohen Mieten nicht mehr in der Stadt leben können. Für diese Menschen ist - außer zum Arbeiten - kein Platz mehr in der Stadt. Die Stadt Esslingen veröffentlicht sowohl Daten zur Bevölkerungsentwicklung als auch zum Wohnraumversorgungskonzept. Jedoch sind die vorhandenen Daten aus einer sozialen Sicht, die die Mehrheit der Menschen berücksichtigt, die nicht zu

<sup>1</sup> Menschen, die über weniger als 80% des Durchschnittseinkommens netto verfügen

<sup>2</sup> Eingerechnet wurden lediglich Menschen, die Transferleistungen wie ALG II oder Grundsicherung bei Erwerbsminderung bzw. im Alter beziehen.

den Gutsituierten der Stadtgesellschaft gehören, dürftig und unvollständig. Die Zahlen sind aus einer anderen Perspektive erhoben und aufbereitet. Eine Erhebung welche die Perspektive weniger reicher Menschen berücksichtigt, erfordert einen Blickwechsel, der in dieser Studie vorgestellt wird.

Nach dem Konzept des Stadtsoziologen A. Holm unterscheiden wir in der vorliegenden Studie zwischen der „*abstrakten Wohnungsnot*“ und der „*sozialen Wohnungsnot*“. Mit der „*abstrakten Wohnungsnot*“ ist das allgemeine (Miss-)Verhältnis aller Menschen zu dem zur Verfügung stehenden Wohnraum gemeint. Dieses Verhältnis wird dann mit sozialen Gesichtspunkten ergänzt und führt so zu einer neuen Größe, der „*sozialen Wohnungsnot*“. Diese berücksichtigt speziell die Lage für Menschen, welche in Baden-Württemberg zur niedrigen oder mittleren Einkommensgruppe zählen, siehe Seite 21. Dadurch, dass eine überdurchschnittlich gutverdienende Minderheit herausgerechnet wird, wird ein realitätsgerechteres Bild der Verhältnisse gezeigt.<sup>3</sup>

## Wie entsteht Armut und wie ist sie zu verhindern?

Eines der größten Armutsrisiken sind hierzulande derzeit die explodierenden Mietkosten. Grundlegend gilt: Wer mehr als 30% seines verfügbaren (Netto-) Einkommens für das Wohnen ausgeben muss, gerät in Armutsgefährdung. Wie anhand der Berechnungen für Esslingen bestätigt werden konnte, fallen Haushalte, die mehr als ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für die Miete entrichten, unter die „60% Grenze“.<sup>4</sup> Wer unter diese fällt, gilt als in Armut lebend. Werden die Mietpreise in Esslingen nicht binnen absehbar kurzer Zeit geändert, so drohen auch in dieser Stadt vielen Bürger\*innen – bis hinein in die Mittelschicht – existenzielle Sorgen bis hin zur Gefahr einer „*Armutsspirale*“. Hieraus ergeben sich andere absehbare Konsequenzen: ein erhöhter Bezug von Wohngeld und Grundsicherung, mehr psychischer Druck für Betroffene, Problemen für die belasteten Haushalte und Auswirkungen auf deren Kinder. Wohnungssorgen sind nicht irgendwelche Sorgen. Sie sind existenzielle Probleme mit weitreichenden Folgen für die betreffenden Familien und die Stadtgesellschaft.

## Prävention statt Nachsorge – Wohnen als soziale Notwendigkeit

*Wir können Wohnungen und Schwimmbäder für die Kinder bauen – oder Gefängnisse für die zukünftige Generation.* Dieser plakative Satz steht auf einem Aufruf der Wiener Sozialdemokratie der 1920er Jahre, mit dem das massive Wohnbauprogramm des „*Roten Wien*“ dieser Zeit beworben wurde. Stark verkürzt, aber

<sup>3</sup> Die statistischen Verzerrungseffekte durch eine kleine gutverdienende Minderheit sind in den Gesamtstatistiken enorm, so dass eine auf sozialen Ausgleich ausgerichtete Stadtplanung differenzierte Analysen hinsichtlich realer Lebenslagen von Gruppen zum Ausgang ihrer Überlegungen macht.

<sup>4</sup> Weniger als 60% des monatlichen Durchschnittsnettoeinkommens der deutschen Bevölkerung.

programmatisch richtungsweisend gibt er wieder, weshalb die Soziale Arbeit das Thema Wohnungsfrage interessiert. Es geht um Lebenslagen von Menschen, die ihnen ermöglichen, ihr Leben frei und in Würde zu gestalten oder aber von Bedrängnis, finanziellen existenziellen Nöten getrieben zu werden, dass Soziale Arbeit auf Grund sich zuspitzender Notlagen im persönlichen Bereich Hilfe anbietet. Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum hat sich zu einer existenziellen Frage gesteigert. In ihr kulminiert die „*soziale Frage*“ in anschaulicher Weise. Es geht im Kern um den Widerspruch, dass derzeit ein Mehr an wirtschaftlichem Reichtum der gesamten Gesellschaft konkret bedeutet, dass immer mehr Menschen zu Verlierern\* dieses Prozesses werden.

Seit die Wohnversorgung zu Beginn der 1990er Jahre den „*Gesetzen des freien Marktes*“ untergeordnet wurde, polarisiert sich auch der Wohnungsmarkt immer mehr. Dass Wohnungen längst auch Anlageform für Kapital geworden sind, führt augenscheinlich zu noch größeren sozialen Verwerfungen. Deshalb birgt die Initiative für ein Gesetz, Wohnbau in öffentlichem Besitz wieder den Status der Gemeinnützigkeit zu verleihen – und damit steuerlich zu fördern – zumindest eine mittelfristige Perspektive, für Teile des Wohnungsbestandes in Deutschland den Druck der Kapitalvermehrung abzumildern.<sup>5</sup>

Wenn Wohnen als Basis des Lebens und damit auch als Teil der sozialstaatlichen Belange verstanden wird, dann wäre Wohnbestand in öffentlich gesellschaftlichem Besitz auszubauen und beizubehalten. Historische Beispiele für diese Bestrebungen leben fort. Zum Tragen können sie kommen, wenn der gesellschaftliche Blick auf das, was eine Wohnung für alle bedeutet, sich ändert: Ein Recht auf Wohnen bedeutet eine gemeinsame Verfügung über Wohnungen als Teil öffentlicher sozialer Politik.

Solange diese Kehrtwende in der Bundespolitik nicht stattfindet, kann auf kommunaler Ebene bereits eine Trendwende eingeleitet werden. Derzeit setzt die Esslinger Politik zur Wohnraumversorgung nach wie vor auf die Förderung privater Investments, die Gewinne erwirtschaften. Es gilt, Alternativen zur fortschreitenden Privatisierung zu prüfen, zum Beispiel durch Wiederrichtung und tätiger Förderung 100%iger kommunaler Wohnbaugesellschaften und die Überprüfung sowie schrittweisen Restituierung einstigen öffentlichen Eigentums – ein Weg, der derzeit von einigen Kommunen angegangen wird.

<sup>5</sup> Regional ist es das „*Bündnis Wohnen Esslingen – Göppingen*“, das politische Forderungen für mehr sozialen Wohnraum in Esslingen erarbeitet hat.

## 1. Einleitung

In Deutschland brachten die Wohnungsnotprobleme und die enormen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren viele Menschen in eine schwierige Lage. Eine aktuelle, von der Hans-Böckler-Stiftung geförderte, Studie hat gezeigt, dass 49 Prozent aller Haushalte in Deutschlands Großstädten betroffen sind. Das sind etwa 6,5 Millionen Menschen [vgl. Hans-Böckler-Stiftung 2021]. Eine Mietbelastungsquote von über 30 Prozent des Haushaltseinkommens gilt aus sozialwissenschaftlicher Sicht als problematisch und stellt für viele Familien mit geringem Einkommen eine erhebliche Belastung dar. Knapp ein Viertel der Haushalte, besonders jene in den 77 Großstädten, müssen mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben [Hans-Böckler-Stiftung 2021].

Aus der Perspektive der Sozialen Arbeit heraus hat die Wohnraumproblematik noch weitergehende Implikationen. Sozialarbeit umfasst nicht nur die Arbeit mit dem individuellen Menschen, sondern nimmt auch die sozialräumlichen Zusammenhänge und die Lebensbedingungen in den Blick. Dabei werden auch Zusammenhänge untersucht, vor allem wie die neue ausgeprägte Wohnungsfrage von unterschiedlichen Personen gelebt und bewältigt wird, und wie sich das auf andere Lebensbereiche auswirkt. Es ist das Ziel der Studie, dabei zu helfen, präventiv zu handeln, um die Lebensbedingungen der Menschen zu verbessern, Armut sowie soziale Ungleichheit zu vermindern und somit den Adressat\*innen ein breites Spektrum an Handlungsoptionen bereitzustellen. Aus diesem Grund ist es notwendig, dass Soziale Arbeit sich mit dem Wohnproblem auseinandersetzt und es politisch in den Diskurs bringt. Hierfür benötigt die Soziale Arbeit ein systematisches Wissen über die Verursachungszusammenhänge, die Interessenkonstellationen und die politischen Instrumente gegen die Wohnungsnot.

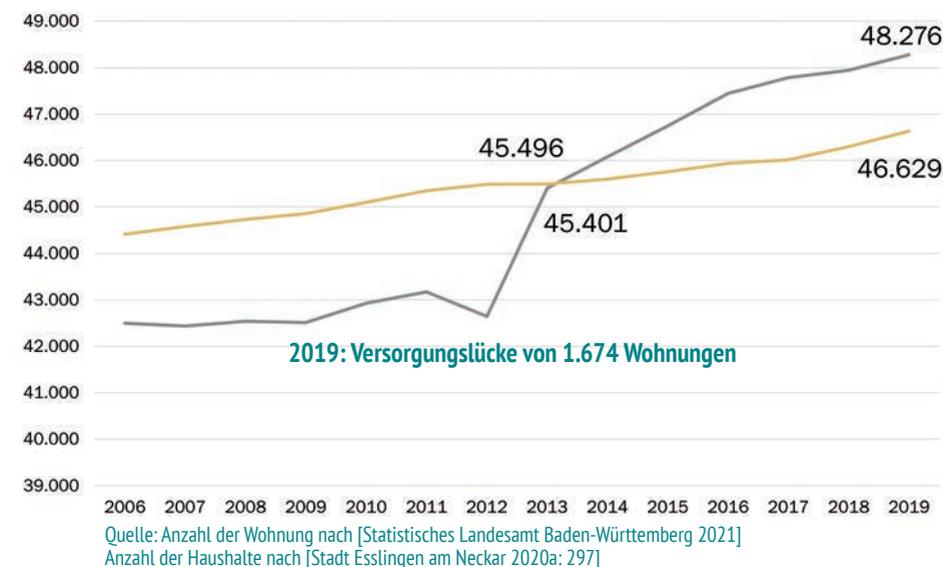
Als Studierende der Sozialen Arbeit an der Hochschule Esslingen hat sich das Projektteam über die letzten zwei Semester mit diesem Thema beschäftigt und eine umfassende Recherche zur Wohnungsfrage in der Stadt Esslingen erstellt. Die Studie ist an die Wohnungsnot-Analyse für Berlin des Berliner Stadtsoziologen Andrej Holm angelehnt [Holm et al. 2021]. Die Daten aus unserer Arbeit beziehen sich *nur* auf die Stadt Esslingen. Für die Analyse haben wir die Zahlen der letzten 30 Jahre in den Blick genommen, um eine kontinuierliche Entwicklung des Wohnungsmarktes in Esslingen darzustellen. In vielen Fällen war eine systematische Datenerhebung jedoch erst ab dem Jahr 2006 vorliegend. Im Folgenden werden zunächst die für die Studie zentralen Begriffe der „*abstrakten Wohnungsnot*“ und der „*sozialen Wohnungsnot*“ erläutert. Daraufhin diskutieren wir die Ursachen für die Wohnungsnotprobleme. Abschließend wird das Wohnraumversorgungskonzept als Handlungskonzept der Stadt Esslingen thematisiert.

## 2. Abstrakte Wohnungsnot

Unter *abstrakter Wohnungsnot* wird in der vorliegenden Studie der rein quantitative Mangel an Wohnraum verstanden, der von allen qualitativen Mängeln abstrahiert. In politischen Debatten über Wohnungsnot wird häufig ausschließlich diese abstrakte Wohnungsnot thematisiert. Wohnungsnot beginnt jedoch schon bei schlechten Wohnverhältnissen, zu kleinen Wohnungen für eine zu große Anzahl an Personen, zu teuren Mieten sowie bei von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen. Dennoch ist auch die abstrakte Wohnungsnot eine zentrale Kennziffer, beispielsweise für den allgemeinen Wohnungsmangel. Sie ist auch wichtig im Zusammenhang mit der Leistbarkeitskrise.<sup>6</sup>

Eines der Ziele der vorliegenden Studie war die Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestands in Esslingen über einen möglichst langen Zeitraum gegenüberzustellen. Die öffentlich zugänglichen Daten, die den direkten Vergleich ermöglichten, reichen von 2006 bis 2019. Die folgende **Abbildung 1** veranschaulicht die *abstrakte Wohnungsnot* in Esslingen innerhalb dieses Zeitraums:

Abbildung 1: Haushalte und Wohnungsbestand 2006 -2019



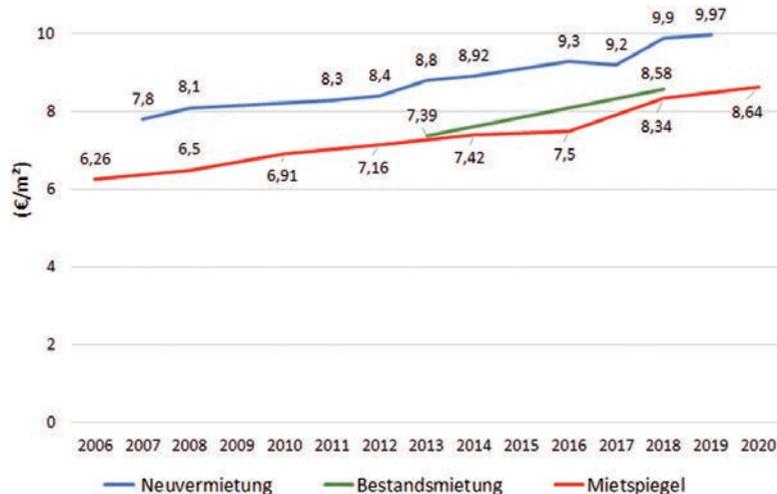
<sup>6</sup> Die „Leistbarkeitskrise“ beschreibt den Zustand, dass ein immer größerer Teil der Bevölkerung sich keine adäquate Wohnung mehr leisten kann und damit – trotz einem Angebot von Wohnungen, dass allerdings ihr Budget übersteigt – einer Wohnungsnot gegenübersteht, die nicht aus einem Mangel an Wohnraum per se, sondern an leistbarem Wohnraum besteht.

Vor 2012 war kein *abstrakter* Wohnungsmangel in Esslingen feststellbar. Das kann durchaus trotzdem bedeuten, dass bestimmte Einkommensschichten, Familien mit Kindern oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen in Esslingen keine adäquate, bezahlbare Wohnung gefunden haben. Ab 2012 verschärft sich das allerdings weiter. Hier kippt das Verhältnis von Haushalten zu Wohnungen, so dass nicht nur ein Qualitatives, sondern auch rein Quantitatives Missverhältnis vorliegt: Es ist nicht allen Familien möglich, überhaupt eine Wohnung zu finden. Seither geht die Schere zwischen Angebot und Bedarf immer weiter auseinander.

## Mietpreisentwicklung

Die Mietpreisentwicklung hat sich seit den Jahren 2006 bis 2020 massiv verändert. Anhand der dargestellten Grafik ist erkennbar, dass die Preise<sup>7</sup> für die Neuvermietungen, Bestandsmieten und den Mietspiegel kontinuierlich gestiegen sind. Im Jahr 2010 – 2020 liegt eine Mietsteigerung von über 25% vor. In Bezug auf eine 80 Quadratmeter Wohnung ist das im Vergleich vom Jahr 2010 bis 2020 etwa 138,40 Euro. Auf ein Jahr hochgerechnet liegt die Differenz bei 1660 Euro [vgl. F+B Institut 2019]<sup>8</sup>. Die Grafik zeigt deutlich, dass der Mietspiegel jedes Jahr steigt. Was aber ist ein Mietspiegel überhaupt und wofür ist er wichtig?

Abbildung 2: Mietpreisentwicklung in Esslingen (durchschnittliche Nettokaltmieten €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage eigener Berechnungen. Daten von 2008, 2013 von [Immowelt 2013]. Daten von 2013, 2018 von [Holm 2019]. Alle anderen Daten selbst errechnet auf Grundlage von [F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2013, 2017, 2019a und 2019b] sowie [Stadt Esslingen am Neckar 2020a]

<sup>7</sup> durchschnittliche Nettokaltmieten €/m<sup>2</sup>

<sup>8</sup> Die Zahlen für die Abbildung 2 sind verschiedenen Studien des F+B Instituts entnommen. Im weiteren werden diese nur als F+B Institut zitiert. Alle Studien sind dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Der Mietspiegel informiert über das Mietpreisniveau in einer Stadt oder einem Gebiet. Die Mietpreise gelten für bestimmte Wohnungstypen je nach Baujahr, Lage, Größe und Ausstattung. Man sieht entweder einen durchschnittlichen Preis oder eine Preisspanne [vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2020].

Zudem soll dieser für mehr Transparenz am Wohnungsmarkt sorgen und auch gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen über die Höhe des Mietzinses vermeiden. Außerdem sollen gleiche Informationen für alle verfügbar gemacht werden. Weiterhin ist er ein Instrument um eine angemessene Höhe für die Miete einer Wohnung zu finden. Generell wird von den Städten und den Gemeinden die ortsübliche Vergleichsmiete aufgezeigt. Der Mietspiegel wird auch als Grundlage für die Mietpreisbremse herangezogen. Die Mietpreisbremse sagt aus, dass der Mietpreis bei einer Neuvermietung höchstens 10 % über dem geltenden Mietspiegel liegen darf [vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2020].

Allerdings steht der Mietspiegel auch häufig in der Kritik, da die Datengrundlage sich nur auf Wohnungen bezieht, deren Miete sich in den sechs Jahren vor der Erhebung erhöht haben, oder solche, die neu zur Vermietung zugelassen wurden. Bestandsmieten und geförderte Wohnungen werden hier also nicht berücksichtigt. So liegt der Mietspiegel zumeist deutlich über dem realen Mietniveau. Wenn dann der Mietspiegel als Grundlage für Mieterhöhungen herangezogen wird, kann das zu einer rasanten Erhöhung der Miete nach sich ziehen, da langfristig unveränderte Bestandsmieten nicht berücksichtigt werden [vgl. Münchner Mietermagazin 2017].

Nach der Statistik vom F+B Institut Hamburg zählt Esslingen zu den Top 30 Städten mit dem höchsten Mietniveau. Auf dem ersten Platz steht zum Zeitpunkt der Studierenerhebung nicht wie erwartet München, sondern Stuttgart mit durchschnittlich 10,41 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete. Deutschlandweit gilt die Faustregel: je neuer die Wohnungen, desto höher ihre Miete [vgl. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2019a].



gelt in Esslingen dar. Wer nun 80% des Medians verdient, gilt bereits als geringverdienend. Menschen mit nur 60% des Medianeinkommens befinden sich an der Armutsgrenze [vgl. Holm 2019: 12 sowie 32]. Wenn man annimmt, dass jede Person nur maximal 30% ihres Gehalts für die Miete ausgeben sollte, ergeben sich die jeweiligen Beträge der maximalen Nettokaltmieten je m<sup>2</sup>, die in der obigen Tabelle abgebildet sind. Vergleicht man nun die jeweils maximal möglichen Mieten je nach Einkommensgruppe mit den ortsüblichen Mieten in Esslingen, stellt man fest, dass es für Geringverdienende teils schwierig und bei Neuvermietung schwer ist, sich die Miete zu leisten. **Es kann also von einer sozialen Wohnungsnot in Esslingen gesprochen werden.** Für Haushalte an der Armutsgrenze ist die Leistbarkeit gar nicht gegeben. Um sich 2019 die durchschnittliche Bestandsmiete leisten zu können, benötigt man mindestens 78,5% des durchschnittlichen Einkommens, bei Neuvermietungen sind es sogar über 85%.

Die „Basis-Nettokaltmiete“ der Stadt Esslingen berücksichtigt weder Modernisierungen noch das Baujahr einer Wohnung. Man kann jedoch davon ausgehen, dass sowohl ein jüngeres Baujahr als auch Modernisierungen den Mietpreis für Wohnungen steigert. Dass wir von deutlich höheren Mieten ausgehen können, zeigen folgende Beispiele. Laut der Stadt Esslingen [2019] gibt es bei der Basis-Miete eine ortsübliche Spannweite von ± 15% [S. 12]. Bei plus 15% ergibt sich schon eine höhere Miete in Höhe von 10,20 €/m<sup>2</sup>. Zudem hat der Deutsche Mieterbund, abweichend von dem Wert der Stadt Esslingen, eine durchschnittliche Marktmiete für 2018 von 9,90 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Bei beiden Werten können sich Geringverdienende keine durchschnittlichen Mieten mehr leisten. **Es ist also – im Bereich der statistisch in dieser Studie nicht zu erfassenden Mieten – von einer noch höheren Mietbelastung für die Mieter\*innen auszugehen, als im Rahmen dieser Studie empirisch bewiesen werden kann.**

Um das Vorhergehende zu verdeutlichen, haben wir für zwei verschiedene Berufsgruppen Berechnungen angestellt, die zeigen, ob Angehörige dieser Berufsgruppen in Esslingen nach dem Gesetz der Leistbarkeit in einer Wohnung mit durchschnittlicher Miete wohnen könnten.

Abbildung 5: Exemplarische Einordnung in Referenzgruppen

### Exemplarische Einordnung in Referenzgruppe – verschiedene Berufsgruppen (2019)

	Sozialarbeiter*in	Kauffachkraft Einzelhandel
Netto-Einkommen	2.617,83€	1.869,58€
Max. Nettokaltmiete je m <sup>2</sup>	± 12,51 €/m <sup>2</sup>	± 8,02 €/m <sup>2</sup>
<b>Vergleichsgröße: 8,88 €/m<sup>2</sup> (Basis-Nettokaltmiete; 50-59 m<sup>2</sup>), 9,97 €/m<sup>2</sup> (Bei Neuvermietung)</b>		

Quelle: Entgeltatlas der Bundesagentur für Arbeit – Mittleres monatliches Vollzeit Bruttoentgelt (Stuttgart 2019) [vgl. Bundesagentur für Arbeit 2021b]

Dabei galten wiederum die Vergleichswerte von 2019<sup>10</sup> als Referenz. Das Nettoeinkommen wurde für beide Berufsgruppen mit Abzug der Steuerklasse 1 und ohne Kirchensteuer berechnet<sup>11</sup>. Wie die Tabelle zeigt, können sich Sozialarbeiter\*innen mit mittlerem monatlichen Vollzeiteinkommen die durchschnittlichen Mieten in Esslingen leisten, da sie mit ihrem Einkommen leicht über dem Median liegen. Kaufleute im Einzelhandel dagegen liegen weit unter dem Median. Sie müssten in Esslingen mehr als 30% ihres monatlichen Nettoeinkommens für die Miete ausgeben, um sich die ortsüblichen Mieten leisten zu können.

Um zu zeigen, wie viel Prozent der Bevölkerung davon betroffen sind, mehr als 30% ihres Einkommens für ortsübliche Mieten auszugeben, haben wir die oben beschriebene Berechnung exemplarisch auf die verschiedenen Leistungsgruppen in Baden-Württemberg angewendet<sup>12</sup>. Dies kann uns Aufschluss über die Verteilung der Gehälter geben, da 2019 98,7% der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich tätig waren [vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2020]<sup>13</sup>. Die Aufteilung innerhalb der Leistungsgruppen gestaltet sich folgendermaßen:

<sup>10</sup> 8,88€/m<sup>2</sup> bei Bestandsmiete für 50-59m<sup>2</sup> bzw. 9,97€/m<sup>2</sup> bei Neuvermietung

<sup>11</sup> Die Daten für die beiden Einkommen sind dem Entgeltatlas Stuttgarts entnommen, die Zahlen sind für Esslingen vergleichbar, da Stuttgart die nächstgrößere Stadt ist.

<sup>12</sup> Im Rahmen der vierteljährlichen Verdiensterhebung werden vollzeitbeschäftigte Angehörige des produzierenden Gewerbes und Dienstleistungsbereichs in Leistungsgruppen eingeteilt.

<sup>13</sup> Auch diese Berechnung ist wieder exemplarisch, da sie nur zeigt, wer sich die Miete für eine 50-59m<sup>2</sup> große Wohnung leisten könnte, wenn er sich in Steuerklasse 1 befindet und keine Kirchensteuern zahlt.

Abbildung 6: Exemplarische Auswahl an Arbeitnehmerinnen

	Anteil	Zuordnung	Bruttojahresverdienst mit Sonderzahlung
LG1	12,4%	Arbeitnehmer*innen in leitender Stellung, Führungsbereich mit Aufsichts- und Dispositionsbefugnis, i.d.R. mit Hochschulstudium	103.854,- €
LG2	25,2%	AN mit sehr schwieriger bis komplexer oder vielgestaltiger Tätigkeit, i.d.R. mehrjährige Berufserfahrung + Fachkenntnis erforderlich (z.B. Vorarbeiter*in, Meister*in)	65.409,- €
LG3	42,1%	AN mit schwierigen Fachtätigkeiten i.d.R. mit abgeschlossener Ausbildung + Berufserfahrung	46.005,- €
LG4	13,5%	Angelernte AN mit v.a. einfachen Tätigkeiten ohne besondere Ausbildung, aber Kenntnissen und Fertigkeiten für spezielle/branchengebundene Aufgaben. Anlernzeit bis 2 Jahre	35.788,- €
LG5	6,7%	Ungelernte AN mit einfachen/schematischen/isolierten Tätigkeiten und Arbeitsvorgängen. Anlernzeit 2-3 Monate	31.689,- €

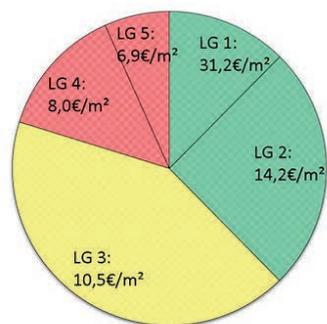
Das Kreisdiagramm zeigt, dass sich Angehörige der „Leistungsgruppe 1“ Mieten über 30€/m<sup>2</sup> leisten können, ohne die Grenze der Leistbarkeit zu überschreiten. Angehörige der „Leistungsgruppen 4“ und „5“ liegen dagegen mit 6,90 bzw. 8€/m<sup>2</sup> deutlich darunter.

Durch die Berechnung wird deutlich, dass sich Angehörige der LG 4 und 5 *keine* angemessene Wohnung zu den durchschnittlichen ortsüblichen Mietpreisen in Esslingen leisten können. Die beiden Gruppen machen zusammen einen Anteil von 20,2% der Arbeitnehmer\*innen aus. Auch für die „Leistungsgruppe 3“ wird dies zunehmend schwieriger, da die Mieten – wie bereits beschrieben – oft deutlich über denen des Mietspiegels liegen. Leistungsgruppen 3, 4 und 5 machen über 60% der Arbeitnehmer\*innen aus. **Das zeigt, dass ein Großteil der Bevölkerung davon betroffen ist, sich die ortsüblichen Mieten nicht leisten zu können.** Das Problem ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen, denn es sind nicht nur Geringverdiener\*innen, die sich in Esslingen keine adäquate Wohnung mehr leisten können.

**Aus unseren Berechnungen können wir somit das Fazit ziehen, dass Haushalte mit geringen Einkünften bzw. Geringverdienende aber auch Menschen mit durchschnittlichem Gehalt damit rechnen müssen, mehr als 30% ihres Haushaltseinkommens auszugeben, wenn sie in einer durchschnittlichen Wohnung leben wollen. Dies zeigt deutlich, dass die hohen Mieten ein auslösender Faktor für Armut in der Gesellschaft sind. Geben Haushalte mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete aus, besteht die Gefahr, dass sie für ihr restliches Leben nicht mehr genug Geld zur Verfügung haben und andere anfallende Kosten nicht gedeckt werden können.**

Abbildung 7: Exemplarische Einordnung in Referenzgruppen

### Verteilung der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer\*innen in BW auf Leistungsgruppen und leistbare Mieten



- **Leistungsgruppe 4 und 5** (20,2%) können sich keine angemessene Wohnung leisten
- Für **LG 3** (42,1%) zunehmend schwieriger
- Nur für **LG 1 und 2** (37,6%) einfach, sich ortsübliche Mieten zu leisten
- **Vergleichsgröße: 8,88 €/m<sup>2</sup>** (Basis-Nettokaltmiete; 50-59 m<sup>2</sup>), **9,97 €/m<sup>2</sup>** (Bei Neuvermietung)

Aus: Vierteljährlichen Verdiensterhebung [VVE] der vollzeitbeschäftigten AN in produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsbereich BW 2020, sowie eigene Berechnung der leistbaren Mieten  
 Definition der Leistungsgruppen: <http://www.verdiensterhebung.de/Statistik-Portal/VVE/Hinweise.asp>

## Fallbeispiele

Zwei idealtypisch konstruierte Fallbeispiele sollen dazu dienen, die Thematik praktisch und anschaulich zu machen. Sie sind in ihrer Konstellation sehr ähnlich gestaltet, um sie gut vergleichen zu können.

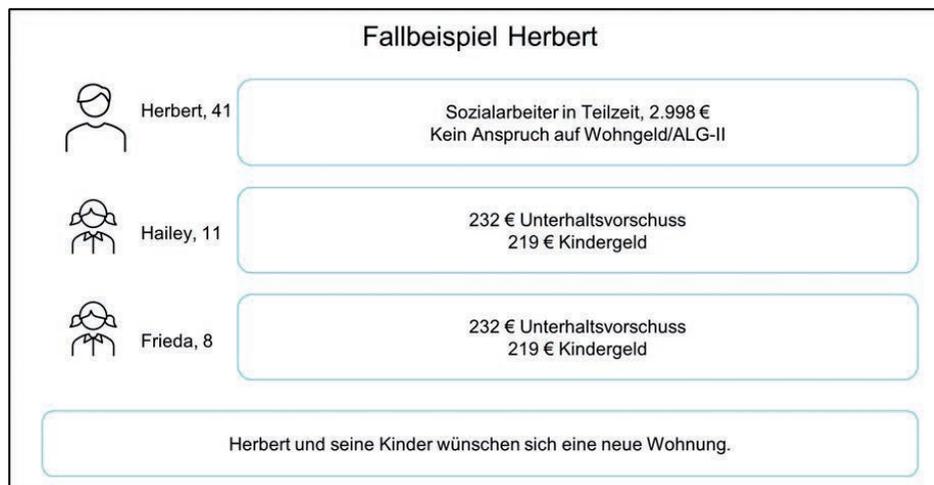
Abbildung 8: Fallbeispiel Anja



*Anja* und *Herbert* arbeiten beide mit 28 Stunden pro Woche in Teilzeit, unterscheiden sich jedoch signifikant in der Höhe ihres Einkommens. *Anjas* Familie ist wohngeldberechtigt, weil sie ein nach dem Wohngeld-Gesetz bereinigtes Monats-Einkommen von 1689,37 € haben. Das Wohngeld ist in seiner Höhe zusätzlich von der aktuellen Kaltmiete abhängig, welche bei *Anja* 660 € beträgt. Anhand der Wohngeldtabelle des Bundesinnenministeriums lässt sich dann der Betrag von 49 € Wohngeld berechnen [vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2021]. *Herbert* ist *nicht* wohngeldberechtigt, da sein Einkommen die Berechtigungsgrenze überschreitet.

Anhand dieser beiden Familien wird im Folgenden aufgezeigt, welche Möglichkeiten bestehen, Wohnraum in Esslingen zu finden und zu finanzieren.

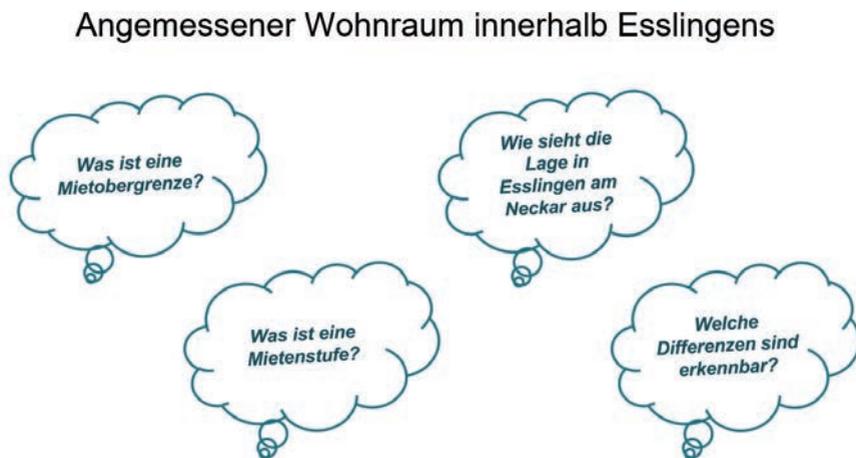
Abbildung 9: Fallbeispiel Herbert



## 4. Angemessener Wohnraum innerhalb Esslingens

Der folgende Abschnitt thematisiert den anzufindenden angemessenen Wohnraum innerhalb Esslingens. Dieser umfasst hier Mietobjekte, die innerhalb der geltenden Mietobergrenzen für Personen die SGB II oder XII Leistungen<sup>14</sup> beziehen, liegen. Für die vorliegende Studie wurden bei der Recherche ebenfalls Inserate in Anlehnung an die Wohngeldbeträge innerhalb der Mietstufe für Esslingen berücksichtigt. Vorab erfolgen einige kurze Definitionen zentraler Begriffe, sowie ein Überblick über die derzeitige Lage in Esslingen. Anschließend werden die gefundenen Inserate für die Mietobergrenzen und die Mietstufen verglichen. Um die aktuelle Lage des Wohnungsmarktes innerhalb Esslingens näher bestimmen zu können, erfolgt abschließend Plausibilisierung der Ergebnisse anhand eines realitätsnahen Fallbeispiels. Beim Diskurs um die soziale Wohnungsnot müssen ebenfalls die Personen in den Blick genommen werden, die Sozialleistungen beziehen und aufgrund ihres geringen Budgets auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Abbildung 10: Angemessener Wohnraum innerhalb Esslingens



Der Begriff der Mietobergrenze ist eine Sammlung von Indikatoren für Stadt- bzw. Landkreise, anhand welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen Mietpreises Höchstbeträge für die Bruttokaltmiete je nach Haushaltsgröße festgelegt werden. An diesen orientieren sich beispielsweise die Jobcenter oder Sozialämter, wenn es sich um die Übernahme von Mietkosten handelt. Je nach Kommune und dessen Wohnungsmarkt variieren die Mietobergrenzen. Liegt die

<sup>14</sup> wie zum Beispiel Arbeitslosengeld

Höhe der Miete innerhalb den jeweiligen Mietobergrenzen, wird auch von einer angemessenen Wohnung gesprochen. Zur Festlegung der Mietobergrenzen einer Kommune wird ein Konzept benötigt, dass sich stets an der Entwicklung der Mietpreise und des Wohnungsmarktes orientiert. Rechtlich gesehen müssen diese alle zwei Jahre angepasst werden, ebenso wie der Mietspiegel einer Kommune.

Das ist zu unterscheiden von den *Mietenstufen*. Innerhalb des Rechtsgebiets des Wohngeldes gibt es keine Mietobergrenzen, sondern sogenannte Mietstufen, die sich auf das Mietniveau einer Kommune beziehen. Um diese zu ermitteln, wird sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert. Esslingen am Neckar liegt derzeit in der Mietstufe fünf und umfasst einen angespannten Wohnungsmarkt.<sup>15</sup> Durch die Mietstufen werden dann Höchstbeträge für die Miete je Anzahl der Haushaltsmitglieder festgelegt. Da die Festlegung der Beträge variiert, ergeben sich auch andere Höchstbeträge zur Mietkostenübernahme – häufig fallen die des Wohngeldes höher aus.<sup>16</sup> Um diese Unterschiede zu verdeutlichen, wurde anhand der jeweiligen Höchstbeträge - je nach Haushaltsgröße - nach angemessenen Wohnungen gesucht. Die Angaben beziehen sich hier auf den *Landkreis* Esslingen am Neckar.

Abbildung 11: Auswirkungen auf die Wohnungssuche

### Wie wirkt sich dies auf die Wohnungssuche aus?

Angebote an angemessenen Wohnungen innerhalb Esslingens

Haushaltsgröße	Höchstbetrag SGB II & XII Leistungen	Wohngeldstufen
1 Person	4 Häuser	10 Häuser
2 Personen	8 Häuser	12 Häuser
3 Personen	6 Häuser	10 Häuser
4 Personen	10 Häuser	12 Häuser

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage eigener Berechnungen, angelehnt an: [Landkreis Esslingen 2019], Datenbasis durch Suchanfrage auf [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), Stichtag 09.05.2021

Es ist zu erkennen, dass deutliche Unterschiede in der Angebotsstruktur bestehen, je nachdem ob jemand Wohngeld erhält oder Leistungen aus SGB II und XII. Nicht nur die Zahl an Angeboten per se variiert, sondern auch weitere Faktoren wie die Wahlmöglichkeiten bezüglich des Standortes oder der Ausstattung der Wohnung.

<sup>15</sup> Siehe hierzu: <https://www.wohngeld.org/mietstufe/baden-wuerttemberg.html>

<sup>16</sup> Als Vergleich: Beim Vierpersonenhaushalt besteht eine kommunale Differenz von 106,80 Euro zwischen den Mietobergrenzen für SGB II und XII Leistungen und den Mietstufen des Wohngeldes.

Keine der Haushalte mit Bezug von SGB II oder XII-Leistungen konnte gleich viele Inserate anfinden, wie die Haushalte innerhalb der Wohngeldstufen. Die Abbildung 11 zeigt, dass in innerhalb der Höchstbeträge für SGB II & XII Leistungen insgesamt 27 angemessene Wohnungen auffindbar waren. Auf ähnliche Ergebnisse kam auch die Unabhängige Hartz-IV Beratung in ihrem Jahresbericht 2019. Diese konnte durch eine eigenständige Recherche lediglich 19 angemessene Wohnungen innerhalb des Landkreises Esslingens finden.<sup>17</sup>

Zu erwähnen ist hier, dass nach dieser Esslingen am Neckar im Vergleich zu den beiden Nachbarkreisen die für die betroffenen ungünstigsten Mietobergrenzen besitzt [vgl. Unabhängige Hartz-IV Beratung Esslingen 2020: 17]. Obwohl die Mietenstufen des Wohngeldes hier einen Vorteil im Vergleich zu den Mietobergrenzen kennzeichnen, ist es für die betroffenen Personen nicht möglich, zwischen diesen zu wählen. Gleichzeitig haben Personen, die ausschließlich Arbeitslosengeld beziehen, keinen Anspruch auf Wohngeld. Weiterhin konnte dem Sozialmonitor 2020 der Stadt Esslingen entnommen werden, dass sich innerhalb Esslingens Gebiete auf tun, in welchen das Aufkommen an Personen mit Sozialleistungsbezug besonders erhöht ist – beispielsweise in der Innenstadt Ost / West, der Pliensauvorstadt, dem Zollberg und dem Hohenkreuz [vgl. Stadt Esslingen am Neckar: 2020b]. Das ist ein weiterer Indikator, dass die betroffenen Personen in der Wahlfreiheit bei der Wohnungssuche eingeschränkt sind. Blickt man zurück auf das Fallbeispiel, stellt sich die Frage, auf wie viele Angebote nun *Herbert* und *Anja* auf der Wohnungssuche stoßen würden. Beide suchen nach einer Wohnung innerhalb des Stadtkreises Esslingens. Wie bereits gehört, werden bei beiden 30 Prozent des Einkommens für die Mietkosten herangezogen.

Abbildung 12: Anzahl der Inserate für die Idealtypen

**Wie viele Inserate stehen Anja und Herbert im Stadtkreis Esslingen zur Verfügung?**



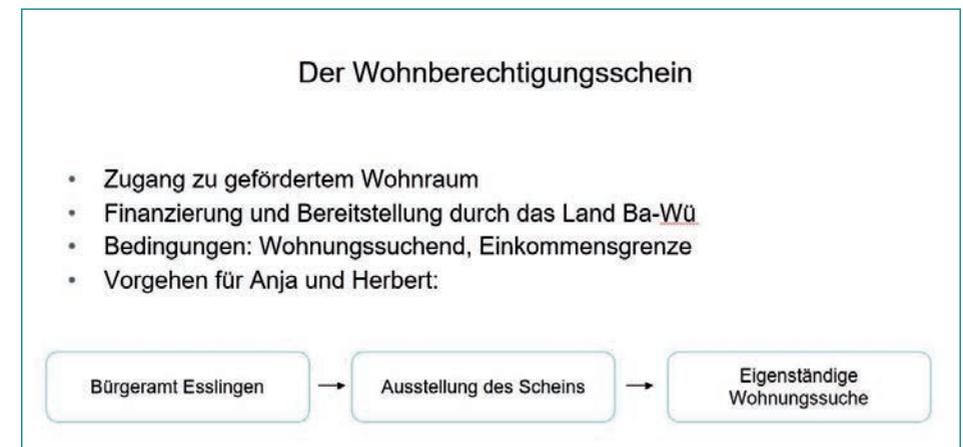
Quelle: Eigene Datenerhebung in Anlehnung auf das Fallbeispiel. Suche auf [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), Stichtag 23.06.2021

<sup>17</sup> Diese Recherche bezog sich ausschließlich auf die Mietobergrenzen bei Bezug von SGB II & XII Leistungen.

Wie man hier sehen kann, könnte *Anja* anhand ihres Budgets keine Wohnung finden, das nächste Inserat liegt erst bei 750 Euro. *Herbert* hat die Wahl zwischen zwei Wohnungen, die allerdings für einen drei-Personen Haushalt ungeeignet sind: eine Wohnung hat nur zwei Zimmer, beide haben knappe 60m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund stellt sich die Frage, was *Anja* und *Herbert* nun tun können, um generell eine Wohnung zu finden bzw. eine, die der Haushaltsgröße entsprechen würde.

## 4.1 Der Wohnberechtigungsschein

Abbildung 13: Der Wohnberechtigungsschein



Es wurde zur Thematik „Angemessenem Wohnraum in Esslingen am Neckar“ bereits dargestellt, dass der Wohnungsmarkt für einige Menschen sehr schwer zugänglich ist. Um diesen Menschen günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, verwendet die Stadt Esslingen am Neckar zwei Instrumente: den *Wohnberechtigungsschein* und die *Notfallkartei*. Im folgenden Abschnitt wird der Wohnberechtigungsschein ausführlicher dargestellt.

Der Wohnberechtigungsschein ist eine Möglichkeit, um ein Zugangsrecht zu Wohnraum zu erhalten, dessen Miete unter dem des freien Mietmarktes liegt. Es ist ein Schein, der bei sozial geförderten Mietwohnungen Voraussetzung ist um diesen zu erhalten. Das bedeutet, Mieter\*innen müssen den Wohnberechtigungsschein vorweisen, um die Wohnung mieten zu können [vgl. Stadt Esslingen am Neckar 2021]. Er wird durch das Land Baden-Württemberg finanziert [vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2021: 2]. In jeder Kommune Baden-Württembergs ist diese Anspruchsberechtig-

gung vorhanden und die Bedingungen sind in allen Kommunen gleich geregelt [ebenda: 9].

Die Bedingungen und Voraussetzungen, die zur Berechtigung der Inanspruchnahme des Wohnberechtigungsscheins vorliegen müssen, werden im folgenden Abschnitt beschrieben. Die Personen müssen wohnungssuchend sein und sich nicht nur vorübergehend in Baden-Württemberg aufhalten. Die durch das Land Baden-Württemberg festgelegte Einkommensgrenze für Ein- oder Mehrpersonenhaushalte darf nicht überschritten werden [ebenda: 2-5].

Beispielhaft soll zu den vorliegenden Fallbeispielen, die Einkommensgrenze für einen 3-Personenhaushalt aufgeführt werden. Der Gesamtbetrag des Haushaltseinkommens sollte für das Jahr 2021 nicht mehr als 60.850 Euro betragen [vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Baden-Württemberg, 2021]. Die Staffelung der Einkommensgrenze richtet sich nach dem Einkommen und der Anzahl der Haushaltsmitglieder [vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2021: 4-6].

Der 3-Personenhaushalt *Anja* liegt mit einem bereinigten Jahreseinkommen von ca. 25.000 Euro unterhalb der o.g. Einkommensgrenze. Im Fall *Herbert* beträgt das bereinigte Jahreseinkommen für diesen 3-Personenhaushalt ca. 36.000 Euro und liegt damit ebenfalls unter der definierten Einkommensgrenze. Deshalb erhalten *Anja* und *Herbert* den Zugang zum Wohnberechtigungsschein. Die Einkommensgrenzen des Landes sind verhältnismäßig hoch definiert, wie durch die Fallbeispiele deutlich wurde.

Die weiteren Schritte zur Beantragung und Inanspruchnahme des Wohnberechtigungsscheins sind anhand der vorliegenden Fallbeispiele folgend dargestellt. Das vorgeschriebene Formular und Informationen erhalten *Anja* und *Herbert* beim Bürgeramt. Dort erhalten sie auch Information darüber, welche weiteren Unterlagen sie einreichen müssen [vgl. Stadt Esslingen am Neckar 2021]. Hierzu erforderliche Unterlagen sind unter anderem eine Kopie des Personalausweises und die Einkommensnachweise der Personen, die in die Wohnung miteinziehen [vgl. Stadt Esslingen am Neckar 2021]. Wenn *Anja* und *Herbert* den Wohnberechtigungsschein beantragen, erhalten sie diesen nach ca. ein bis zwei Wochen Bearbeitungszeit [vgl. Amt für Soziales, Integration und Sport, 2021].

Die Berechtigung zum Erhalt des Wohnberechtigungsscheins ermöglicht es den beiden Familien *Anja* und *Herbert* mit ihren Kindern jeweils nach sozial geförderten Wohnungen selbstständig zu suchen [vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2021: 9].

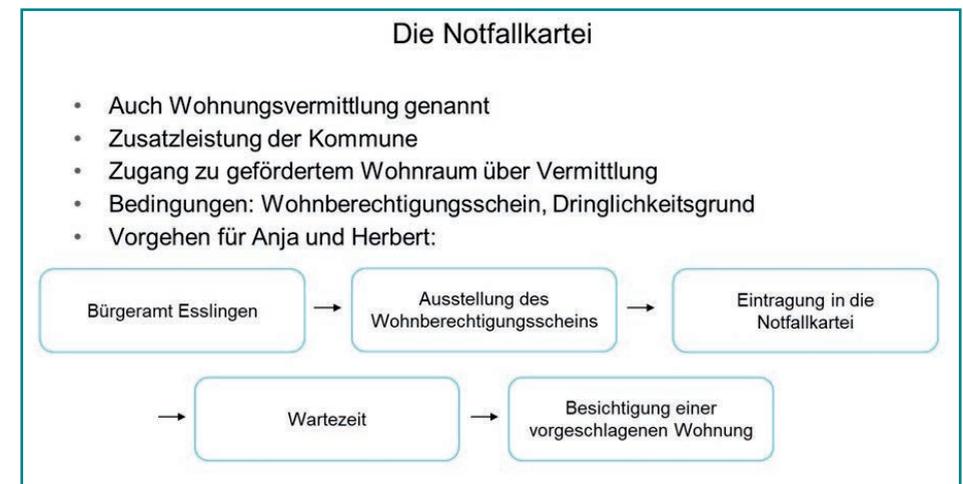
Um einen Überblick zur aktuellen Situation der Zahlen des Wohnberechtigungsscheins in der Stadt Esslingen am Neckar zu erhalten, konnten durch die Stadt-

verwaltung Umriss der Datenlage nach mündlicher Auskunft skizziert werden. Nach telefonischer Auskunft waren im Jahr 2020, 535 Haushalte im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins. Seit dem Jahr 2015 waren es laut Aussage der Stadt Esslingen am Neckar kontinuierlich etwa 500 bis 700 Haushalte, d.h. Personen, die in sozial geförderten Wohnungen wohnen oder gerade eine Wohnung suchen, die in Besitz eines Wohnberechtigungsscheins waren [vgl. Amt für Soziales, Integration und Sport 2021]. Ein weiteres sogenanntes Instrument, die Notfallkartei, die zur Wohnraumversorgung beiträgt, wird im nachfolgenden Abschnitt näher beschrieben und definiert.

## 4.2 Die Notfallkartei in Esslingen

Die Notfallkartei ist das zweite Instrument zur Versorgung von Bürger\*innen mit Wohnraum, das die Stadt Esslingen neben dem Wohnberechtigungsschein anbietet. Personen bzw. Haushalte können in die sogenannte Wohnungsvermittlung (oder Notfallkartei) aufgenommen werden, wenn sie besonders dringend Wohnraum benötigen. Die Stadt Esslingen vermittelt diese Personen dann [vgl. Stadt Esslingen am Neckar 2021].

Abbildung 14: Die Notfallkartei



Um in die Notfallkartei aufgenommen zu werden, muss man einen gültigen Wohnberechtigungsschein besitzen und mindestens *einen* Dringlichkeitsgrund erfüllen. Bei den Fallbeispielen *Anja* und *Herbert* ist der entsprechende Dringlichkeitsgrund der Zustand des Alleinerziehend-Seins sowie bei *Anja* zusätzlich die zu kleine Wohnung. Dringlichkeitsgründe zur Aufnahme in die Kartei können aber auch lebensbedrohliche Lagen wie Wohnungslosigkeit oder Schwerbehinderung sein [vgl. Stadt Esslingen 2019: 7].

Die Priorisierung innerhalb der Notfallkartei funktioniert über die Vergabe von Punkten. Die Haushalte erhalten Punkte für Dringlichkeit, Wartezeit, die sie schon auf der Kartei gebracht haben sowie Familienstruktur, also wie viele Personen Teil des Haushalts sind. Diese drei Punktzahlen werden addiert und ergeben die Gesamthöhe, welche dann wiederum über die Position auf der Kartei entscheidet [vgl. Stadt Esslingen am Neckar 2019: 7].

Wenn Wohnraum frei wird, bei dem die Stadt Esslingen ein Vorschlagsrecht besitzt<sup>18</sup>, schlägt die Stadt dem Eigentümer der Wohnung fünf Haushalte der Notfallkartei vor, für welche die Rahmenbedingungen des Wohnraums<sup>19</sup> passen. Diese Haushalte kommen dann zu einer Besichtigung des Wohnraums und anschließend darf der\*die Eigentümer\*in sich für eine\*n Mieter\*in entscheiden. Es wird daher nicht automatisch der Haushalt mit der größten Punktzahl zuerst bedient [vgl. Stadt Esslingen am Neckar 2019: 7].

*Anja* und *Herbert* erfüllen beide die nötigen Bedingungen und würden deshalb auf die Esslinger Notfallkartei aufgenommen werden. Nach einer Wartezeit würden die beiden eventuell eine passende Wohnung vermittelt bekommen.

Einige Zahlen zur Notfallkartei in Esslingen sollen zur besseren Einordnung dienen. Zurzeit sind über 300 Haushalte in der Kartei, was ca. 900 Personen betrifft. Das bedeutet, dass diese Anzahl an Haushalten und Personen dringend aus jeweils unterschiedlichen Gründen nach einer Wohnung sucht und dabei die Unterstützung der Stadt in Anspruch nimmt [vgl. Amt für Soziales, Integration und Sport: 2021].

Um die Verweildauer in der Notfallkartei grob einzuschätzen, wurden die Daten der Statistik vom Dezember 2020 herangezogen. Damals waren 88 % der Haushalte in der Kartei im Jahr 2019 oder 2020 auf die Kartei aufgenommen worden. Im Umkehrschluss waren 12 % der Haushalte zu diesem Zeitpunkt bereits seit zwei Jahren oder länger in der Kartei. Da diese Zahlen aus einer einzigen Monatsstatistik stammen sind sie allerdings nicht als repräsentativ anzusehen [vgl. Amt für Soziales, Integration und Sport 2021].

Bei der Beschäftigung mit dem Wohnberechtigungsschein und der Esslinger Notfallkartei drängt sich die Frage auf, wie realistisch es ist, dass *Anja* und *Herbert* mit ihrer Priorisierung bald eine Wohnung finden. Außerdem ist fraglich ob bei einer so hohen Einkommensgrenze des Wohnberechtigungsscheins dann auch wirklich alle Berechtigten mit dem nötigen Wohnraum versorgt werden können. Diese Frage wird im folgenden Abschnitt über die Versorgungslücke in der Stadt Esslingen weiterentwickelt.

## 4.3 Soziales Versorgungsdefizit in der Stadt Esslingen am Neckar (2019)

Bisher dargestellte Sachverhalte im Diskussionskontext der sozialen Wohnungsnot konnten indizieren, dass in Esslingen ein ungleiches Verhältnis zwischen vorhandenem Wohnungsbestand und existierenden Haushalten vorliegt. Neben dem Umstand der Quantität des vorhandenen Wohnungsbestandes in Esslingen, wurde als weiteres Merkmal der Wohnungsnot, die Problematik der steigenden Mieten dargestellt. Unter Zuhilfenahme von Fallbeispielen wurde abgebildet, dass die Leistbarkeitskrise nicht nur Haushalte in Esslingen betrifft, die über ein geringes Einkommen verfügen. Schlussfolgernd zeigt sich aber auch, welche Schwierigkeit sich hierdurch ergibt, bezahlbaren Wohnraum in Abhängigkeit zum vorhandenen Haushaltseinkommens zu finden.

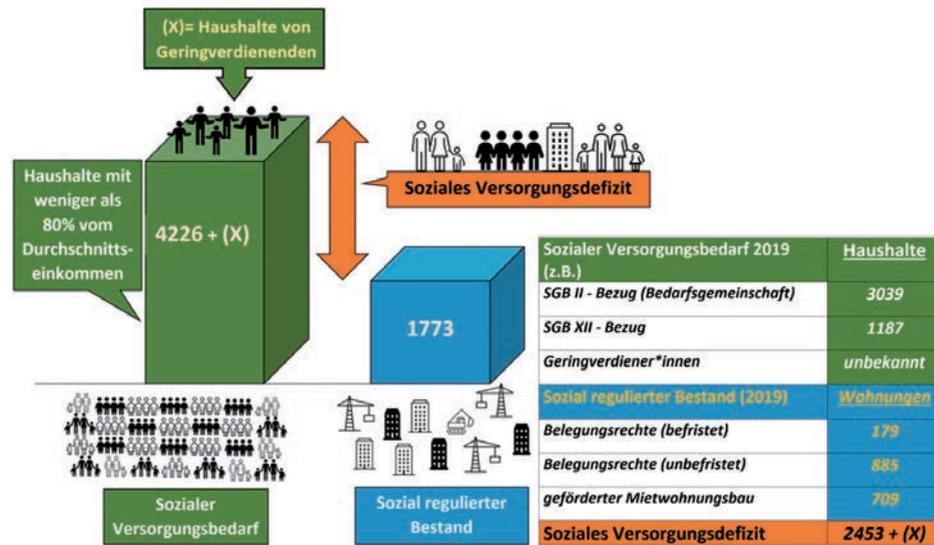
2018 waren von 77 Großstädten in Deutschland über 4,4 Millionen Mieter\*innenhaushalte nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt [vgl. Holm et al. 2021: 11]. Da es in der Stadt Esslingen am Neckar zu wenig bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensschichten gibt, wurde ein weiteres Kriterium zur Ursachenanalyse der Sozialen Wohnungsnot in dieser Studie etabliert. Wir schlagen für dieses Kriterium den Begriff des „*soziales Versorgungsdefizit*“ vor. Für die Ermittlung müssen zwei relevante Parameter ermittelt und gegenübergestellt werden. Eine wichtige Kenngröße stellt hierbei der soziale Versorgungsbedarf dar. Charakteristisch ist hierbei, dass für die Kennzahlenerschließung Haushalte erfasst werden müssen, die statistisch als *armutsgefährdet* oder *geringverdienend* gelten. Das Versorgungsdefizit wird vor allem Haushalte mit geringen Einkommen betreffen. Was die Umsetzung betrifft, bedeutet dies, dass die Haushalte in Esslingen nach ihrem Medianeinkommen recherchiert werden müssen. Geringverdienende Haushalte verfügen über 60 bis unter 80 Prozent des Medianeinkommens [vgl. Holm et al. 2021: 36]. Wesentliches Merkmal dieser Haushalts-gruppierung ist, dass dieser überwiegend unterstützende Transferleistungen verwehrt bleiben. Armutsgefährdete bzw. arme Haushalte zeichnen sich daher darin aus, dass sie weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens aufweisen. Hierzu zählen für die Analyse essenziell Haushalte der Stadt Esslingen, die als Bedarfsgemeinschaften Sozialleistungen über das Sozialgesetzbuch Zwei (SGB II) beziehen. Auch Sozialleistungen, die Haushalte ihren Lebensunterhalt sichern bzw. ihre Grundsicherung über das Sozialgesetzbuch Zwölf (SGB XII) ermöglichen, werden bei der Analyse miterfasst.

Der sozial regulierte Bestand als zweiter Parameterbestandteil muss dem sozialen Versorgungsbedarf gegenübergestellt werden. Dieser Wohnungsbestand zeichnet sich darin aus, dass dieser im sozialen Kontext gefördert wird. Die Förderung selbst wird dabei in Abhängigkeit dazu gestellt, wie stark eine Mietpreisbindung und / oder Belegungsrechte über Zeiträume ermöglicht werden kann.

<sup>18</sup> auch Benennungs-/Belegungsrecht, siehe Kapitel 4.1  
<sup>19</sup> So zum Beispiel Barrierefreiheit, Größe, oder anderes

Abbildung 15: Versorgungsdefizit in der Stadt Esslingen am Neckar

### Soziales Versorgungsdefizit der Stadt Esslingen am Neckar (2019)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage eigener Berechnungen. Datenbasis nach [Stadt Esslingen am Neckar 2019 sowie 2020b]

Für die Stadt Esslingen wurde mit Bezug auf den sozial regulierten Bestand folgende Datenlage für den Zeitraum 2019 erschlossen: Laut Sozialwohnraumbericht von 2019 verfügte die Stadt Esslingen über 179 befristete und 885 unbefristete Belegungsrechte [ebenda: 8]. Die befristeten Belegungsrechte resultieren aus dem geförderten Mietwohnungsbau. Bei den unbefristeten Belegungsrechten handelt es sich um ehemalige städtische Wohnungen, die in das Eigentum der Esslinger Wohnbaugesellschaft (EWB) überführt worden sind. Die Haushalte der Geringverdienenden ist im gleichen Zeitraum aufgrund mangelnder Datenlage für die Stadt Esslingen nicht darstellbar. Außerdem unterlagen 709 geförderte Wohnungen im Jahr 2019 einer Mietpreisbindung [ebenda: 5].

Für den sozialen Versorgungsbedarf der Stadt Esslingen wurden folgende Daten aus dem Jahr 2019 für eine konkrete Gegenüberstellung erschlossen: In diesem Zeitraum standen 3039 Haushalte der Stadt im direkten Bezug von SGB II – Leistungen [vgl. Stadt Esslingen am Neckar 2020b]. Im gleichen Zeitabschnitt sicherten 1187 Haushalte der Stadt ihren Lebensunterhalt bzw. ihre Grundbedarfe durch den Bezug von SGB XII Leistungen [vgl. Landratsamt 2021]. Die Gegenüberstellung beider Parameter ergibt somit in der Stadt Esslingen *ein soziales*

Versorgungsdefizit von 2453 plus X-Haushalte von Geringverdienenden. Das bedeutet zum einen, dass über 2453 Wohnungen fehlen, die für alle Einkommensklassen und über den freien Markt zugänglich sind. Zum anderen indiziert das Ergebnis, dass über 2453 Haushalte in Esslingen dringend darauf angewiesen sind, als Transferleistungsbezieher\*innen die Perspektive angeboten zu bekommen, Anspruch auf eine sozial geförderte Wohnung zu haben.<sup>20</sup> Geringes Einkommen oder Sozialleistungsbezug schützt nicht vor Wohnungsverlust. Diesem Umstand geschuldet muss beachtet werden, dass sich armutsgefährdete und geringverdienende Haushalte gegenüber Wohnungslosigkeit selbst schützen könnten, wenn zum einen genügend Sozialwohnraumbestand vorhanden wäre und wenn zum anderen diese Einkommensgruppen ungehinderten Zugriff hätten.

Bisher wurden die wesentlichen Merkmale der Sozialen Wohnungsnot mit konkretem Bezug auf die Stadt Esslingen dargestellt. Im nachfolgenden Abschnitt wird sich weiterführend mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt, welche Gründe oder Ursachen hierfür heranzuziehen sind.

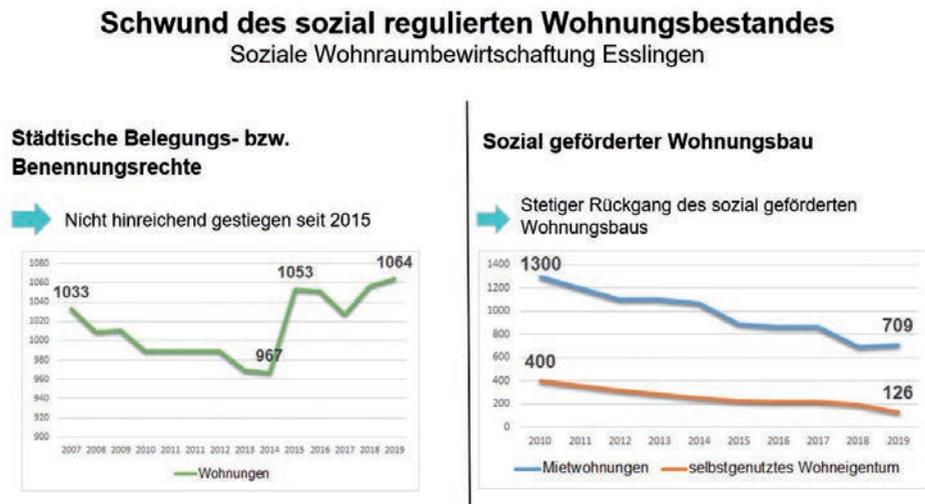
<sup>20</sup> Dieses soziale Versorgungsdefizit von 2453 Wohnungen setzt voraus, dass alle Transferleistungsbeziehenden einen Anspruch auf eine sozial geförderte Wohnung haben sollen. Inwiefern es um ein „Soziales Versorgungsdefizit DER Stadt Esslingen am Neckar“ oder doch eher um ein „Soziales Versorgungsdefizit der Stadt Esslingen am Neckar“ handelt, ist davon abhängig, welche soziale Verantwortung die Stadt für die Transferleistungsbezieher\*innen übernimmt oder inwiefern sie die Defizite als von sich unabhängig und als Ergebnis des Marktes betrachtet. Diese politische Debatte kann mit den hier vorliegenden Zahlen geführt werden, da die Studie zeigt, dass real ein Versorgungsdefizit auf dem freien Markt besteht, soll hier aber nicht mit der rein faktischen Darstellung vermischt werden. Die Sozialplanung ist dazu angehalten, hier genauere Zahlen zu ermitteln, Bestand an bezahlbarem Wohnraum auf dem freien Markt zu ermitteln. Inwiefern sie diese auch Steuern sollte, ist ebenfalls eine politische Debatte.

## 5. Ursachen

Im Nachfolgenden wird auf die Ursachen des mangelnden Wohnraums und der Wohnungsnot in Esslingen eingegangen. Zunächst wird hierbei die soziale Wohnraumbewirtschaftung in Esslingen dargelegt und anschließend werden die allgemeinen strukturellen Ursachen des Wohnraummangels betrachtet.

### 5.1 Schwund des sozial regulierten Wohnungsbestandes

Abbildung 16: Schwund des sozial regulierten Wohnungsbestandes



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage nach [Stadt Esslingen am Neckar 2020c]

Um die Ursachen des Wohnraummangels zu identifizieren, wurde die soziale Wohnraumbewirtschaftung von Esslingen untersucht. Durch das vorangegangene Kapitel, in dem die soziale Wohnungsnot behandelt wurde, ist bereits zu erahnen, dass der sozial regulierte Wohnungsbestand nicht ausreicht.

Esslingen nutzt zwei Instrumente, um sozial geförderten Wohnraum zu erschließen. Zum einen die städtischen Belegungs- bzw. Benennungsrechte<sup>21</sup> und zum anderen den sozial geförderten Wohnungsbau<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> §26 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG

<sup>22</sup> [vgl. Stadt Esslingen am Neckar 2020c: 154ff]

In der linken Grafik sind die städtischen Belegungs- bzw. Benennungsrechte abgebildet. Städtisches Benennungsrecht bedeutet, dass die Stadt bei der Wohnungsvergabe dieser Wohnungen dem\*der Vermietenden fünf potenzielle Mietende vorschlägt und der\*die Vermietende sich dann eine\*n Mietende\*n aussucht. Die Benennungsrechte der Stadt Esslingen sind aktuell überwiegend unbefristet und mit der Esslingen Wohnungsbau Gesellschaft vereinbart [vgl. Stadt Esslingen am Neckar 2020c: 155]. Durch diese Wohnungen ist es möglich, Zugang zu Wohnraum für Menschen aus der Notfallkartei zu schaffen. Die Grafik zeigt den Zeitraum von 2007 bis 2019. Durch die stark sinkende Kurve bis zum Jahr 2014 liegt die Interpretation nahe, dass die Benennungsrechte seit 2014 stark gestiegen seien. Dies trägt jedoch. Der Vergleich der Jahre 2007 mit 1033 Wohnungen und 2019 mit 1064 Wohnungen zeigt, dass es nur ein Wachstum von 31 Wohnungen gab. Seit 2015 sind sogar nur 11 Wohnungen mit Benennungsrechten dazu gekommen. Daraus lässt sich schließen, dass die Wohnungen mit Benennungsrechten seit 2015 nicht hinreichend gestiegen sind. Fraglich ist, ob die Anzahl der Benennungsrechtswohnungen ausreicht, um die Notfallkartei abzudecken.

Die rechte Grafik bildet den sozial geförderten Wohnungsbau bzw. Wohnraum ab. Dabei vergibt die Stadt Esslingen vergünstigte Kredite oder andere Subventionen an Investoren oder Privatpersonen, um eine Mietpreisbindung von aktuell 15 Jahren zu erwirken oder die Eigentumsbildung zu fördern [vgl. Stadt Esslingen am Neckar 2020c: 156]. Die Grafik zeigt den Zeitraum von 2010 bis 2019. In diesem sind die mietpreisgebundenen Wohnungen in blau und das selbstgenutzte Wohneigentum in orange dargestellt. Beide Graphen weisen einen stetigen Rückgang auf. Das selbstgenutzte Wohneigentum ist bis 2019 um fast  $\frac{3}{4}$  im Vergleich zu dem Stand von 2010 gesunken, während sich der sozial geförderte Wohnraum halbiert hat. Das bedeutet, dass die Hälfte der Mietwohnungen aus der Mietpreisbindung gefallen sind, und die Mieten dem allgemeinen Wohnungsmarkt angepasst werden können. Aus den beiden Grafiken wird deutlich, dass die Stadt Esslingen nicht ausreichend in die soziale Wohnraumbewirtschaftung investiert hat. Dies trifft sowohl auf die Benennungsrechte als auch den sozial geförderten Wohnungsbau zu.

Auf diese Weise kann Personen mit geringen ökonomischen Mitteln nicht genug bezahlbarer Wohnraum angeboten werden. Der sozial geförderte Wohnraum Esslingens schwindet drastisch.

## 5.2 Strukturelle Ursachen der sozialen Wohnungsnot

Abbildung 17: Strukturelle Ursachen der sozialen Wohnungsnot

### Strukturelle Ursachen

- Zunehmende Einführung neoliberaler Ideologie
  - ➔ Appell zur Selbstvorsorge, Immobilienerwerb als Anlage bspw. zur Altersvorsorge
- Wohnen wird als **Ware** betrachtet nicht mehr als allgemeines **menschliches Gebrauchsgut** (Heeg, 2013)
- **Responsibilisierung & Finanzialisierung**

Ziel der untenstehenden Ausführungen ist es, die grundlegenden und strukturellen Ursachen der sozialen Wohnungsnot herauszuarbeiten. Den Ausgangspunkt der Analyse stellt in Anlehnung an Marx die Vorstellung von komplexen Wechselwirkungen zwischen der materiellen Basis und dem staatlichen sowie ideologischen Überbau dar. Dabei soll zunächst thematisiert werden, welche Veränderungen sich in den ökonomischen Verhältnissen in den letzten Jahren und Jahrzehnten vollzogen haben. Anschließend soll veranschaulicht werden, welche politischen Reaktionen auf die konkreten materiellen Situationen folgten und welche Rolle der „ominöse Neoliberalismus“ dabei spielt. Zum Schluss wird dargestellt, welche Kräfteverhältnisse sich im kapitalistischen Staat verdichten [vgl. Poulantzas 2002] und was dies für die Möglichkeit progressiver Politikentwürfe bedeutet.

Als Ausgangspunkt ist zu konstatieren, dass in kapitalistischen Systemen „maßloses Gewinnstreben“ nicht als individueller „moralischer Mangel“, sondern als Voraussetzung für das Überleben eine\*r Kapitalist\*in verstanden wird [vgl. Heinrich 2020:15]. Dabei ist die „Herausbildung des Wohnungsmarktes“ sozialgeschichtlich „untrennbar mit der Entstehung und Durchsetzung des Kapitalismus“ verbunden [vgl. Claus & Sommer 2021: 99]. Daher ist es unabdingbar, die Wohnungsfrage immer unter Berücksichtigung kapitalistischer Zwangsgesetze und Logiken zu analysieren. Solange die ökonomische Basis darin besteht, Wohnen als Ware den kapitalistischen Markt- und Konkurrenzlogiken zu unterwerfen ist es ersichtlich, dass die Vermieter\*innen, Investor\*innen und Aktionär\*innen ein rationales Interesse an einer möglichst rentablen Vermietung und damit verbunden auch einer hohen Profiterzielung haben.

Dies betrachtend kann die Suche nach den strukturellen Ursachen fortgesetzt werden. Es ist eine Besonderheit der „Ware Wohnen“, dass sie im Gegensatz zu anderen Waren nicht mobil ist. Darüber hinaus ist Boden eine sehr limitierte Ware und lässt sich nicht vermehren [vgl. ebenda 102]. Diese Eigenschaften sorgen dafür, dass Wohneigentum ein lukratives Anlageprodukt darstellt. Eine weitere Charaktereigenschaft ist die Tatsache, dass es keine Möglichkeit gibt, auf eine Wohnung zu verzichten. Die Menschen können, bezogen auf ihre Wohnsituation nicht einfach sagen, dass ihnen der Preis zu hoch ist und sie deshalb auf den Erwerb eines Produkts verzichten. Sie sind darauf angewiesen, zu wohnen und müssen immer weiter steigende Mieten zahlen. Diese Punkte erklären die Attraktivität von Wohneigentum als Spekulationsobjekt.

Jedoch bedeutet dies noch nicht zwangsläufig, dass dem Wunsch vieler potentieller Investor\*innen nachgekommen werden muss. Im Folgenden sind die konkreten Umstände zu klären, welche zu einer zunehmenden Liberalisierung des Wohnungsmarkts geführt haben.

Hierbei lässt sich als treibender Faktor der sozialen Wohnungsnot eine immer „stärker zunehmend marktformige Wohnraumversorgung“ bestimmten [Häusermann & Siebel; In: Claus & Sommer 2021:115]. Zu erwähnen ist dabei vor allem die Veräußerung kommunalen Wohnungsbestands seit den 1990er-Jahren. Diese kann als Möglichkeit „kurzfristiger Haushaltsentlastungen“ der Kommunen verstanden werden [vgl. Weiß 2012: 104]. Die Kommunen reagierten damit auf ihre konkrete materielle Lage. Nichtsdestotrotz sind diese Entscheidungen nicht „alternativlos“, sondern sind Folgen politischer Machtkonstellationen und werden gerechtfertigt sowie auch hervorgebracht durch herrschende Ideologien.

Im nächsten Schritt ist zu zeigen, dass im Zuge einer sukzessiven Ausdehnung einer neoliberalen Ideologie das politische Klima sich zunehmend gewandelt hat und dass dies Auswirkungen auf den politischen Umgang mit der Wohnungsfrage hatte.

Mit Susanne Heeg wird argumentiert, dass ein zunehmender Wandel im gesellschaftlichen Verständnis von Immobilien zu konstatieren ist. Dabei hat sich eine sukzessive Neubewertung vom „allen zugänglich zu machenden Gebrauchsgut der Wohnung“ hin zu einer finanzialisierten Sicht von Wohnungen als lukratives Anlageobjekt vollzogen [vgl. Heeg 2013]. Dies bedeutet, dass Wohnungen nicht mehr primär bedarfsdeckend gebaut werden, damit sie Menschen ein grundlegendes Recht auf ein sicheres und menschenwürdiges Leben ermöglichen, sondern nun noch deutlich verstärkter Profite für Investor\*innen abwerfen müssen.

Eingebettet wird dies in eine ideologische Anrufung des für sich selbst verantwortlichen Subjekts und einer damit einhergehenden Zurückdrängung sozialstaatlicher Wohlfahrts- und Solidaritätsvorstellungen. Damit soll jede\*r für

seine\*ihre eigene Altersvorsorge verantwortlich gemacht werden. Geschickt verwoben wird damit die Zurückdrängung sozialstaatlicher Absicherungen mit einer gleichzeitig vermehrt um sich greifenden Finanzialisierung der Wohnversorgung. Die beiden zentralen Begriffe „*Finanzialisierung*“ und „*Responsibilisierung*“, die Heeg als zentrale Kausalitäten ausmacht, sind demnach nicht gesondert, sondern in ihrem komplexen Zusammenspiel zu betrachten.

Bis jetzt wurde gezeigt, wie eine zunehmende appellative Aufrufung eigenverantwortlicher Subjekte mit einer Liberalisierung der Wohnungsmärkte einhergeht. Dies sollte sicher nicht unterschätzt werden. Nichtsdestotrotz läuft eine solche verkürzte Analyse Gefahr, die Implementierung einer Hegemonie des ominösen „*Neoliberalismus*“ für monokausal zu erklären. Es müssen auch die wirtschaftlichen Grundlagen -siehe Geldprobleme der Kommunen - berücksichtigt werden, um ein differenziertes Bild zu erhalten.

Eine differenzierte Analyse bestehender politischer Kräfteverhältnisse muss aber sowohl das kontingente Element diskursiver Hegemonie als auch die strukturelle Abhängigkeit staatlich politischer Akteur\*innen vom Wohlbefinden des (Groß-)Kapitals [vgl. Chibber 2021] berücksichtigen. Damit werden die weiter oben genannten Gründe ernst genommen und der Relevanz der sich ausbreitenden neoliberalen Ideologie Rechnung getragen. Gleichzeitig wird vermieden, politische Entscheidungen einerseits als alternativlose Reaktionen auf bestehende wirtschaftliche Zwänge zu verstehen oder andererseits ideologische Einstellungen als alleinig verantwortlich für politisches Handeln darzustellen.

Mit Vivek Chibber wird argumentiert, dass der Versuch Kapitalinteressen gegen proletarische Bedürfnisse durchzusetzen und dabei emanzipatorische Errungenschaften wieder auszusetzen, keine Neuheit des sog. „*Neoliberalismus*“ darstellt, sondern historisch betrachtet den Normalfall in kapitalistischen Gesellschaften darstellt. Geschichtlich ist so die Phase einer „*sozialen Marktwirtschaft*“ mit stark ausgeprägtem sozialen Sicherungsnetz und einer „*echten Sozialpartnerschaft*“ die Ausnahme [ebd.].

Es wurde herausgearbeitet, dass es einen kapitalistischen Zwang zur Profitmaximierung gibt, woraus folgt, dass Investor\*innen insofern als dass sie eine „*Personifikation ihrer gesellschaftlichen Stellung*“ [Marx 1967: 16] darstellen, immer höhere Profite realisieren müssen, auch um diesen an ihre Aktionär\*innen auszuschütten. Des Weiteren wurde gezeigt, dass eine strukturelle Abhängigkeit des Staats vom finanziellen Wohlergehen dieser Personengruppe existiert. Darüber hinaus haben jene Investor\*innen durch ihre größeren finanziellen Mittel eine weitreichendere Möglichkeit, erfolgreiche Lobby- und Kampagnenarbeit zu betreiben und dadurch sowohl einzelne Politiker\*innen als auch das generelle gesellschaftliche Klima zu ihren Gunsten zu beeinflussen [vgl. Chibber 2021].

Die Möglichkeiten gewisse Konzessionen gemeinschaftlich zu erkämpfen, müssen als abhängig von diversen Faktoren, wie insb. dem politischen Organisationsgrad betrachtet werden. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass ein anderer Umgang mit dem „*Menschenrecht Wohnen*“, selbst in kapitalistischen Staaten wie Deutschland, möglich wäre. Dies zeigt nicht zuletzt die Vergangenheit, in welcher der soziale Wohnungsbau noch stärker ausgeprägt war.

Dabei stellt die soziale Wohnraumpolitik eine „*wobling pillar*“, also eine wackelige Säule 8 [Richter & Demirkol 2021: 200] im deutschen Sozialstaat dar. Der Bestand an sozialem Wohnraum in öffentlichem Bestand wurde im Zuge der neoliberalen Hegemonie in den letzten Jahren und Jahrzehnten enorm reduziert. Dabei wird die Wohnraumversorgung mehrheitlich über den Markt geregelt [ebd. 199]. Dies unterscheidet die Wohnungspolitik von den meisten anderen wohlfahrtsstaatlichen Leistungen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass im Zuge der wachsenden Bedeutsamkeit des Neoliberalismus Wohnraum vermehrt als „*profitables Wirtschaftsgut*“ [ebd.] betrachtet wird und demnach für viele Menschen zunehmend ein Armutsrisiko darstellt, wenn sie nicht in der Lage sind, die stetig steigenden Mietkosten aus den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln decken zu können. Dies kann durchaus als eine Politik beschrieben werden, die auf die grundlegende Machtasymmetrie zwischen den verschiedenen gesellschaftlichen Akteur\*innen beruht. Eine Politik, die vermehrt den Interessen der Aktionär\*innen und Investor\*innen nach einer Liberalisierung der „*Ware Wohnen*“ nachkommt, kann als bezeichnend für den „*normalen Lauf der Dinge*“ verstanden werden. Das bedeutet jedoch keineswegs, dass es keine Möglichkeiten gäbe, eine Ausweitung wohlfahrtsstaatlicher und marktferner Prinzipien auf die Wohnungspolitik zu erkämpfen und somit den Gebrauchswert von Wohnungen wieder als solchen zu behandeln. Es bedeutet lediglich, dass politischer Aktivismus und eine organisierte Interessensartikulation nötig sein werden und dass einmal erkämpfte politische Errungenschaften laufend im „*Stellungskrieg*“ (Gramsci) verteidigt werden müssen.

## 6. Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Esslingen

Das Wohnraumversorgungskonzept (WVK) stellt die zentrale Problemlösungsstrategie für Wohnungsnot der Stadt Esslingen dar. Ziel ist es, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für bestimmte Zielgruppen zu erleichtern. Diese werden auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoGF) definiert: Es handelt sich um „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (soziale Wohnraumförderung).“ [§1 II 2 LWoFG]. Konkret hat Esslingen hierfür die in Abbildung 18 beschriebenen Zielgruppen (ZG) definiert. Eine weitere maßgebliche Gesetzesgrundlage des Konzepts ist § 10 III LWoFG, welcher die Einkommensgrenzen festlegt, die finanziell Schwächeren die Inanspruchnahme des Konzepts ermöglichen soll. Konkret gilt derzeit für ZG II<sup>23</sup> eine Einkommensgrenze von max. 30% über dem durchschnittlichen Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer<sup>24</sup>. Zudem beinhaltet das „VWV Förderprogramm Baden-Württemberg Wohnungsbau“ die Parameter der Subventionen und die Zuwendungsfolgen für Stadt und Investor\*in.

Abbildung 18: Wohnraumversorgungskonzept (WVK) Esslingen (alt)

### Wohnraumversorgungskonzept (WVK) Esslingen (alt) Zielgruppen (ZG):

- I: Familien mit Benennungsrechten
- II: 1-2 Personen Haushalte mit Benennungsrechten
  - ➔ bisher vermittelte Wohnungen: 225
- III: Familien mit durchschnittl. Einkommen
- IV: Wohnungseigentum für Familien mit durchschnittl. Einkommen
  - ➔ bisher vermittelte Wohnungen: ca. 470 (ZG III + IV)

<sup>23</sup> Familien mit durchschnittlichem Einkommen

<sup>24</sup> Stand 01.07.2021 sind das 79.300€

Das WVK kann Anwendung finden, sobald sich das Planungsrecht für bereits bestehenden Wohnraum ändert. Die Investor\*innen und Projektentwickler\*innen erhalten Subventionen der Stadt, sofern 75% des neu erschlossenen Wohnraums an die vorgesehenen Zielgruppen vergeben wird, idealerweise zu je einem Drittel an ZG I-III. Hierbei gibt die Stadt Richtlinien für private oder städtische Grundstücke vor, welche sowohl die Dauer der Belegrechte, zeitliche Rahmenbedingungen für den Bau und Folgen bei Vertragsbruch beinhalten. Die Wohnungen bleiben immer im Bestand der Investor\*innen und sind zu keiner Zeit städtisches Eigentum. Die Stadt benennt lediglich potentielle Mieter\*innen, welche von den Eigentümer\*innen zur Besichtigung eingeladen werden können.<sup>25</sup> Das Belegrecht der Stadt endet nach 15 Jahren, danach endet die Möglichkeit der Mieter\*innenbenennung sowie die Mietpreisbindung der Wohnung. Die Miete kann dann an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden.

Auf Grundlage des WVK wie es derzeit angewandt wird, konnten seit seiner Anwendung ab dem Jahr 2015 insgesamt 675 Wohnungen an die Zielgruppen II-IV vermittelt werden. Derzeit wird an einer Neuerung des Konzepts gearbeitet. Nach jetzigem Kenntnisstand soll eine aktualisierte Version im Herbst 2021 in Kraft treten. Parameter, welche verändert und angepasst werden sollen, sind unter anderem eine Verlängerung des Bindungszeitraumes von 15 auf 25 Jahre und eine Neukonzipierung der Zielgruppen. Diese werden nur noch in zwei Gruppen eingeteilt und unter „Soziale Mietraumförderung“ und „Soziale Mietraumförderung mit städtischen Benennungsrechten“ zusammengefasst. Damit soll vor allem bewirkt werden, dass Familien mit Belegungsrechten, derzeit noch ZG I, verstärkt unterstützt werden, da sich die Vermittlungen nach den Zahlen des städtischen Bauplanungsamtes meist auf die Zielgruppen 2-4 beschränkten [Stand Juni 2021].

<sup>25</sup> Hier handelt es sich um das sogenannte „Belegrecht“

## 7. Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die abstrakte Betrachtung und Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnungsnot, die eine deutliche Versorgungslücke zwischen Haushalten und Wohnungsbestand allgemein beweist und deshalb von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist, allein nicht ausreicht. Deswegen bedarf es auch einer Auseinandersetzung mit der sozialen Wohnungsnot, um sozial Benachteiligte im Blickfeld zu behalten und somit das Verständnis über die Thematik zu vertiefen. Für die soziale Wohnungsfrage ist das Verhältnis zwischen Einkommen und Mietkosten von großer Bedeutung. So war deutlich zu erkennen, dass die Bezahlbarkeit von Mietkosten stetig knapper wird. Sowohl Einkommensgruppen im unteren als auch im mittleren Preissegment müssen unserer Berechnungen nach deutlich mehr als 30% des Nettoeinkommens für die Miete ausgeben. Dies deutet die Entstehung einer Armutsspirale an und weist auf eine steigende Tendenz der Knappheit von bezahlbaren Wohnungen im Sinne der Leistbarkeitsgrenzen hin. Die praktische Veranschaulichung der Thematik anhand der Fallbeispiele hat darüber hinaus gezeigt, dass sowohl Menschen im Sozialbezug als auch Wohngeldbezieher\*innen geringe Chancen auf eine preislich und räumlich angemessene Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt haben. Eine Subjektförderung ist zwar strukturell vorhanden, steht mit ihren vorgegebenen Obergrenzen aber in keinem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der aktuellen Angebote. Deshalb kann das geringe Einkommen oder der Sozialleistungsbezug nicht vor Wohnungsverlust schützen. Es ist außerdem nicht selbstverständlich, dass der Anspruch bzw. die Verfügung über Wohnberechtigungsschein bzw. Notfallkartei eine unmittelbare Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum anbieten kann. Dies ist dem steigenden Rückgang des sozialgeförderten Wohnungsbaues und dem nicht ausreichenden Anstieg der Anzahl der Wohnungen mit Benennungsrechten zu schulden. Zudem war bei der Gegenüberstellung von Haushalten von Geringverdiener\*innen und dem sozial regulierten Bestand ein deutliches soziales Versorgungsdefizit zu erkennen. Fraglich bleibt jedoch weiterhin, wie hoch der Anteil der Geringverdiener\*innen tatsächlich ist. Daher bleibt die Anzahl dieser Zielgruppe eine Dunkelziffer, die den Anteil der Haushalte, die auf geförderten Wohnraum angewiesen sind, in die Höhe treiben könnte.

Zudem hat die Auseinandersetzung mit den strukturellen Ursachen der sozialen Wohnungsnot gezeigt, dass die Einführung neoliberaler Ideologien den Begriff des Wohnens in seiner ursprünglichen Bedeutung als Grundrecht jedes Einzelnen entkleidet hat. Dabei geht es vielmehr um Profitmaximierung und um eine Politik, die die Forderungen der Investor\*innen vertritt und die Aufgabe der Wohnraumversorgung an den Markt übergibt. Somit wird das Wohnen als Ware verstanden. Nach der Auseinandersetzung mit dem Wohnraumkonzept der Stadt Esslingen bleibt weiterhin fraglich, ob die befristeten Belegungsrechte

eine nachhaltige Lösung für die Wohnproblematik anbietet. Hingegen sind beim neuen Wohnraumversorgungskonzept Optimierungen zu erkennen, nämlich der verlängerte Bindungszeitraum und die Neukonzipierung der Zielgruppen.

## 8. Das Spiel „Wohnst du schon oder spielst du noch?“

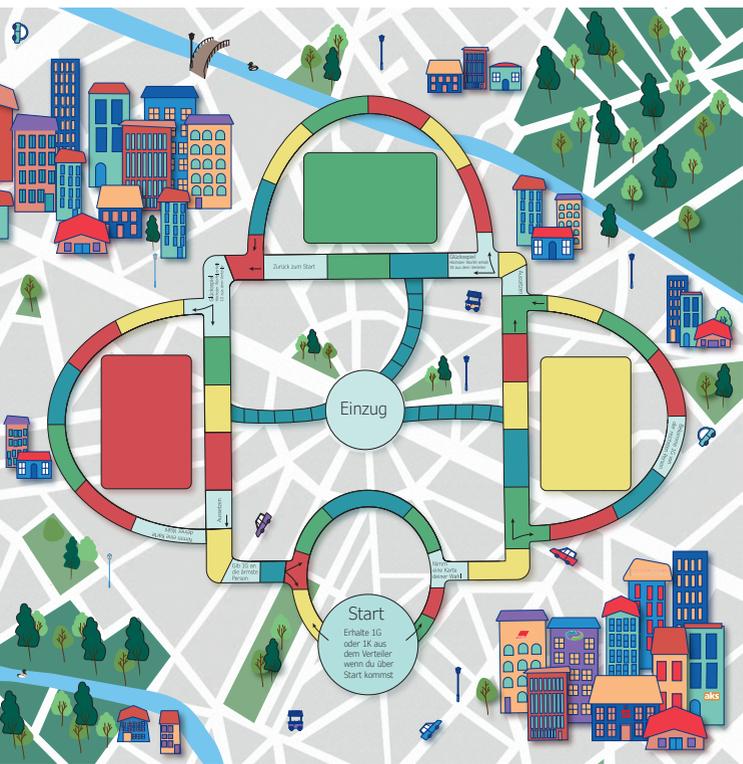
Als kreativer Bestandteil des zweisemestrigen Projekts rund um das Thema „Wohnen“ der Hochschule Esslingen, formierte sich eine sechsköpfige Projektgruppe und konzipierte basierend auf der intensiven Auseinandersetzung mit der zunehmend prekären Wohnsituation in Deutschland im Rahmen des Projekts, ein Brettspiel für Personen ab 14 Jahren im Kontext von Bildungsmaßnahmen sowie offener Kinder- und Jugendarbeit.

Ziel des Spiels ist es, Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt zu beleuchten und für die Herausforderungen der Wohnungssuche zu sensibilisieren und aufzuklären. Das Spiel setzt sich mit Chancen und sozialen Ungleichheiten auf dem Wohnungsmarkt auseinander. Durch das Spielkonzept sollen gesellschaftliche Diskriminierungsformen offengelegt sowie sicht- und erlebbar gemacht werden. Dazu wurden beispielweise verschiedene Spielcharaktere mit unterschiedlichen Voraussetzungen entwickelt.

### Durchführung

Zu Beginn des Spiels zieht jede\*r Spielende einen Charakter. Um Abwechslung bei erneutem Spielen zu schaffen, die vielfältigen Einflüsse bei der Wohnungssuche zu verdeutlichen sowie die Gewinnchancen der Spielenden auszugleichen, werden durch Würfeln zusätzliche Charakteroptionen, wie Eigenschaften/Merkmale, Wohnungsziel und anfänglich verfügbares Startkontingent (Geld- und Kompetenzpunkte), zugewiesen.

Ausgangssituation des Spiels ist, dass alle Charaktere aus verschiedenen Gründen ihre bisherige Unterkunft verlassen müssen und nun auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Sowohl das Startkapital als auch die Anforderungen an eine neue Wohnung sind für jeden Charakter individuell.



Um darauf hinweisen, dass die Wohnungssuche nicht nur von vorhandenen Kompetenzen und monetären Ressourcen abhängt, sondern eingebettet ist in einen Prozess, müssen alle Spieler\*innen während dem Spielverlauf verschiedene Phasen der Wohnungssuche durchlaufen und darin enthaltene Aufgaben meistern.

Zudem wurden Aktionsfelder mit kurzen Anweisungen integriert, um mehr Dynamik in den Spielverlauf zu bringen sowie die Interaktion unter den Spielenden zu fördern.

Ziel des Spiels ist es, die individuell für den jeweiligen Charakter und Wohnung benötigten Punkte durch die entsprechenden Felder auf dem Spielbrett und deren unterschiedliche Aktionen zu sammeln, sowie alle Phasen der Wohnungssuche erfolgreich zu durchlaufen, um in die neue Wohnung einziehen zu können.

Und am Ende stellt sich die Frage: „Wohnst du schon oder spielst du noch?“. Das Spiel kann ausgeliehen werden! Dazu eine Mail an [peter.schadt@dgb.de](mailto:peter.schadt@dgb.de)

## 9. Literaturverzeichnis

- **Amt für Soziales, Integration und Sport (2021):** Telefonate mit mehreren Mitarbeiter\*innen der Stadt Esslingen.
- **Bundesagentur für Arbeit (2021a):** *Glossar der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA)*. In: [https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Grundlagen/Definitionen/Glossare/Generische-Publikationen/Gesamtglossar.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=9](https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Grundlagen/Definitionen/Glossare/Generische-Publikationen/Gesamtglossar.pdf?__blob=publicationFile&v=9)
- **Bundesagentur für Arbeit (2021b):** *Sozialversicherungspflichtige Bruttoentgelte (Jahreszahlen). Stichtag 31.12.2019*. In: <https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiEuaOILL30AhWRGewKHSkIAYoQFnoECACQAO&url=https%3A%2F%2Fstatistik.arbeitsagentur.de%2FStatistikdaten%2FDetail%2F201912%2Fiia6%2Fbeschaeftigung-entgelt-entgelt%2Fentgelt-d-0-201912-xlsm.xlsm&usq=AOvVaw3H7vRPPToYKIOJEx2DP3y9>
- **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020):** *Wohngeld*. Anlage zu §1 Absatz 3. In: [https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeld-artikel.html;jsessionid=896E58CBE206C9825373DA322A448DF7.1\\_cid295#doc10655974bodyText1](https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeld-artikel.html;jsessionid=896E58CBE206C9825373DA322A448DF7.1_cid295#doc10655974bodyText1)
- **Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2021):** *Wohngeldtabellen*. In: [https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen-stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeld-artikel.html;jsessionid=896E58CBE206C9825373DA322A448DF7.1\\_cid295#doc10655974bodyText1](https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen-stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeld-artikel.html;jsessionid=896E58CBE206C9825373DA322A448DF7.1_cid295#doc10655974bodyText1)
- **Bundeszentrale für politische Bildung (2020):** *Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren*. In: <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61698/erwerbstaetige-nach-wirtschaftssektoren>
- **Chibber, V. (2021):** *Das ABC des Kapitalismus – Band B: Kapitalismus und Staat*. Berlin: Brumaire Verlag.
- **Claus, L. & Sommer, T. (2021):** *Wohnungsmarkt*. In: Holm, A. (Hrsg.): *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft*. VSA Verlag: Hamburg. S. 97 – 122.
- **F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2013):** *Quartalsbericht I-2013, Datenstand Q4 2012*. In: [https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/Publikationen/F+B-Wohn-Index\\_2013Q1.pdf](https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/Publikationen/F+B-Wohn-Index_2013Q1.pdf)

- **F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2017):** *Quartalsbericht Q4 2017*. In: <https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/Publikationen/F+B-Wohn-Index%20Quartalsbericht%204%2017.pdf>
- **F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2019a):** *Tabellenteil zum Quartalsbericht Q4 2018*. In: <https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/News/F+B-Wohn-Index%20Tabellenteil%2004-2018.pdf>
- **F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2019b):** *Quartalsbericht Q1 2019*. F+B-Wohn-Index Deutschland Q1/2019 Tabellenteil. In: <https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/Publikationen/F+B-Wohn-Index%20Tabellenteil%2001-2019.pdf>
- **Hans-Böckler-Stiftung (2021):** *Wohnungsmarkt bleibt angespannt*. Böckler Impuls 11/2021. In: [https://www.boeckler.de/data/impuls\\_2021\\_11\\_S4-5.pdf](https://www.boeckler.de/data/impuls_2021_11_S4-5.pdf)
- **Heeg, S. (2013):** *Wohnen als Anlageform*. Emanzipation, Jahrgang 3 Nr. 2. S. 5 – 20.
- **Heinrich, M. (2020):** *Kritik der politischen Ökonomie – eine Einführung*. Stuttgart: Schmetterling Verlag.
- **Holm, A. (2019):** *Bestandsmietenanalyse 2013 bis 2018*. Auswertung von bundesweiten Mietdaten zu über 300 Städten. Studie im Auftrag der Fraktion Die LINKE im Deutschen Bundestag [PDF-Version]. In: [https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user\\_upload/PDF\\_Dokumente/2019/190613\\_Bestandsmietenentwicklung.pdf](https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/PDF_Dokumente/2019/190613_Bestandsmietenentwicklung.pdf)
- **Holm, A., Regnault, V., Sprengholz, M. & Stephan, M. (2021):** *Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten*. In: [https://www.boeckler.de/fpdf/HBS-008039/p\\_fofoe\\_WP\\_217\\_2021.pdf](https://www.boeckler.de/fpdf/HBS-008039/p_fofoe_WP_217_2021.pdf)
- **Immowelt (2013):** *Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in den größten Städten Baden-Württembergs von 2008 bis 2013*. In: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/205884/umfrage/mietpreise-fuerwohnmobilien-in-baden-wuerttemberg-und-saarland/>
- **Landratsamt Esslingen (2020):** *Mietobergrenzen SGB II und SGB XII ab 01.08.2020*. In: [https://www.landkreis-esslingen.de/site/LRA-ES-Internet-2019/get/params\\_E-2038067650/18052834/Mietobergrenzen%20SGB%20II%20und%20SGB%20XII%20ab%2001.08.2020.pdf](https://www.landkreis-esslingen.de/site/LRA-ES-Internet-2019/get/params_E-2038067650/18052834/Mietobergrenzen%20SGB%20II%20und%20SGB%20XII%20ab%2001.08.2020.pdf)
- **Landratsamt Esslingen (2021):** *Statistische Zahlen des Landkreises Esslingen*. Leistungen des Sozialamtes von 2010 bis 2020.
- **Marx, K. (1967) (Originalausgabe 1867):** *Das Kapital. Band 1*. Marx-Engels-Werke. Berlin: Dietz Verlag.
- **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Baden-Württemberg (2021):** *Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2020/21*. In: [https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien\\_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Einkommensgrenzen\\_des\\_Landeswohnraumf%C3%B6rderungsprogramms\\_2020-21\\_-\\_Anpassung\\_der\\_Bezugsgr%C3%B6%C3%9Fe.pdf](https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Einkommensgrenzen_des_Landeswohnraumf%C3%B6rderungsprogramms_2020-21_-_Anpassung_der_Bezugsgr%C3%B6%C3%9Fe.pdf)
- **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2021) (sic!):** *Der Wohnberechtigungsschein. Sozialer Wohnraum in Baden-Württemberg*. In: [https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Flyer\\_Wohnberechtigungsschein.pdf](https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Flyer_Wohnberechtigungsschein.pdf)
- **Münchner MieterMagazin (2017):** *Der neue Mietspiegel*. Mieterverein München e.V. In: <https://www.berliner-mieterverein.de/uploads/2017/05/mietspiegel-2017-broschuere-190517.pdf>
- **Poulantzas, N. (2002):** *Staatstheorie – Politischer Überbau, Ideologie, Autoritärer Etatismus*. Hamburg: VSA Verlag.
- **Richter, A. & Demirkol, H. (2021):** *Gesellschaftliche Kontexte der Wohnungspolitik*. In: Holm, A. (Hrsg.): *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft*. VSA Verlag: Hamburg. S. 196 – 208.
- **Schöning, B. (2017):** *Sechs Thesen zur wieder mal „neuen“ Wohnungsfrage – Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch*. In B. Schöning, J. Kadi & S. Schipper (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Bielefeld*: transcript Verlag. S. 11 – 26.
- **Stadt Esslingen am Neckar (2017):** *Qualifizierter Mietspiegel*. In: [https://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet-2016/get/params\\_E304175309/14786946/Mietspiegel2018.pdf](https://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet-2016/get/params_E304175309/14786946/Mietspiegel2018.pdf)

- **Stadt Esslingen am Neckar (2019):** *Bericht Sozialer Wohnraum. Sozialausschuss 06.11.2019.*
- **Stadt Esslingen am Neckar (2020a):** *Haushalte 2006-2019: StatistischES 2020 Anhang Datentabellen und Glossar.* In: [https://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet-2016/get/params\\_E-475441378/17631854/StatistischES%202020\\_Anhang%20Datentabellen%20und%20Glossar.pdf](https://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet-2016/get/params_E-475441378/17631854/StatistischES%202020_Anhang%20Datentabellen%20und%20Glossar.pdf)
- **Stadt Esslingen am Neckar (2020b):** *Sozialmonitor 2020. Soziale Stadtentwicklung.* In: [https://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet-2016/get/params\\_E47167268/18274242/Stadt-Esslingen\\_Sozialmonitor\\_2020.pdf](https://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet-2016/get/params_E47167268/18274242/Stadt-Esslingen_Sozialmonitor_2020.pdf)
- **Stadt Esslingen am Neckar (2020c):** *Esslinger Kommunalstatistik. Soziales und Gesundheit.* In: [https://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet-2016/get/params\\_E1986631451/13554782/07\\_Soziales%20und%20Gesundheit.pdf](https://www.esslingen.de/site/Esslingen-Internet-2016/get/params_E1986631451/13554782/07_Soziales%20und%20Gesundheit.pdf)
- **Stadt Esslingen am Neckar (2021):** *Wohnberechtigungsschein beantragen.* In: <https://www.esslingen.de/-/dienstleistungen/wohnberechtigungsscheinbeantragen/vbid6005161#leistungen-0-anker-1>
- **Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2021):** *Wohngebäude, Wohnungen, Räume und Belegungsdichte seit 2004 der Stadt Esslingen am Neckar.* In: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS116019>
- **Unabhängige Hartz-IV Beratung Esslingen (2020):** *Jahresbericht 2019.* In: [https://www.kreisdiakonie-esslingen.de/fileadmin/mediapool/gemeinden/dia\\_verbandesslingen/Projekte/Hartz4-Beratung/Jahresbericht\\_UH4\\_Beratung\\_2019\\_Endfassg.pdf](https://www.kreisdiakonie-esslingen.de/fileadmin/mediapool/gemeinden/dia_verbandesslingen/Projekte/Hartz4-Beratung/Jahresbericht_UH4_Beratung_2019_Endfassg.pdf)
- **Weiß, D. (2012):** *Empirische Befunde zu den Auswirkungen der Privatisierung von kommunalen Wohnungen auf Miete und Wohnqualität.* In: Haug, P.; Rosenfeld, M.; & Weiß, D. (Hrsg.): *Zur Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland und Europa. Referate und Diskussionen im Rahmen des 3. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 5. und 6. November 2009.* IWH-Sonderheft 3/2012, Halle (Saale) 2012. S. 103 – 115.

2.400 bezahlbare Wohnungen fehlen in Esslingen. Diese Zahl ist das Herzstück der Analyse, die in einem Jahr Recherche zur aktuellen Wohnsituation in Esslingen entstanden ist. Sie ist nicht an ihrer exakten Bezifferung zu messen. Sie gibt eine Größenordnung an, um das Fehlen bezahlbaren Wohnraumes greifbar und damit veränderbar zu machen. Die Stadt Esslingen verfügt damit über eine wissenschaftliche Bestandsaufnahme, welchem Bedarf die Stadtplanung unmittelbar zu begegnen aufgefordert ist.

