



Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung

Wohnbauflächenkonzept und soziale Infrastrukturbedarfsplanung für die Stadt Ostfildern

Bericht | Stand: 04.05.2026

Impressum

Auftraggeberin



Stadt Ostfildern – Fachbereich Baurecht, Planung und Liegenschaften

Abteilungsleitung Planung – Carina Hornung
Otto-Vatter-Straße 12, 73760 Ostfildern

Telefon: 0711 34 04 429
Mail: c.hornung@ostfildern.de

Gutachterin



ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

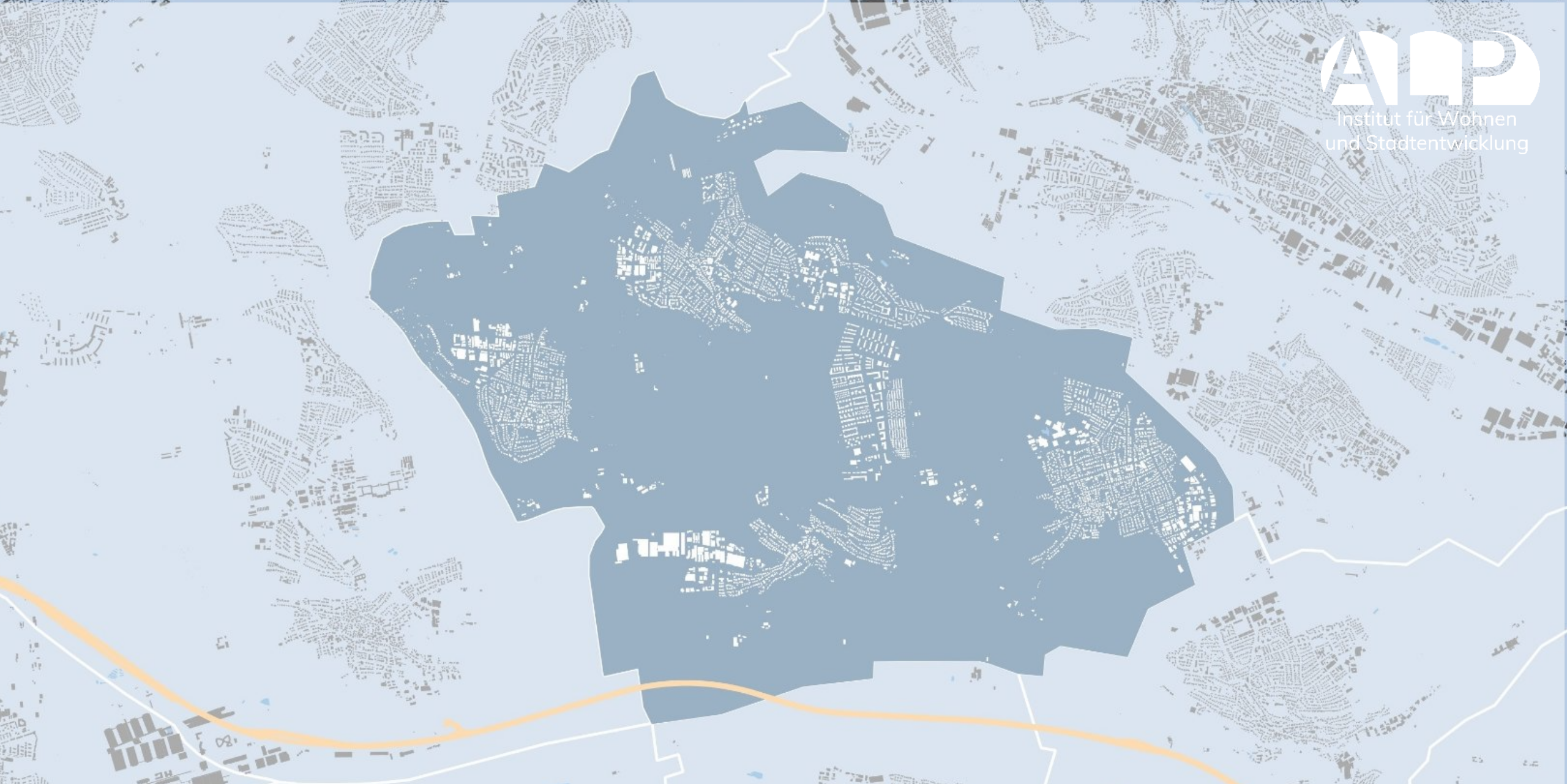
Schopenstehl 15, 22095 Hamburg

Telefon: 040-3346-476-0
Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de

Ansprechpartner:innen:
Stefan Lehnert, Geschäftsführer
Madeleine Mangan, Beraterin
Philipp Köhme, Berater

Hamburg | Ostfildern, 04.05.2026

Hintergrund und Anlass	4	4.3	Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung	62
TEIL A: WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT	6	4.4	Mieten und Kaufpreise	64
1 Vorgehen	7	4.5	Zwischenfazit	67
2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	9	5 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose	68	
2.1 Lage und Verflechtungsraum	10	5.1	Hintergrund, Methodik und Annahmen	69
2.2 Verkehrliche Anbindung	11	5.2	Gesamtstädtische Prognose des Neubaubedarfs	71
2.3 Stadtstruktur und -gliederung	12	5.3	Überlegungen – räumlicher und zeitlicher Horizont des Neubaus	75
2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen	16	5.4	Kleinräumige Bevölkerungsprognose	78
2.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen	20	5.5	Zwischenfazit	82
2.6 Zwischenfazit	27	6 Bewertung und Empfehlungen	83	
3 Demografie und Wohnungsnachfrage	28	6.1	Zusammenfassende Bewertung - Stärken-Schwächen-Analyse	84
3.1 Bevölkerungsentwicklung	29	6.2	Prozess und Systematik des Konzepts	86
3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	33	6.3	Empfehlungen	88
3.3 Altersstruktur	41	TEIL B: SOZIALE INFRASTRUKTURBEDARFSPLANUNG	98	
3.4 Haushaltsentwicklung und -struktur	45	7 Soziale Infrastrukturbedarfsplanung	99	
3.5 Wohnzufriedenheit, Umzugs- und Wohnwünsche	46	7.1	Anlass, Themen und Vorgehen	100
3.6 Zwischenfazit	47	7.2	Kindertagesstätten	101
4 Angebotsstruktur und Preise	48	7.3	Schulen	114
4.1 Wohnungsbestandsstruktur	49	7.4	Sportplätze und -hallen	120
4.2 Neubautätigkeit	59			



»» Hintergrund: Stadt Ostfildern im metropolitanen Verdichtungsraum

- Die Stadt Ostfildern mit den sechs Stadtteilen Nellingen, Scharnhäuser Park, Ruit, Kemnat, Scharnhausen und Parksiedlung liegt im Nordwesten des Landkreises Esslingen auf den östlichen Fildern in Baden-Württemberg. Mit insgesamt 40.800 Einwohner:innen ist die Große Kreisstadt Ostfildern die sechstgrößte Stadt des Landkreises Esslingen.
- Ostfildern befindet sich im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Stuttgart, die als Oberzentrum unmittelbar nordwestlich an das Stadtgebiet Ostfilderns grenzt. Die Stadt ist Teil der Region Stuttgart, welche die Landkreise Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg, Rems-Murr-Kreis sowie den Stadtkreis Stuttgart umfasst.
- Die Metropolregion Stuttgart – zugehörig sind die Regionen Stuttgart, Heilbronn-Franken, Nordschwarzwald, Ostwürttemberg und Neckar-Alb – zählt zu den wirtschafts- und innovationsstärksten Großstadregionen Europas. Sie ist gekennzeichnet von engen Verflechtungen und einer hohen wirtschaftlichen Dynamik.
- Ostfildern ist durch die Lage in einem wachstumsstarken Ballungsraum sowohl ein attraktiver Wohn- als auch ein wichtiger Arbeitsstandort. Auch die verkehrliche Anbindung bestärkt die Attraktivität der Stadt; das Gemeindegebiet liegt nah der Anschlussstellen zur A 8 und B 10. Außerdem ist Ostfildern mit der Stadtbahn per ÖPNV eng mit Stuttgart vernetzt.

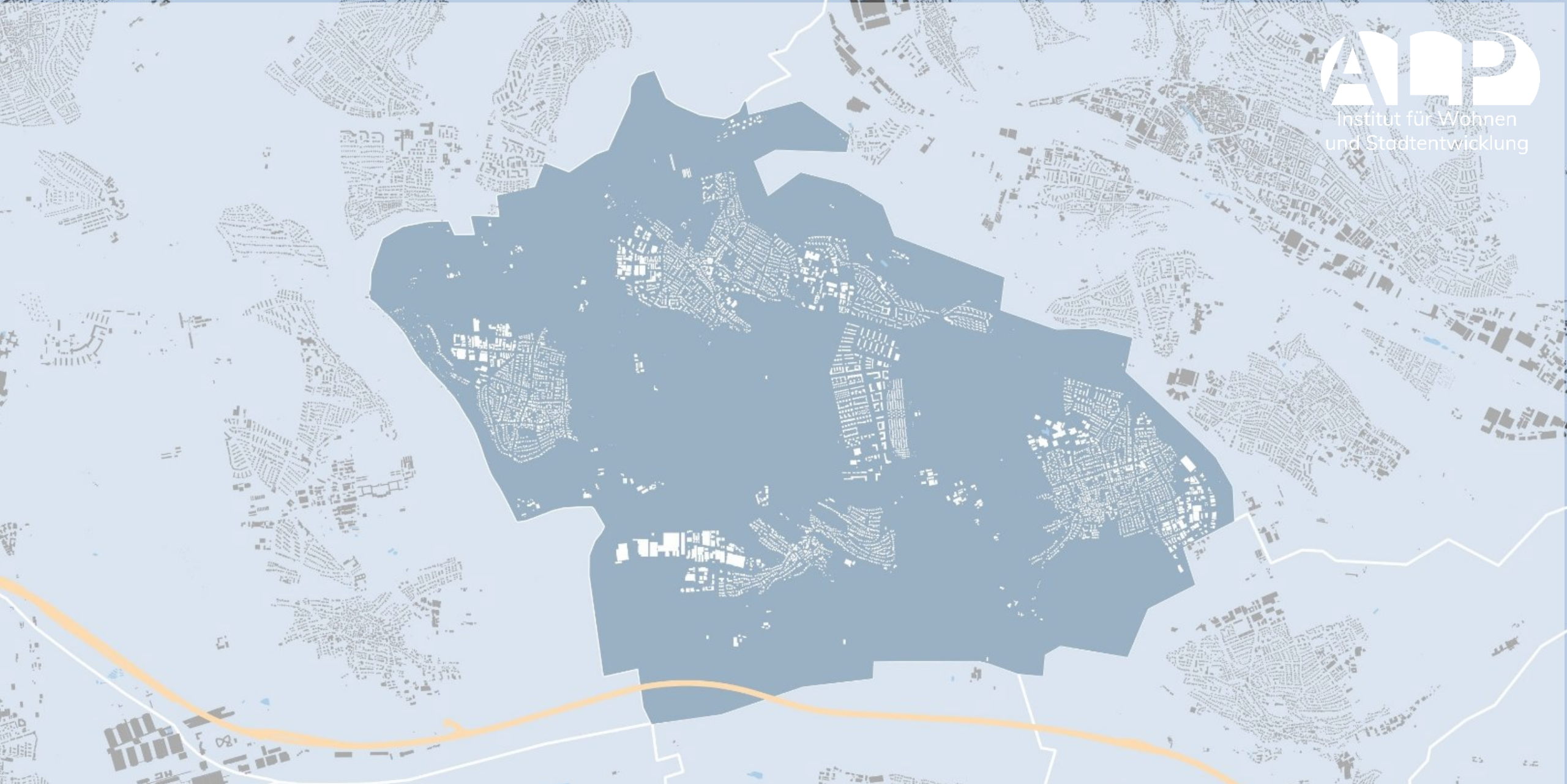
»» Starkes Wachstum in der Region – hoher Entwicklungsdruck

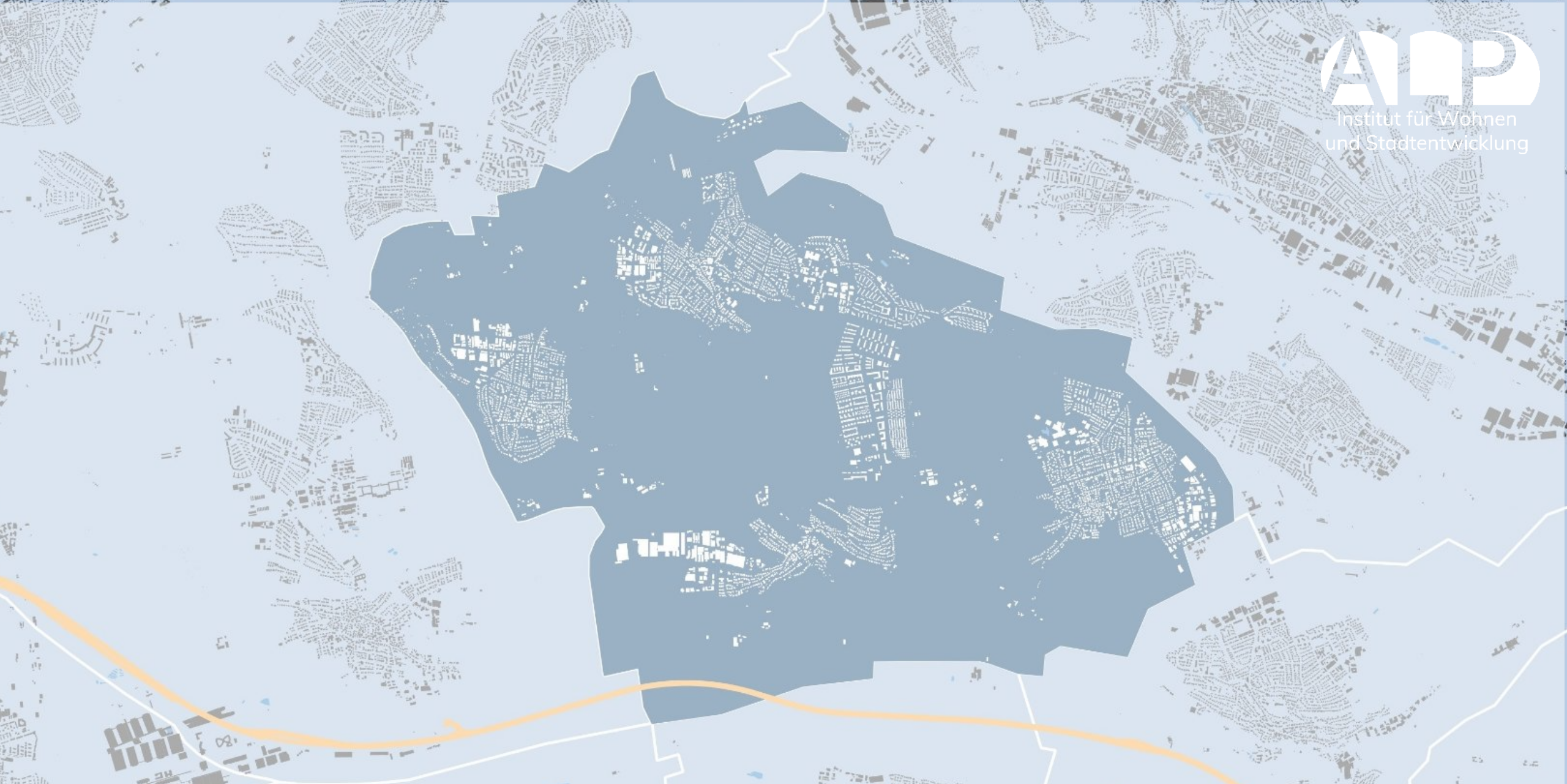
- Im Zuge der wirtschaftlichen Prosperität sowie einer in den letzten Jahren stets steigenden Einwohner:innenzahl verzeichnet Ostfildern einen hohen Siedlungs- und Entwicklungsdruck, insbesondere auch in Bezug auf Wohnraum.
- Mit der Entwicklung des Stadtteils Scharnhäuser Park in den 1990er und 2000er Jahren, der auf einer ehemaligen US-Kaserne in Nellingen entstand, wurde dem hohen Nachfragedruck begegnet und viele zeitgemäße Wohnungen geschaffen.

- Auch in jüngerer Vergangenheit forcierte die Stadt eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung mit Fokus auf Mehrfamilienhäusern. Seit Ende 2011 entstanden 1.780 zusätzliche Wohnungen. Die Nachfrage ist segmentübergreifend nach wie vor hoch.

»» Flächennutzungsplan – STEK und Fachgutachten als Grundlage

- Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt aus dem Jahr 2009 definiert die langfristig geplanten Nutzungen (u. a. Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Verkehr, Flächen für die Landwirtschaft und den Naturschutz) bis 2020. Gemäß einer an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit orientierten Stadtentwicklung ist die Fortschreibung des F-Plans erforderlich, der die bis 2040 anvisierte Entwicklung Ostfilderns abbildet.
- Dem Prozess zum neuen Flächennutzungsplan vorgelagert besteht der Bedarf an integrierten Überlegungen und Konzepten für die künftige Entwicklung Ostfilderns, die im Stadtentwicklungskonzept (STEK) zusammengeführt werden. Als Grundlage werden dafür werden sektorale, standort- und flächenbezogene Themen und Fragestellungen beleuchtet und synchronisiert. Neben einem Wohnbauflächenkonzept, einer sozialen Infrastrukturbedarfsplanung werden auch ein Landschafts- und Umweltplan, eine Umsetzungsstrategie Mobilität, ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept und ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Dieser Prozess fand im Wesentlichen 2022 und 2023 statt.
- Das vorliegende Wohnbauflächenkonzept (TEIL A) und die soziale Infrastrukturbedarfsplanung (TEIL B) sind insofern eine aktualisierte und kompaktere Fassung des ursprünglichen Konzeptes (Stand März 2023).





1 Vorgehen

»» Basis für das STEK, den FNP und die künftige Wohnungspolitik

- Das Wohnbauflächenkonzept – wie auch die soziale Infrastrukturbedarfsplanung (TEIL B) – wurde durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP) unter Einbeziehung wesentlicher Fachbereiche der Stadt Ostfildern, wie auch unter Einbindung von Öffentlichkeit und Politik der Stadt Ostfildern erarbeitet. Es dient als eine Basis für das Stadtentwicklungskonzept (STEK) und die Fortschreibung des F-Plans von Ostfildern. Dafür bedarf es einer qualitativen und quantitativen Datenbasis zur aktuellen Wohnungsmarktsituation sowie einer Abschätzung künftiger Wohnraum- und Flächenbedarfe. Ferner dient es als strategische, zielgruppenorientierte, wohnungspolitische Handlungsgrundlage.
- Der Erarbeitungsprozess zum Wohnbauflächenkonzept für die Stadt Ostfildern war grob in sechs Bausteine gegliedert (vgl. auch Bericht 2023 S. 9 Abb. 1):

»» 1. Darstellung der Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt

- Im ersten Arbeitsschritt wurden Trends und Prozesse, die räumliche Lage, die Anbindung und Verflechtungen von Ostfildern dargestellt. Weiterhin wurden die Stadt-, Siedlungsstruktur sowie die infrastrukturellen Gegebenheiten betrachtet.

»» 2. Analyse und Prognose der soziodemografischen und -ökonomischen Entwicklung

- Anschließend wurde die sozioökonomische, demografische und nachfragebezogene Situation beleuchtet. Zentral waren (kleinräumige) Sekundärdatenanalysen, u. a. auf Basis von Einwohnermeldedaten. Weiterhin wurde eine Befragung von 3.000 Haushalten (Rücklaufquote 27,5 %) durchgeführt. Aufbauend auf der nachfrageseitigen Betrachtung des Status quo wurde eine kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2040 in drei Szenarien erarbeitet.

»» 3. Analyse und Prognose des Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfs

- Anknüpfend wurde eine Haushalts- und Wohnungsmarktprognose erarbeitet. Diese ermöglicht eine valide Ableitung künftiger Handlungs- und Neubaubedarfe. Mit der Gegenüberstellung von flächenrelevantem Neubaubedarf und aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen wurde der Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt, die in den kommenden knapp zwei Jahrzehnten zusätzlich aktiviert werden müssten.

»» 4. Analyse des Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfs

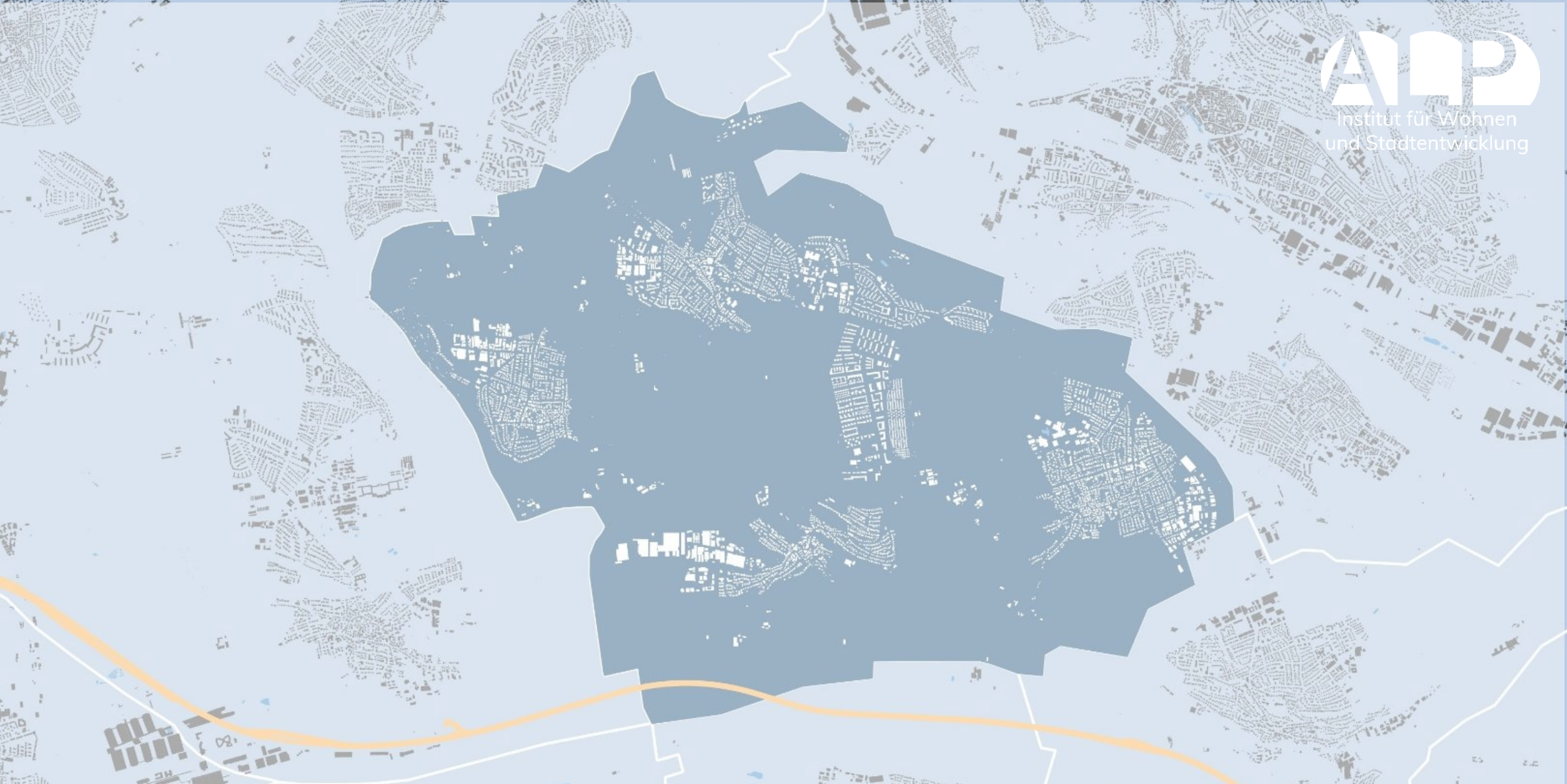
- Parallel erfolgte eine Analyse zu den Angebotsstrukturen, u. a. auf Basis statistischer Daten zum Gebäude- und Wohnungsstand, ALKIS-Daten sowie städtische Daten zu Gebäuden und Neubautätigkeit ausgewertet. Auch eine Miet- und Kaufpreisanalyse sowie eine Vertiefung zum bezahlbaren Wohnen war Teil des Analysespektrums. Weiterhin wurden mögliche Neuflächenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau dargestellt und in die Bilanzierung sowie die Prognosen einbezogen.

»» 5. Konzeption

- Abschließend erfolgte eine zusammenfassende Bewertung der Wohnungsmarktsituation in Ostfildern sowie ermittelten künftigen Bedarfe. Als Ergebnis werden die zentralen wohnungswirtschaftlichen und -politischen Handlungsbedarfe dargestellt, aufbauend Ziele formuliert und mit Maßnahmen sowie Instrumenten unterlegt.

»» Prozessbegleitung und Ergebnisse

- Prozessbegleitend erfolgte die Beteiligung der Politik durch eine Online-Befragung („Wohnungspolitisches Stimmungsbild“). In zwei Workshops der beteiligten Fachgutachter wurden Ergebnisse ausgetauscht, Nutzungskonflikte diskutiert und die zentralen Themen für das STEK beleuchtet. Die Ergebnisse des Prozesses wurden der Politik vorgestellt. Der Prozess und die Ergebnisse wurden in einem Bericht (Stand März 2023) sowie in der vorliegenden aktualisierten Fassung dokumentiert.



2.1 Lage und Verflechtungsraum

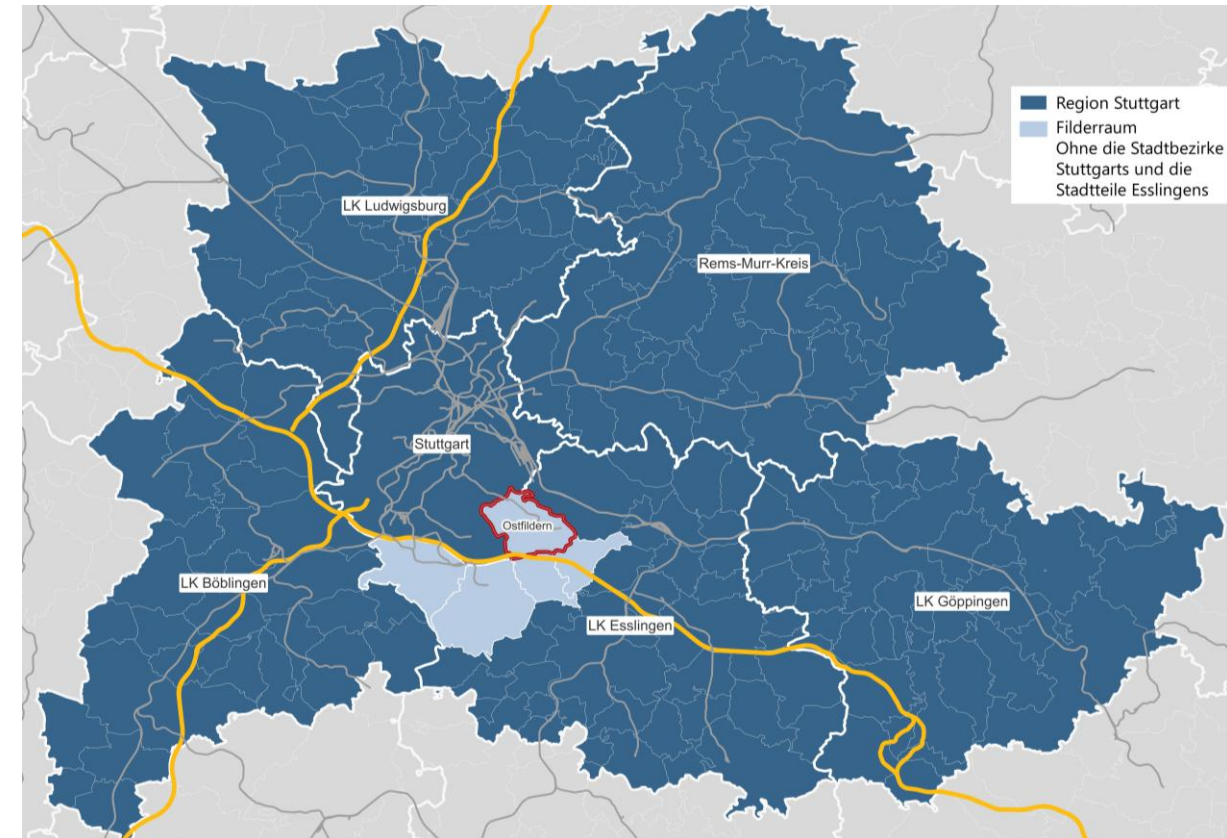
»» Lage im Stuttgarter Verdichtungsraum

- Ostfildern entstand durch den Zusammenschluss der Gemeinden Nellingen a. d. F., Ruit a. d. F., Kemnat und Scharnhausen. Die Stadt gehört zum Filderraum. Die Filder sind eine Hochebene zwischen Neckar und Schönbuch. In der Vergangenheit von Landwirtschaft, weiten Fluren, kleinen Waldstücken und vom Körschtal geprägt, verringert sich die landwirtschaftliche Nutzfläche zunehmend durch die stets wachsenden Stadtlandschaften. Ostfildern, situiert im Herzen Baden-Württembergs, grenzt südöstlich an die Landeshauptstadt Stuttgart (ca. 10 km entfernt).

»» Regionalplan: Entwicklungsachsen und Wohnungsbauschwerpunkt

- Im landes- und regionalplanerischen (Verband Region Stuttgart) System übernimmt Ostfildern folgende Funktionen:
 - Zuordnung zum Verdichtungsraum Stuttgart; Landeshauptstadt Stuttgart ist das nächstgelegene Oberzentrum; das nächste Mittelzentrum ist Esslingen am Neckar.
 - Stadtteil Nellingen fungiert als Unterzentrum; Ziel: Deckung Grundbedarfs der Einwohner:innen und des Verflechtungsbereichs (Denkendorf, Neuhausen a. d. F.).
 - Stadtteile Nellingen und Ruit gehören zur Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Göppingen – Geislingen – Ulm/Neu-Ulm, entlang der die Entwicklung – Vermeidung von Zersiedlung und Wahrung von Agglomerationsvorteilen – konzentriert werden soll.
 - Neuer Wohnraum soll bevorzugt entlang der S-Bahn-Linien (Entwicklungsachsen) bzw. an Wohnungsbauschwerpunkten entstehen; Stadtbahntrasse und Entwicklungsachse queren die Stadtteile Ruit, Scharnhauser Park und Nellingen; Stadtteile Scharnhauser Park (auch Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe) und Ruit sind Schwerpunkte des Wohnungsbaus; Nellingen ist Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit

Abb. 1: Lage, Untersuchungs- und Vergleichsräume



Daten: Openstreetmap, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie | Darstellung: ALP

2.2 Verkehrliche Anbindung

» Gute MIV-Anbindung

- Ostfildern liegt verkehrsgünstig: Im Südwesten tangiert die BAB 8 das Stadtgebiet – aus Richtung Ulm, vorbei an Stuttgart nach Karlsruhe. Die nächstgelegene Anschlussstelle liegt 10 min. entfernt, in Neuhausen a. d. F.
- Nordöstlich entlang des Neckars führt die Bundesstraße 10 an Ostfildern vorbei, sie führt aus Richtung Ulm, Göppingen, Esslingen nach Stuttgart und weiter nach Pforzheim. Das Stuttgarter Zentrum wird mit dem Pkw in ca. 25 min. erreicht.

» Gute regionale ÖPNV-Vernetzung – stadtinternes Ausbaupotenzial

- Der Stadt verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung (Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart) mit der Stuttgarter Straßenbahn AG (SSB) via Linie U 7 sowie U 8 an die Landeshauptstadt. Insgesamt gibt es sieben Stationen, die vier der sechs Stadtteile – ausgenommen Scharnhausen und Kemnat – erschließen. Von Nellingen – dem letzten Haltepunkt im Stadtgebiet – wird der Hauptbahnhof in 29 min. erreicht. Eine Verlängerung der Stadtbahn von Nellingen in Richtung Esslingen ist geplant.
- Im Stadtgebiet verkehren vier Buslinien (119, 120, 122, 131), die aus ÖPNV-Sicht v. a. für Kemnat, Scharnhausen sowie Teile von Nellingen elementar sind. Das stadtinterne ÖPNV-System wird von den Haushalten als ausbaufähig gesehen. Parallel zum Wohnbauflächenkonzept wurde auch ein Verkehrs-/ Mobilitätskonzept erarbeitet.
- In Esslingen befindet sich der nächstgelegene Bahnhof mit Regionalzugverbindungen, er kann mit dem Fahrrad in ca. 15 min. erreicht werden. Des Weiteren soll der „Filderbahnhof Stuttgart“ auf dem Gelände des Flughafens Stuttgart und der Neuen Landesmesse entstehen, sodass zukünftig ein weiterer Regional- und Fernverkehrsbahnhof zur Verfügung steht. Der Stuttgarter Flughafen liegt ca. 10 km südwestlich von Ostfildern und wird mit dem Pkw in ca. 15 min. erreicht.

Abb. 2: Lage, Untersuchungs- und Vergleichsräume



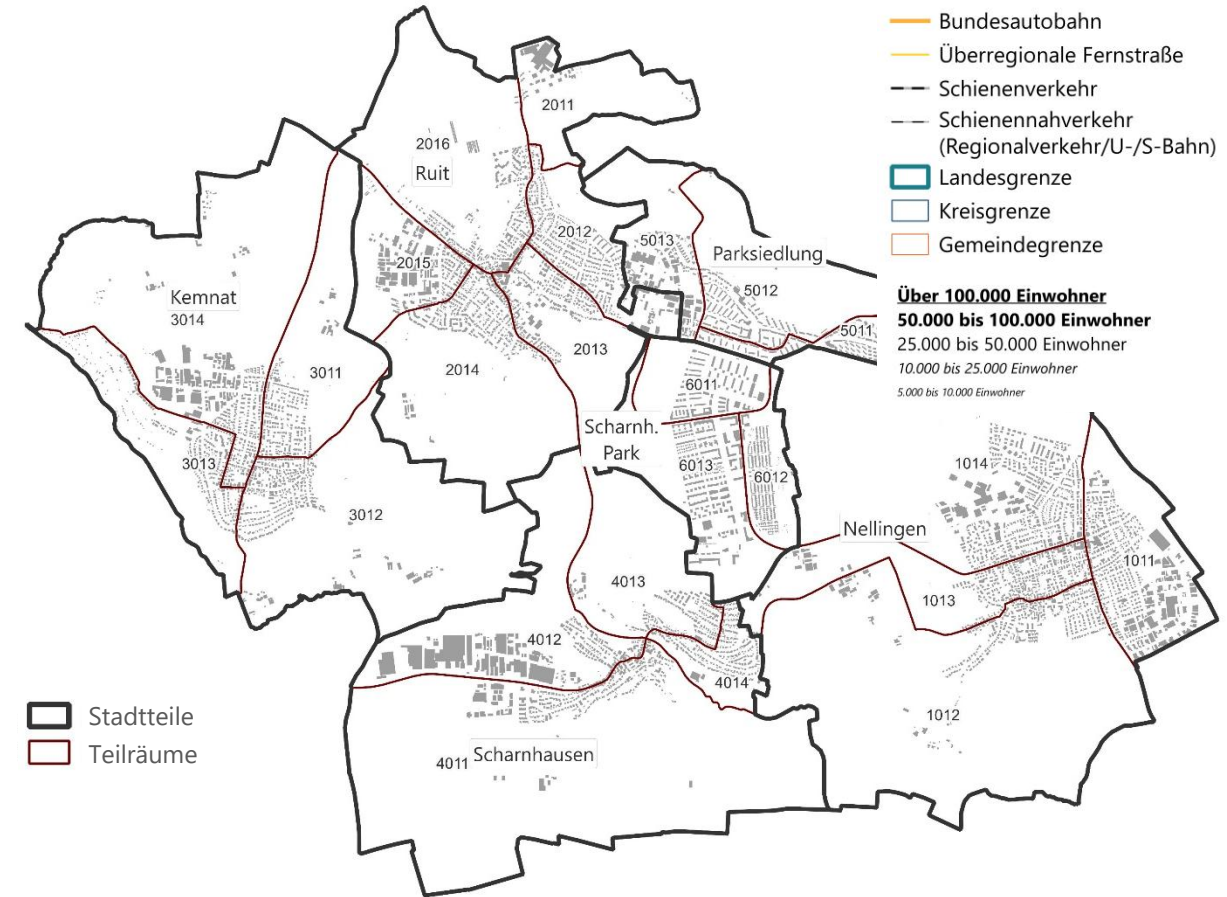
Daten: Openstreetmap | Darstellung: ALP

2.3 Stadtstruktur und -gliederung

» Zusammenschluss von vier selbstständigen Gemeinden

- Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von knapp 2.280 ha. Mit einer Bevölkerungsdichte von 17,3 Einwohner:innen/ha ist das Stadtgebiet, im Vergleich zum restlichen Filderraum (z. B. Filderstadt mit 11,92 EW/ha, Leinfelden-Echterdingen mit 13,4 EW/ha) dicht, gegenüber Esslingen (20,0EW/ha) jedoch dünner, besiedelt.
- Die Gemeinde Ostfildern entstand zum 1. Januar 1975 durch den Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gemeinden Nellingen auf den Fildern, Ruit auf den Fildern, Kemnat und Scharnhäusern. Am 1. Januar 1976 erhielt die neue Gemeinde das Stadtrecht, am 1. Juli 1976 wurde sie zur Großen Kreisstadt erklärt.
- Die im Filderraum Mitte des 19. Jahrhunderts stattfindende Industrialisierung verdrängte große Teile der einstig dort vorherrschenden Landwirtschaft. Der Ballungsraum Stuttgart weitete sich stetig aus: In den 1930er Jahren schritt die Verkehrserschließung mit dem Bau der A8 und des Flughafens voran, sodass die Region durch das sich ausbreitende Infrastrukturnetz für Gewerbetreibende zunehmend attraktiv wurde. Im Filderraum fand eine stetige Verstädterung statt.
- Die Gemarkungen Kemnat, Nellingen, Ruit und Scharnhäusern konstituieren das Stadtgebiet. Bis 2006 bildeten diese Ortschaften die vier Stadtteile. Die heutigen Stadtteile Scharnhäuser Park und Parksiedlung gehörten ursprünglich zu Nellingen.
- Innerhalb der heutigen sechs Stadtteile existieren mehrere Splittersiedlungen bzw. Einzellagen mit vergleichsweise wenigen Einwohner:innen. Hierzu gehören Wolfgarten, Brückenäcker, Stockhausen, die Neumühle und der Kemnater Hof (jeweils in Kemnat) sowie die Wörnitzhäuser Mühle (Nellingen).
- Trotz der Urbanisierung ist Ostfildern auch heute noch von landschaftlich attraktiven Grünzügen geprägt. Etwa 40 % des Stadtgebiets unterliegt dem Landschaftsschutz.

Abb. 3: Kleinräumige Gliederung Ostfilderns



Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

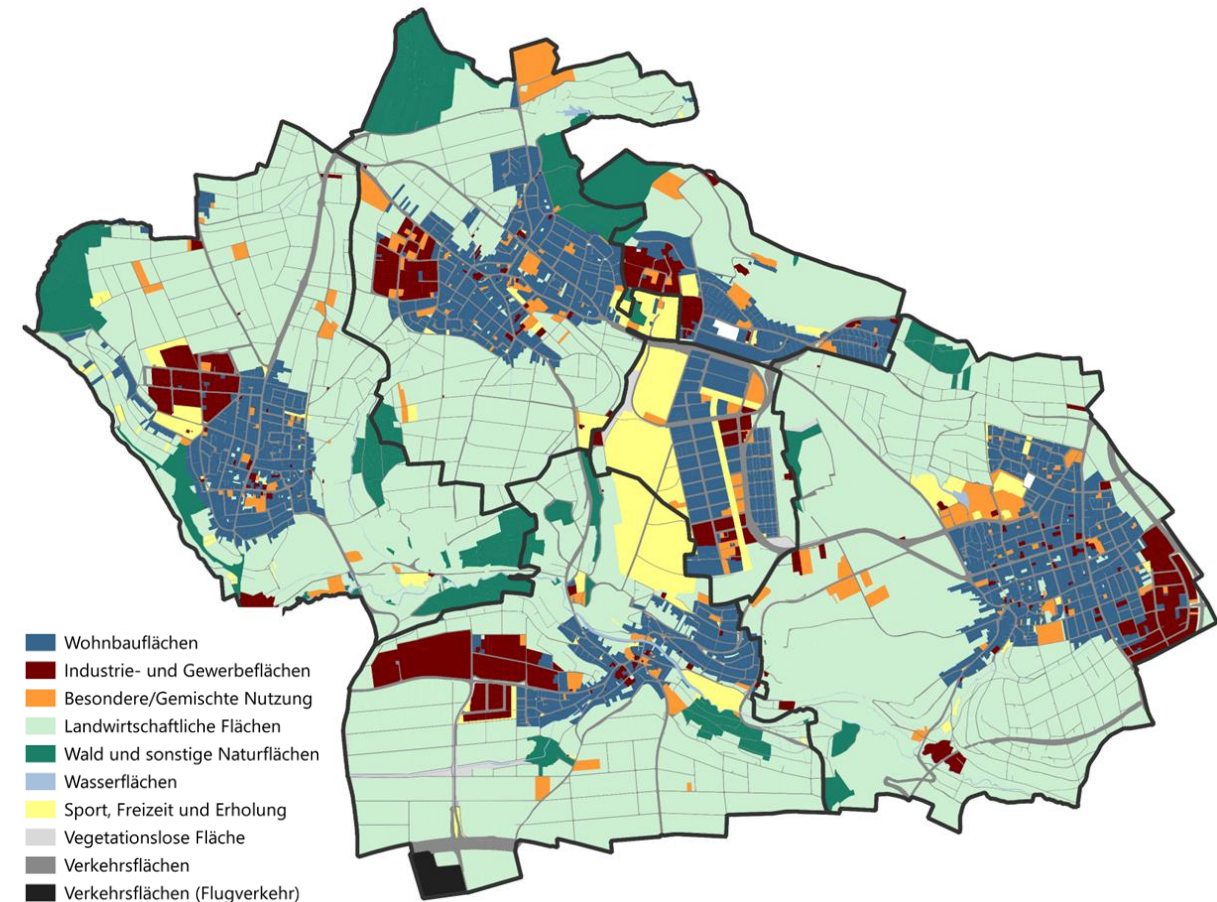
» Mehrere Siedlungsschwerpunkte

- Die Stadtstruktur Ostfilderns ist von mehreren Siedlungsschwerpunkten geprägt:
 - Vor allem in den Nachkriegsjahren zwischen 1949 bis 1979 („Wirtschaftsboom“, „Bauboom“) wuchsen die – damals noch selbstständigen – Gemeindegebiete stark, ohne jedoch einen Siedlungszusammenhang untereinander auszubilden.
 - Seit der Gebietsreform 1975 konnten die Siedlungsräume nur bedingt zusammenwachsen. Eine Analyse der städtebaulichen Entwicklung zeigt, dass die Stadtteile heutzutage teilweise in sich geschlossene Siedlungskörper aufweisen (v.a. Nellingen und Kemnat), welche über Verkehrswege miteinander verbunden sind.
 - Lediglich Scharnhausen und Ruit sind durch die Entwicklung der Stadtteile Scharnhäuser Park sowie Parksiedlung aneinanderwachsen. Der Bereich Zinsholz bietet das Potenzial einer städtebaulichen/stadtstrukturellen „Scharnierfunktion“.
- Im Folgenden werden kompakt die Charakteristika der Stadtteile skizziert (für eine umfangreichere Darstellung vgl. auch Bericht 2023 S. 17 bis 22 sowie Abb. 8 bis 13.):

» Stadtteil Nellingen

- Nellingen ist mit ca. 10.500 Einwohner:innen der einwohnerstärkste Stadtteil. Die Hindenburgstraße bildet die Geschäftsachse mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wochenmarkt. Der historische Bezug zeigt sich u. a. in der Benediktinerpropstei sowie in einzelnen Gebäuden rund um die Riegelstraße.
- Die bebauten Flächen sind überwiegend Wohngebiete; im Osten liegen Industrie- und Gewerbeflächen. Daneben gibt es gemischt genutzte Bereiche sowie Flächen für Sport, Freizeit und Erholung. Die Bebauungsstruktur ist heterogen und umfasst Nachkriegsbauten, Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser
- 1955 erfolgte zudem der Bau der Parksiedlung, die zunächst – wie auch der Scharnhäuser Park, der ab 1992 auf einem ehemaligen Militärflugplatz entwickelt wurde – zu Nellingen gehörte und seit 2006 ein eigenständiger Stadtteil ist.

Abb. 4: Flächennutzung Ostfildern



Daten: ALKIS (Stand: 2022) | Darstellung: ALP

»» Stadtteil Scharnhäuser Park

- Der Scharnhäuser Park ist mit rund 8.600 Einwohner:innen der zweitgrößte Stadtteil. Er entstand nach der Auflösung der ehemaligen US-Kaserne „Nellingen Barracks“ und wurde als Modellstadtteil entwickelt. Die umgenutzten Bestandsgebäude sowie denkmalgeschützte Flugplatzbauten wurden zu Wohnzwecken umgebaut.
- Prägend ist die von Nordwest nach Südost verlaufende Landschaftstreppe, die die Quartiere gliedert. Die östliche Hälfte ist überwiegend durch Wohnbauflächen geprägt, während sich auf der westlichen Seite zahlreiche Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen befinden, die im Zuge der Landesgartenschau 2002 entstanden.
- Die Bebauung besteht v. a. aus Gebäuden der 1990er und 2000er Jahre sowie aus neueren Ergänzungen. Im Osten dominieren Einfamilienhausstrukturen, im Westen v. a. Mehrfamilienhäuser.

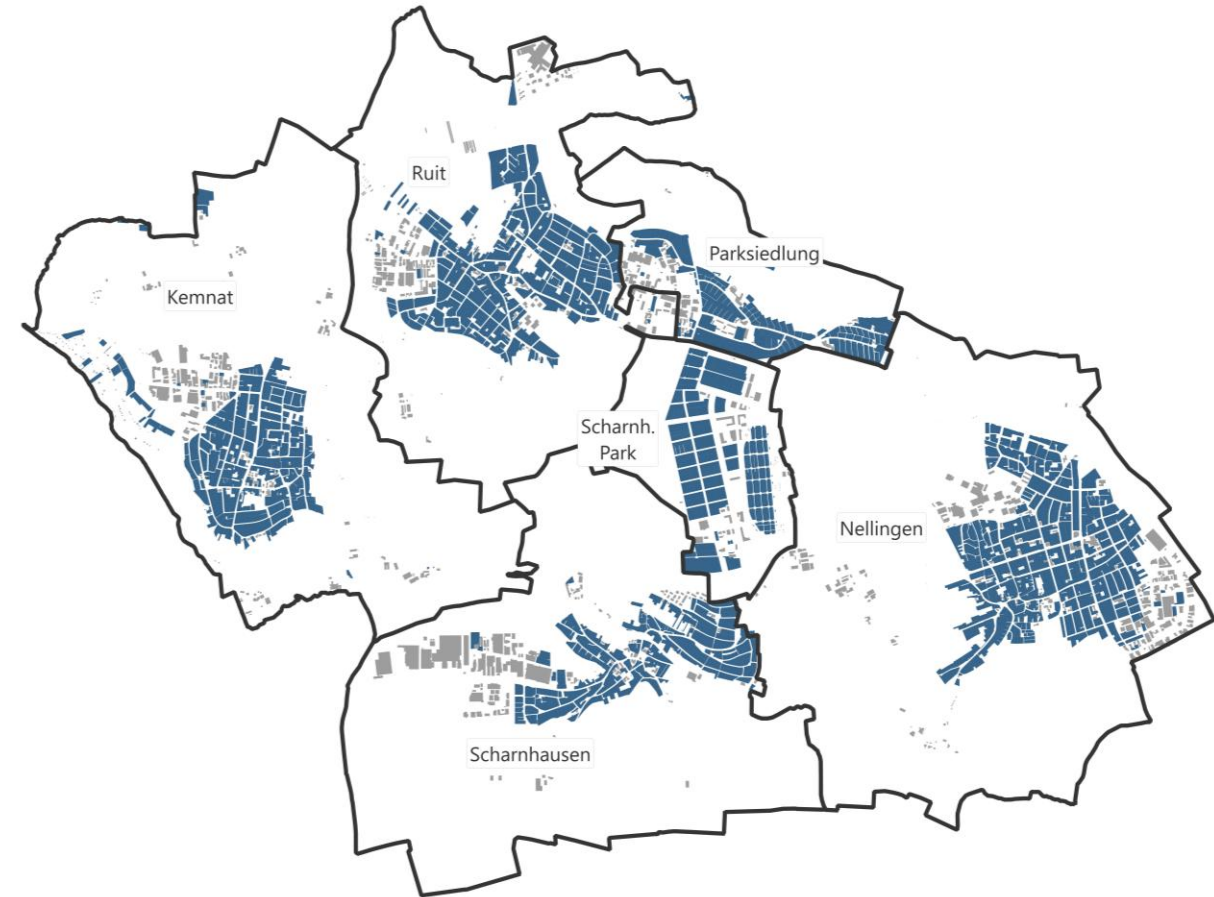
»» Stadtteil Parksiedlung

- Die Parksiedlung ist mit ca. 2.900 Einwohner:innen der kleinste Stadtteil. Sie entstand mit dem Ziel, Flüchtlingen und Wohnungssuchenden Wohnraum im Grünen zu bieten, wobei viele Gebäude im sozialen Wohnungsbau errichtet wurden. Das Stadtteilbild wird durch Geschosswohnungsbauten im Südwesten und Osten sowie durch Reihenhäuser geprägt.
- Rund um den Herzog-Philipp-Platz befinden sich Einkaufs-, Gastronomie- und Versorgungseinrichtungen. In Richtung Norden und Nordosten bestehen Ausblicke ins Neckartal. Die Bebauung besteht v. a. aus Wohn-, Industrie- und Gewerbeflächen, ergänzt durch Sport-, Freizeit- und Erholungsbereiche sowie gemischte Nutzungen.

»» Stadtteil Ruit

- Ruit zählt rund 8.000 Einwohner:innen. Der Stadtteil ist u. a. durch die international bekannte Jugend- und Sportlerschule im Zinsholz geprägt. Zudem befindet sich hier eines der Kreiskrankenhäuser des Landkreises Esslingen.

Abb. 5: Stadtstruktur - Wohnbaulich genutzte Bereiche



Daten: ALKIS (Stand: 2022) | Darstellung: ALP

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

- Er wird überwiegend wohnbaulich geprägt. Im Norden und Nordwesten liegen Bereiche mit besonderer bzw. gemischter Nutzung, im Westen sind Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Wohnstruktur ist heterogen und umfasst Ein- und Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Phasen.

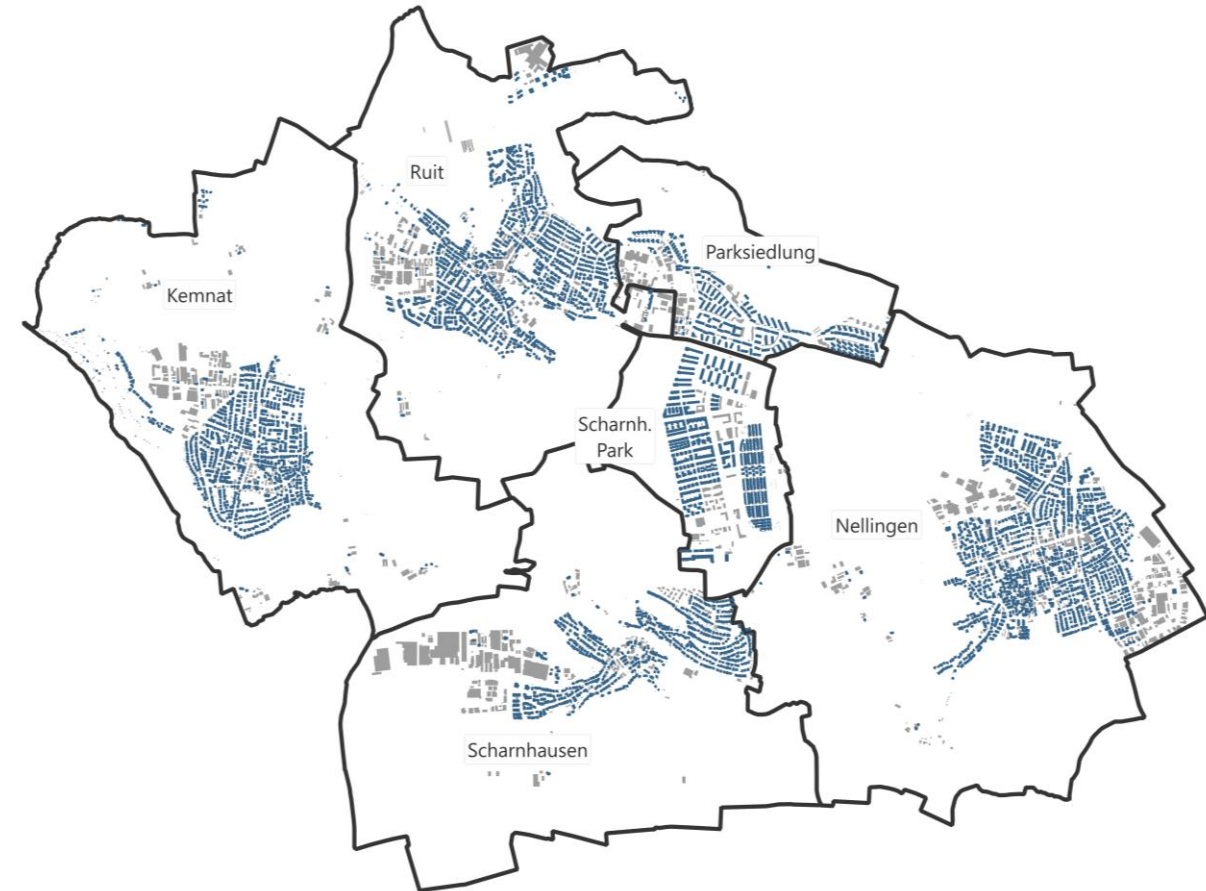
»» Stadtteil Kemnat

- In Kemnat leben rund 5.500 Einwohner:innen. Der Stadtteil entwickelte sich im Zuge der wirtschaftlichen Expansion des Filderraums zu einem wichtigen Standort für Industrie und Gewerbe. Gleichzeitig sind Zeugnisse der landwirtschaftlichen Vergangenheit erhalten geblieben, die heute z. T. für die Naherholung genutzt werden.
- Der Nordwesten ist durch Industrie- und Gewerbeflächen geprägt, ergänzt durch Sport, Freizeit und Erholung. Der übrige Siedlungsbereich dient überwiegend dem Wohnen und ist vereinzelt durch gemischte Nutzungen ergänzt.
- Die Bebauung weist unterschiedliche Baualtersklassen auf, von Nachkriegsbauten bis zu neuen Wohngebieten. Im Nordosten entstand in den letzten Jahren ein Einfamilienhausquartier, insgesamt sind Ein- und Mehrfamilienhäuser räumlich durchmischt.

»» Stadtteil Scharnhausen

- Im Stadtteil – im Körschtal gelegen – leben ca. 4.800 Einwohner:innen. Er ist durch attraktive Naturräume geprägt. Historische Bauwerke wie Schloss, Amortempel und Hofer Mühle verweisen auf die herrschaftliche Prägung im 19. Jahrhundert.
- Im Westen befinden sich Industrie- und Gewerbeflächen, die seit den 1960er Jahren entstanden. Östlich schließen überwiegend Wohnbauflächen an. Nördlich und südlich der Wohngebiete liegen Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Ein kleiner Teil des südlichen Stadtgebiets gehört zum Flughafen.
- Die Bebauung umfasst unterschiedliche Baualtersklassen, v. a. aus der Nachkriegszeit sowie aus den 1980er bis 2000er Jahren. Ein- sowie Mehrfamilienhäuser sind räumlich durchmischt, Neubauten der letzten Jahre sind nur vereinzelt vorhanden.

Abb. 6: Stadtstruktur - Wohngebäude

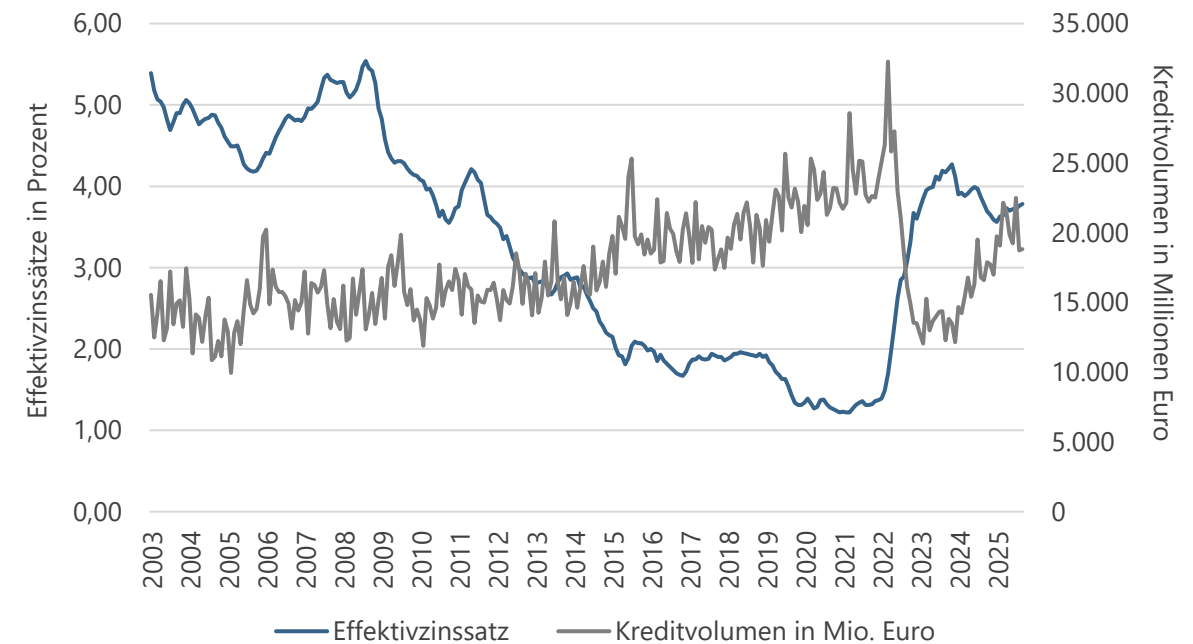


Daten: ALKIS (Stand: 2022) | Darstellung: ALP

2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

- Auf die Wohnungsmärkte von Ostfildern wirken Trends und Prozesse, die von kommunaler Ebene kaum zu beeinflussen sind, die sich jedoch auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirken. Diese werden im Folgenden beispielhaft dargestellt.
- » **Niedrigzinsphase und starke Nachfrage**
 - Über mehr als ein Jahrzehnt war das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite sehr niedrig. Dadurch verloren klassische Geldanlagen an Attraktivität, während Immobilien als stabile und renditestarke Anlageform an Bedeutung gewannen. Gleichzeitig verbesserten sich die Finanzierungsbedingungen für Erwerb und Neubau von Wohneigentum. Dies führte zu einer steigenden Nachfrage und einer deutlichen Preissteigerung auf dem Immobilienmarkt.
- » **Wandel im Zinsumfeld seit 2022**
 - Der Wandel des Zinsumfeldes seit Anfang 2022 – Kredite mit 20-Jähriger Zinsbindung stiegen von etwa 1,40 % auf aktuell 4,00 % – birgt Risiken und zeigte schnell Effekte. Haushalte, die günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigen, die teurer und ggf. nicht mehr tragbar sind. Für Haushalte, die derzeit eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen verschlechtert. War Anfang 2022 ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen, sind es derzeit ca. 1.750 Euro pro Monat.
- » **Risiken, aber auch Chancen**
 - Angesichts steigender Zinsen und hoher Baukosten schrumpft der Kreis der Haushalte, die Wohneigentum realisieren können. Investierende agieren vorsichtiger, einzelne Projekte werden verschoben oder eingestellt. Demgegenüber kann der Bau geförderter Wohnungen attraktiver werden, da das Delta zwischen Kapitalmarkt- und Förderzinsen größer geworden ist und Projekte rentierlich werden lässt.

Abb. 7: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2025



Daten: Deutsche Bundesbank | Darstellung: ALP

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

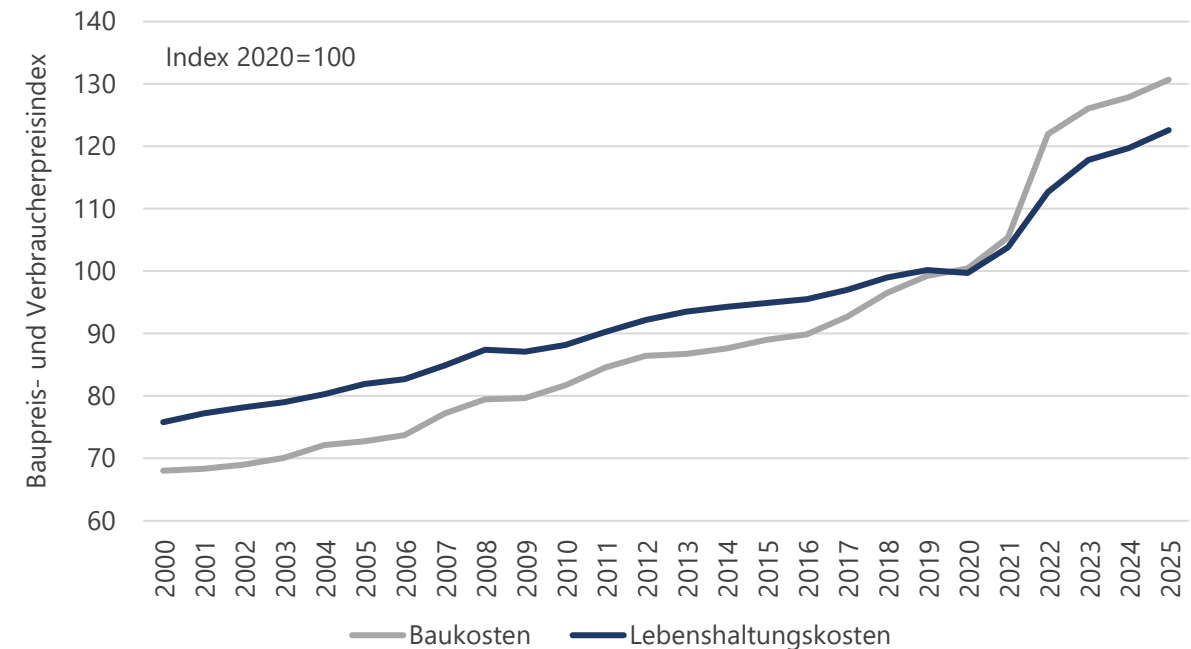
» Steigende Kosten für Baumaterial und -leistungen

- Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten.
- Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten DESTATIS zufolge bei 62,7 Punkten und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+46,8 Punkte).
- Der größere Faktor für die Preisdynamik sind steigende Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung weitaus höher liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – sowie insbesondere seit 2022 Material- und Energieengpässe auf die Preisentwicklung.
- Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren.

» Ausdifferenzierung der Nachfrage

- Hinsichtlich der Nachfrager auf den Wohnungsmärkten ist seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung entlang des sozialökonomischen Status, zunehmend heterogene Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen (Werthaltungen, Wohnpräferenzen) zu beobachten.

Abb. 8: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten 2000 bis 2025



Daten: DESTATIS | Darstellung: ALP

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

- Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot kann sich an die veränderte Nachfrage nicht anpassen. Es spricht vieles dafür, dass sich Wohnwünsche und -präferenzen weiter ausdifferenzieren werden. Dies wirft die drängende Frage auf, wie Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik darauf reagieren können.
- »» Flexible und multifunktionale Gebäudetypen
 - Dem subjektiven Wunsch nach Anpassung der Wohnsituation steht ein in Teilen dysfunktionaler Wohnungsmarkt entgegen (Umzugsketten funktionieren nicht). Es gilt folglich, bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler zu gestalten.
 - Bisher wird Wohnraum meist nur für eine bestimmte Lebensphase geplant. Die Ansprüche und die Bedürfnisse an diesen sind im Laufe des Lebens jedoch großen Veränderungen unterworfen. Es zeigt sich immer wieder, dass auf Bedarfsveränderungen häufig nicht mit einem Umzug reagiert wird.
 - Ein Ansatz ist, stärker auf flexible und multifunktionale Gebäudetypen zu setzen. Wohnungen/Häuser sollten deshalb möglichst so geplant werden, dass auch zukünftige Szenarien/Lebensphasen berücksichtigt werden, etwa durch zusätzliche Versorgungsleitungen, das Einplanen eines zusätzlichen Eingangs für das Abtrennen einer Wohneinheit oder durch Vorplanungen für altersgerechte.
 - Stand heute ist zu konstatieren, dass vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots, steigender Miet- und Kaufpreise und der begrenzten Anpassbarkeit des Wohnraumangebots hinsichtlich qualitativer Merkmale, es einem wachsenden Bevölkerungsanteil nicht gelingt, seine Wohnwünsche zu realisieren.
- »» Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten
 - Untersuchungen zu den Auswirkungen der Pandemie deuten an, dass suburbanes Wohnen und Wohnen in kleineren Städten an Attraktivität gewinnt. Das ifo Institut kommt zu dem Ergebnis, dass 13 % der in Großstädten lebenden Befragten erwägt, den Wohnort zugunsten von Randlagen zu verlassen (Dolls & Mehles 2021).
- Das bedeutet, dass Ostfildern – als Speckgürtel – als Wohnstandort weiter an Bedeutung gewinnen kann. Dieser Prozess speist sich zum einen durch eine „notgedrungene“ Abwanderung von Haushalten, die eher zentrale, städtische Wohnstandorte präferieren, aber in Stuttgart für sie zentrale Wohnbedürfnisse/-wünsche – v. a. die Eigentumsbildung und die Verbesserung des Wohnstandards – nicht befriedigen können. Zum anderen betrifft dies jene Haushalte, die – bestärkt durch die Erfahrungen in der Corona-Pandemie sowie durch ein Aufbrechen tradierter Arbeitsformen – das Umland/den ländlichen Raum den innerstädtischen Wohnstand-orten vorziehen.
- »» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten
 - Den kurzfristigen Trend der Corona-Pandemie außen vor gelassen, war zu beobachten, dass die Suburbanisierung, die Jahrzehnte die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte prägte, in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren hat. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheiden, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen.
- »» Stadt-Umland-Wanderungen als segmentspezifisches Ventil
 - Als eine Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage in den (Kern-)Städten wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. In vielen Fällen fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die hohe Nachfrage vor Ort kaum oder nur mit höheren Aufwendungen gedeckt werden kann.
- »» Digitalisierung und „New Work“
 - Die aus Digitalisierung und Vernetzung resultierenden Veränderungen des Arbeitens („New Work“, „Industrie 4.0“), die durch die Corona-Pandemie zugenommen haben, werden Auswirkungen auf den Bedarf an qualitätvollen städtische Räume haben.

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

- Die einsetzende Abkehr von regelmäßiger Präsenz am Arbeitsplatz impliziert ein Zugewinn an Unabhängigkeit bei der Wohnortwahl und führt zu veränderten Ansprüchen an den Wohnort (z. B. digitale Infrastruktur, gute Erreichbarkeit von Kindergarten und Schule, aktives Nachbarschaftsleben).
- Zugleich ist zu beachten, dass mit fortschreitender Digitalisierung auch eine Polarisierung einsetzt. Nicht alle haben die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten und sich ihren Wohnort, entsprechend den geänderten Ansprüchen, frei zu wählen. Diese Unterschiede werden sichtbarer und zeichnen sich im Wohnverhalten und in den Wohnpräferenzen ab.

» Serielles Bauen

- Im Zuge hoher Baukosten und langer Zeiträume von der Planung bis zur Fertigstellung gewinnt das serielle Bauen an Bedeutung. Die Vorfertigung von Elementen in industriellen Fertigungsprozessen bringt eine erhebliche Zeit- und Kostenreduktion mit sich, mit Einsparpotenzialen gegenüber konventioneller Bauweise von 20 bis 30 %. Zudem können Gebäude durch die Zeiteinsparung früher bezogen werden, was zu einer schnelleren Kapitalrendite führt.
- Als Nachteil seriellen oder modularen Bauens wird häufig das homogene Aussehen und fehlende gestalterische Vielfalt genannt. Jedoch sind, auch im seriellen und modularen Bauen, eine Vielzahl an Gestaltungsoptionen möglich, welche die heutigen Systeme von den Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre unterscheidet.
- Die Potenziale hinsichtlich der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sind begrenzt, da die aktuellen zentralen Herausforderungen (knappes Bauland, steigende Bodenpreise) auch durch das serielle Bauen nicht verbessert werden können. Die Handlungsoptionen der Kommunen sind folglich begrenzt. Von Bedeutung ist daher, Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsprozesse durch entsprechende Entwicklungskonzepte zu lenken.

» Ukrainekrieg und Energiepreisentwicklung

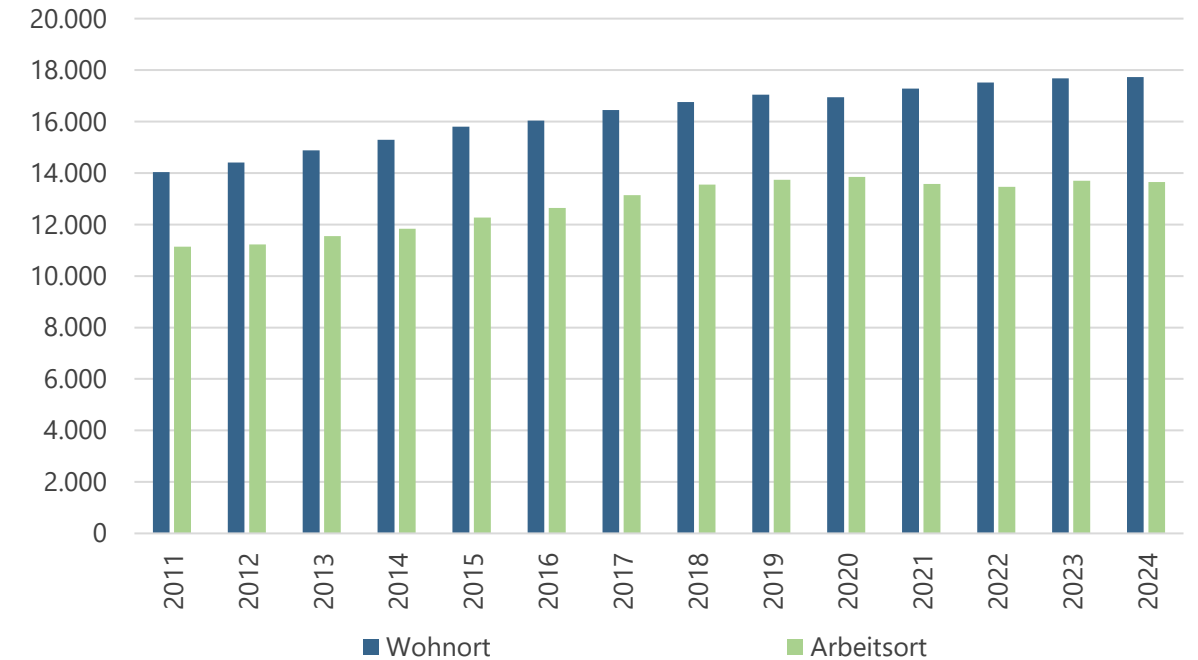
- Der seit Anfang 2022 andauernde Krieg gegen die Ukraine und seine wirtschaftlichen Folgen hatten und haben z. T. bis heute spürbare Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte und die privaten Haushalte.
- 2022 stieg die Zahl geflüchteter Menschen – v. a. aus der Ukraine – deutlich an. Dies führte zu einem erheblichen Druck auf die Kommunen bei der Erst- und Anschlussunterbringung sowie zu zusätzlicher Nachfrage im preisgünstigen Mietsegment. In Ostfildern war die Auslastung der Unterbringungskapazitäten bereits Ende 2022 sehr hoch, wodurch sich die Konkurrenz im bezahlbaren Wohnraum weiter verschärfte.
- Parallel dazu kam es zu starken Energiepreissteigerungen. Wie der langfristige Trend zeigt, war die Preisentwicklung für Erdgas, Heizöl und Strom über viele Jahre relativ moderat, bevor sie ab 2021/2022 sprunghaft anstieg. Besonders bei Gas und Heizöl kam es zu massiven Ausschlägen, bevor sich die Preise 2023/2024 teilweise wieder stabilisierten – jedoch auf weiterhin erhöhtem Niveau.

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

2.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

- Wirtschaftliche und soziale Indikatoren (z.B. Beschäftigung, Pendlerströme, Arbeitslosigkeit) stellen einen bedeutenden Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar.
- » Positive Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Ostfildern
 - Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich in der Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Ostfildern wider. Die Stadt ist ein wichtiger regionaler Arbeitsstandort mit 13.650 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Deren Anzahl stieg von 2011 bis 2024 um 2.400 bzw. gut 21 %.
 - Damit verlief die Entwicklung etwa auf dem Niveau der Region Stuttgart (+22 %) und des Landes (+24 %). Der Filderraum (+35 %) wuchs insgesamt stärker, was sich v. a. in Filderstadt (+48 %) und Leinfelden-Echterdingen (+41 %) niedergeschlagen hat.
 - In der kurzfristigen Perspektive ist eine weitgehende Stagnation zu verzeichnen, (gegenüber 2019 rund -80 Personen bzw. gegenüber 2021 +80 Personen).
- » Rückläufige Entwicklung im sekundären Sektor
 - Von hoher Bedeutung ist für Ostfildern der sekundäre Sektor (verarbeitendes und produzierendes Gewerbe), der rund 36 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze vor Ort ausmacht.
 - Ostfildern bewegt sich damit auf dem Niveau der Region Stuttgart (37 %) bzw. des Landes (35 %). Gegenüber der Landeshauptstadt (23 %) und dem Filderraum (27 %) ist der Wert überdurchschnittlich, nur in Neuhausen (53 %) und Denkendorf (42 %) ist er noch höher.
 - Die höchsten Beschäftigungszahlen im sekundären Sektor verzeichnete Ostfildern 2019. Seither ist die Zahl der Arbeitsplätze im verarbeitenden und produzierenden Gewerbe zurückgegangen (2019 bis 2024 um knapp 14 % bzw. 740 Arbeitsplätze).

Abb. 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Ostfildern 2011 bis 2024



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

- » Dienstleistungssektor mit anhaltender Wachstumsdynamik
 - Die höchste Beschäftigungswirkung hat mit ca. 64 % (2011 57 %) der Dienstleistungssektor. Zusätzliche Arbeitsplätze in Dienstleistungsbranchen haben maßgeblich zur stabilen der Beschäftigungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit beigetragen.
- » Wachsende Bedeutung des Wohnstandortes
 - Stärker hat die Bedeutung Ostfilderns als Wohnstandort Beschäftigter an Bedeutung gewonnen. Die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort stieg zwischen 2011 und 2024 von 14.030 auf 17.720 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 3.690 in der Stadt wohnenden Beschäftigten bzw. +26 %.
 - Auch bezogen auf die Beschäftigtenentwicklung am Wohnort fällt der regionale Vergleich positiv aus. Die Entwicklung Ostfilderns bewegt sich oberhalb des Filderraums, des Kreises, der Region und des Landes (je +22 % bis +24 %). Lediglich Stuttgart ist mit +28 % noch etwas stärker gewachsen.

Tab. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Ostfildern 2011 bis 2024

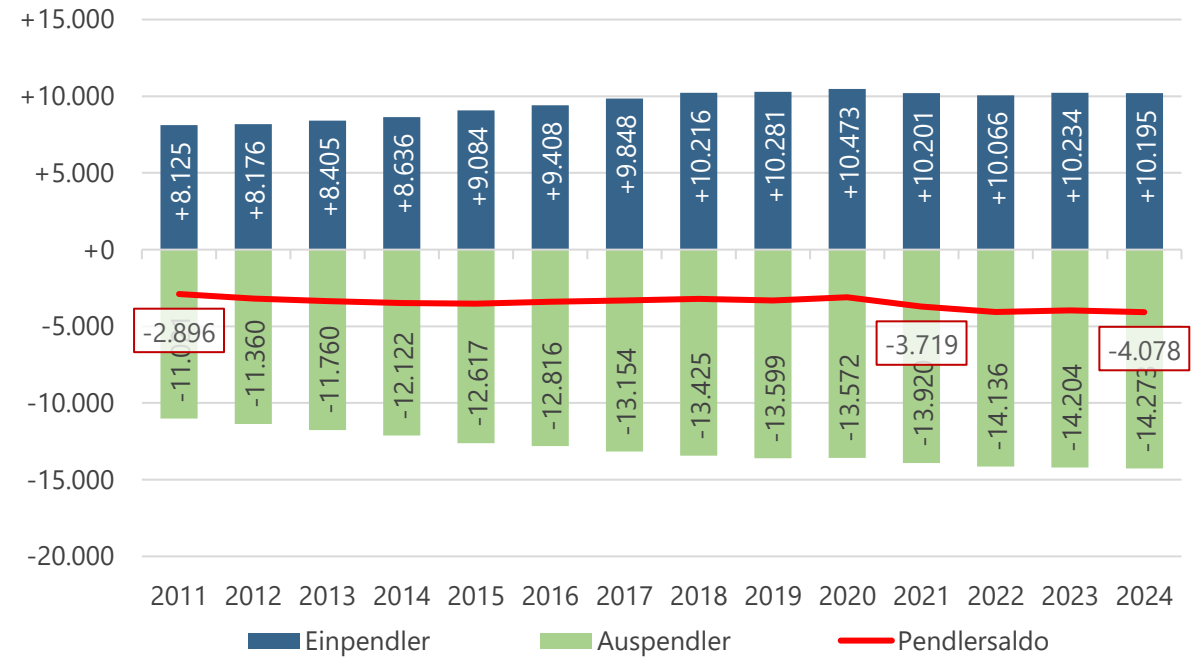
Vergleichsräume: 2011 bis 2024 (Wohnort Arbeitsort)					
Ostfildern	+26%	+21%	Filderraum*	+24%	+35%
Denkendorf	+21%	+30%	LK Esslingen	+23%	+23%
Neuhausen a. d. F.	+24%	+2%	Stuttgart	+28%	+26%
Filderstadt	+20%	+48%	Region Stuttgart**	+22%	+22%
Leinfelden-Echterdingen	+29%	+41%	Baden-Württemberg	+24%	+24%

Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP
* Ohne die Stadtbezirke Stuttgarts und die Stadtteile Esslingens; ** Ohne Stuttgart

» Steigendes Pendelaufkommen – Geringe Arbeitsplatzzentralität

- Für die Bewertung der Marktsituation sowie von Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Ostfildern nicht isoliert betrachtet werden. Charakteristisch sind enge arbeits- und wohnungsmarktbezogene Verflechtungen mit Stuttgart und der Region. Bei nur 3.450 Personen ist 2024 Arbeits- und Wohnort identisch. Folglich sind 25 % der sv-pflichtigen Arbeitsplätze von in Ostfildern wohnenden Personen besetzt. Von den Menschen, die in Ostfildern wohnen, haben wiederum knapp 19 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt.
- Mit der – in der langfristigen Perspektive – wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen vor Ort und der steigenden Bedeutung der Stadt als Wohnstandort in der Region ist eine Zunahme der Pendlerbewegungen und damit letztlich der Verkehre verbunden.
- Die Ursachen für das steigende Pendleraufkommen sind vielfältig. Beispielsweise bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Beschäftigte urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität an einem Ort zu Wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln.
- In 2024 pendelten knapp 10.200 Personen zur Arbeit nach Ostfildern ein. Das sind ca. 2.070 Personen bzw. 25,5 % mehr als im Jahr 2011. Seit 2019 (-90 Personen) bzw. 2021 (-10 Personen) ist die Zahl der Einpendler weitgehend stabil geblieben.
- Demgegenüber ist die Zahl der Auspendelnden zu anderen Arbeitsorten relativ betrachtet stärker gestiegen – wenn auch marginal. Im Jahr 2024 pendelten 14.270 Personen aus der Stadt in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2011 sind dies 3.250 Personen bzw. 29,5 % mehr. Anders als bei Einpendlern, ist die Anzahl der Auspendler auch in jüngerer Vergangenheit (seit 2019 +670 seit 2021 +350) gestiegen.

Abb. 10: Ein- und Auspendler Ostfildern 2011 bis 2024



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

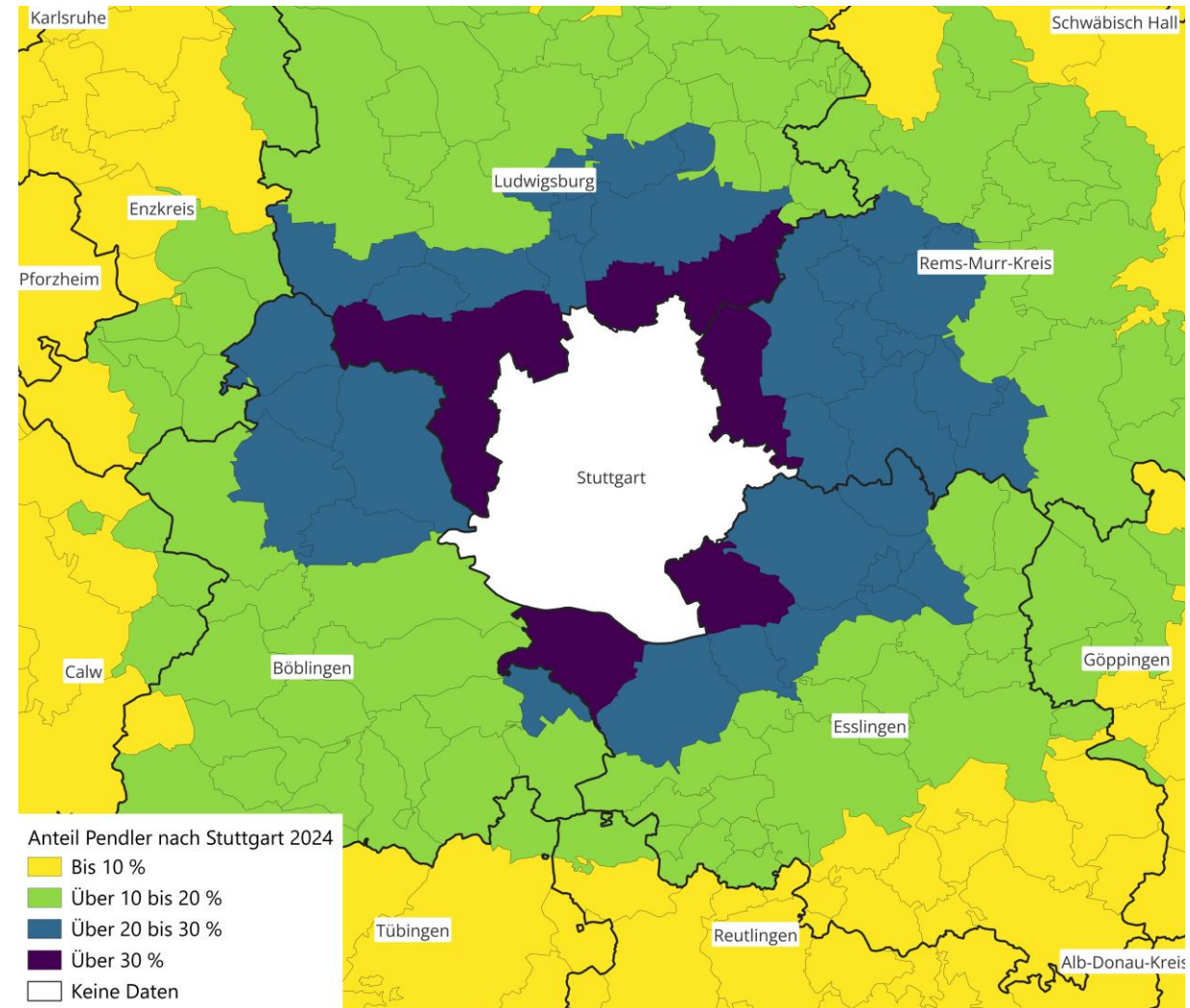
» Hohe Verflechtungsintensität mit Stuttgart

- Von Interesse sind aus Wohnungsmarktperspektive die Pendelverflechtungen gegenüber dem Ober- und Arbeitsmarktzentrum Stuttgart, mit gut 442.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen.
- Abbildung 11 illustriert den Anteil der Auspendelnden nach Stuttgart an den Erwerbstätigen am Wohnort. Deutlich wird dabei, dass – trotz der großen Zahl von Arbeitsplätzen im Stuttgarter Stadt-Umland-Raum – z. T. deutlich mehr als 30 % der Beschäftigten nach Stuttgart pendeln. Für Ostfildern liegt dieser Wert 35,0 %. Nur bei vier Kommunen – Korntal-Münchingen (43,1 %), Gerlingen (39,8 %), Fellbach (37,7 %), und Leinfelden-Echterdingen (37,7 %) ist die Verflechtungsintensität noch höher. Diese Werte zeigen die engen und sich weiter intensivierenden Verflechtungen Ostfilderns mit Stuttgart und die hohe Bedeutung des Stadt-Umland-Raums als Wohnstandort für den Stuttgarter Arbeitsmarkt.

» Druck auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt – Umland als Ventil

- Der Stuttgarter Wohnungsmarkt verzeichnet seit Jahren einen erheblichen Nachfrageanstieg, mit dem die Neubautätigkeit kaum Schritt halten kann. Die Folge ist eine erhebliche Dynamik der Miet- und Kaufpreise. ImmobilienScout24 zu Folge liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Stuttgart Anfang 2026 bei 15,11 Euro/m² Wohnfläche nettokalt (2018: 11,51 Euro/m²) und in Ostfildern bei 13,72 Euro/m² (2018: 10,13 Euro/m²) und die Kaufpreise für Wohnungen bei 4.762 Euro/m² Wohnfläche (Ostfildern: 4.237 Euro/m²).
- Seit geraumer Zeit gibt es unter anderem aufgrund der Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität im Stadt-Umland-Raum erhebliche Ausstrahleffekte und einen hohen Nachfragedruck im Verflechtungsraum um die Landeshauptstadt.

Abb. 11: Wohnungsmarktregion* Stuttgart 2024



*Anteil Einpendler nach Stuttgart an den SV-pflichtig Beschäftigten am Wohnort)
Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

»» Einpendler:innen überwiegend aus der Region

- Die Einpendler:innen nach Ostfildern wohnen überwiegend in der Region (58,3 %) und in der Landeshauptstadt (18,9 %). Der höchste absolute Wert entfällt auf Personen, die in Stuttgart wohnen (1.930). Aus den Kommunen des Kreises pendeln 4.750 Personen zur Arbeit ein, das entspricht 46,6 % aller Einpendler:innen. Die bedeutendsten Quellorte sind Esslingen (1.520), Filderstadt (470) und Denkendorf (450).

»» Auspendler:innen: Fokus auf Stuttgart

- Für die Auspendler:innen aus Ostfildern ist Stuttgart das bedeutendste Ziel. 6.160 Personen bzw. 43,3 % aller Auspendler:innen arbeiten dort. Auf die fünf Umlandkreise der Region entfallen 6.280 Auspendler:innen, die 43,2 % entsprechen. Mit 4.600 Auspendler:innen (32,2 %) sind die Kommunen des Landkreises wesentliches Ziel. Auch hier bestehen die engsten Verflechtungen mit Esslingen (1.970 Personen) sowie Leinfelden-Echterdingen (740), Filderstadt (410) und Neuhausen (340).

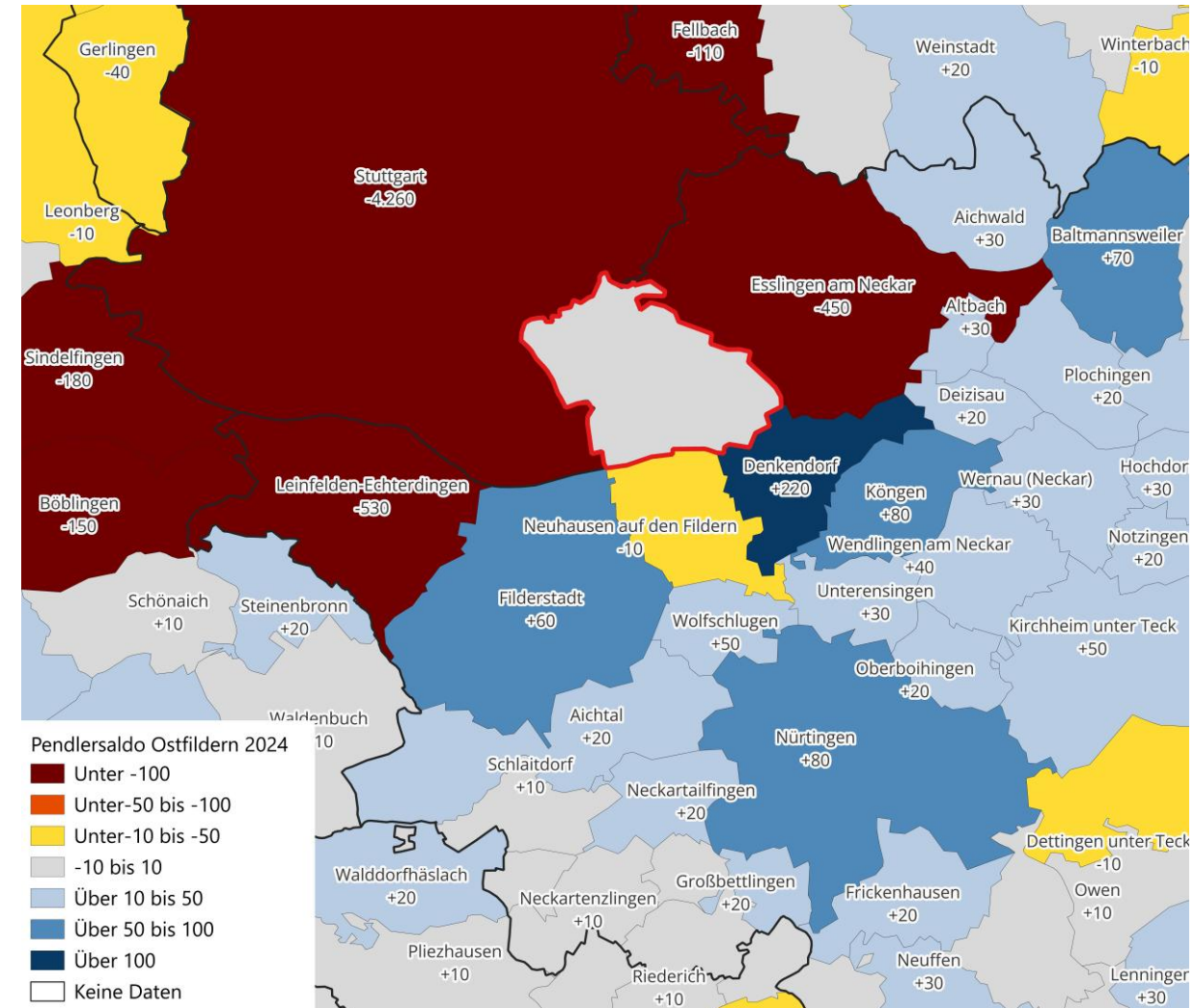
»» Überschüsse aus dem Kreis – Defizit gegenüber Stuttgart

- Ostfildern weist im Saldo Einpendlerüberschüsse gegenüber einigen Kommunen im Kreis auf. Dazu zählen Denkendorf (220 mehr Ein- als Auspendler:innen), Köngen und Nürtingen (je 80). Die Auspendlerüberschüsse beziehen sich v. a. auf Stuttgart (4.260 mehr Aus- als Einpendler:innen sowie Leinfelden-Echterdingen (530), und Esslingen am Neckar (450). Darüber hinaus sind die Zielorte Sindelfingen (180), Böblingen (150) und Fellbach (110) von Bedeutung.

»» Chance/Risiko – Neubautintensität und der Art des Neubaus zentral

- Die Verflechtungen bieten Chancen und Risiken für die Wohnungsmarktentwicklung. Auspendler:innen aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Arbeitsort dar. Dazu gehören v. a. Personen aus Regionen, die in größerer Distanz wohnen. Für Ostfildern dürfte dieses Potenzial begrenzt sein.

Abb. 12: Pendlerverflechtungen Ostfildern 2024 (Saldo)



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

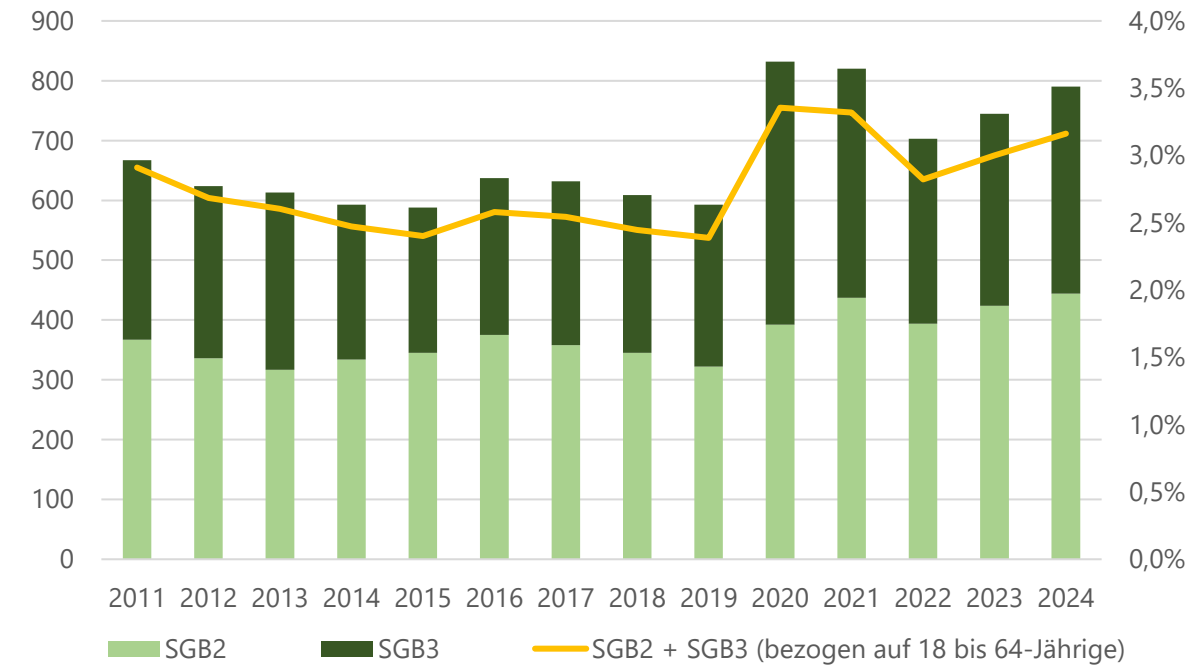
2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

- Es besteht jedoch weiterhin ein hohes Potenzial für Zuzüge aus Stuttgart, mit und ohne Arbeitsplatzbezug. Es ist davon auszugehen, dass das Ausweichen in den Stadt-Umland-Raum und der damit einhergehende Nachfragedruck auch in den kommenden Jahren bestehen bleibt. Das bedeutet, die Nachfrage – auch von einkommensstarken Haushalten – wird hoch bleiben. In Abhängigkeit von der künftigen Neubauintensität ist damit zu erwarten, dass der Druck auf das vorhandene Wohnungsangebot eher weiter wächst.

» Leicht gestiegene Arbeitslosenzahlen

- Die positive konjunkturelle Entwicklung hat bis zum Jahr 2019 zu einem leichten Rückgang der Arbeitslosenzahlen (nach SGB II und SGB III) – von einem ohnehin schon sehr niedrigen Niveau – geführt.
- 2024 waren im Jahresdurchschnitt in Ostfildern 790 Personen ohne Arbeit. Seit 2020 ist ein insgesamt höheres Niveau gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen. Temporäre Effekte der Corona-Pandemie dürften Effekten durch wirtschaftliche Rezession gewichen sein. Der Anteil der arbeitslosen Personen an der Bevölkerung im Erwerbsalter (zwischen 18 und 64 Jahren) liegt aktuell bei 3,2 %.
- Gegenüber den betrachteten Vergleichsräumen gibt es geringe Unterschiede für alle Teilräume kann weiterhin ein Arbeitslosenniveau festgestellt werden, welches einer annähernden Vollbeschäftigung gleich kommt.
- Auf kleinräumiger Ebene (Stadtteile und Teilräume) liegen keine offiziellen Daten zu Arbeitslosigkeit und zu Transferleistungsbeziehenden vor. Anhaltspunkte zu soziostrukturellen Unterschieden innerhalb des Stadtgebietes liefert jedoch die Haushaltsbefragung (vgl. Bericht 2023 S. 36 Abb. 27). Die räumlichen Konzentrations- bzw. Polarisierungstendenzen sind danach – wenn überhaupt – sehr moderat ausgeprägt.

Abb. 13: Arbeitslosigkeit Ostfildern 2011 bis 2024

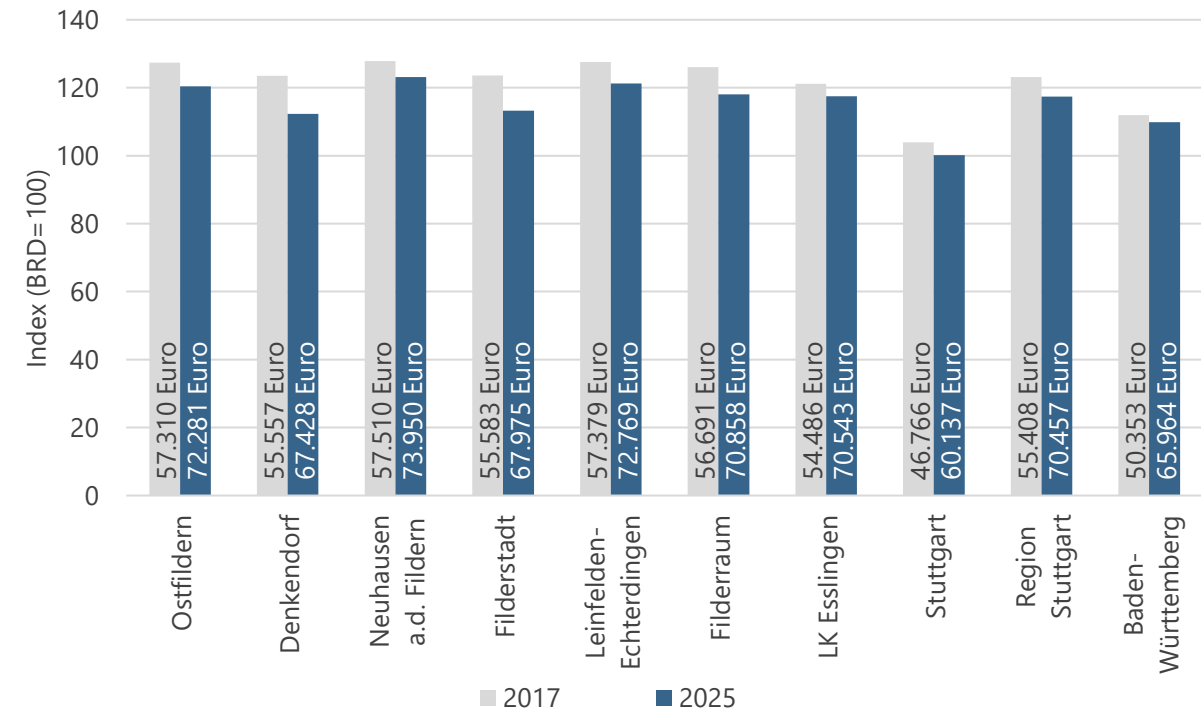


Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

» Überdurchschnittlich hohe Kaufkraft – positive Dynamik

- Die Kaufkraft* und das Haushaltseinkommen stellen weitere wichtige soziostrukturelle Indikatoren dar, die unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt haben.
- Mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung hat sich auch die Kaufkraft positiv entwickelt. Aktuell liegt sie bei rund 72.300 Euro pro Jahr (Index=120, bezogen auf Deutschland = 100). Damit haben die Ostfilderer Haushalte im Vergleich zum Filderraum (118), Landkreis Esslingen (118), zur Landeshauptstadt Stuttgart (100) sowie zum Land (110) eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft, die auch deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (100) liegt.
- Seit dem Jahr 2017 ist ein Zuwachs um rund 1.900 Euro pro Jahr zu verzeichnen. In Ostfildern sowie in der gesamten Region ist jedoch zu erkennen, dass der Abstand zur Gesamtdeutschen Haushaltskaufkraft gesunken ist. Deutlich wird dies durch die durchweg gesunkenen Indexwerte im Vergleich zu 2017.
- Im Zuge der Befragung (vgl. Bericht 2023 S.37, Abb. 29) konnten auch Daten zu den Haushaltsnettoeinkommen gewonnen werden. Deutlich wurden dabei v. a. die großen Unterschiede zwischen Mietenden und Eigentümer:innen sowie zwischen unterschiedlichen Haushaltstypen, z. B. Familien mit Kindern und Senior:innen. Die Unterschiede zwischen den Stadtteilen sind auch hier relativ moderat.

Abb. 14: Kaufkraft* pro Haushalt 2017 und 2025 im regionalen Vergleich



Daten: GfK | Darstellung: ALP

* Die Kaufkraft ist die Summe, der zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.), von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. die Miete, wie auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

2.6 Zwischenfazit – Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Lage, Anbindung, Bedeutung, Stadt- und Infrastruktur

- » Im Herzen Baden-Württembergs - Eingebettet in die strukturstarke Metropolregion Stuttgart – südöstlich an Stuttgart angrenzend
- » Versorgungsfunktion eines Unterzentrums - Zugehörigkeit zum Oberbereich des Oberzentrums Stuttgart (ca. 10 km entfernt)
- » Siedlungsreform 1975: Zusammenschluss von vier selbstständigen Gemeinden – heute sechs Stadtteile – mehrere räumliche getrennte Siedlungskerne
- » Zwei Schwerpunkte des Wohnungsbaus im Stadtgebiet und ein Gebiet mit verstärkter Siedlungstätigkeit
- » Gute lokale und regionale MIV-Verbindung über Bundesstraße und Bundesautobahn - Sehr gute ÖPNV-Anbindung mit Stuttgarter Stadtbahn – gute (über-)regionale Bahnanbindung über den Bahnhof in Esslingen (Neckar), den Hauptbahnhof Stuttgart und zukünftig über den Filderbahnhof – Ausbaufähiger ÖPNV-Anschluss über Buslinien der Stadtteile ohne Stadtbahnanschluss

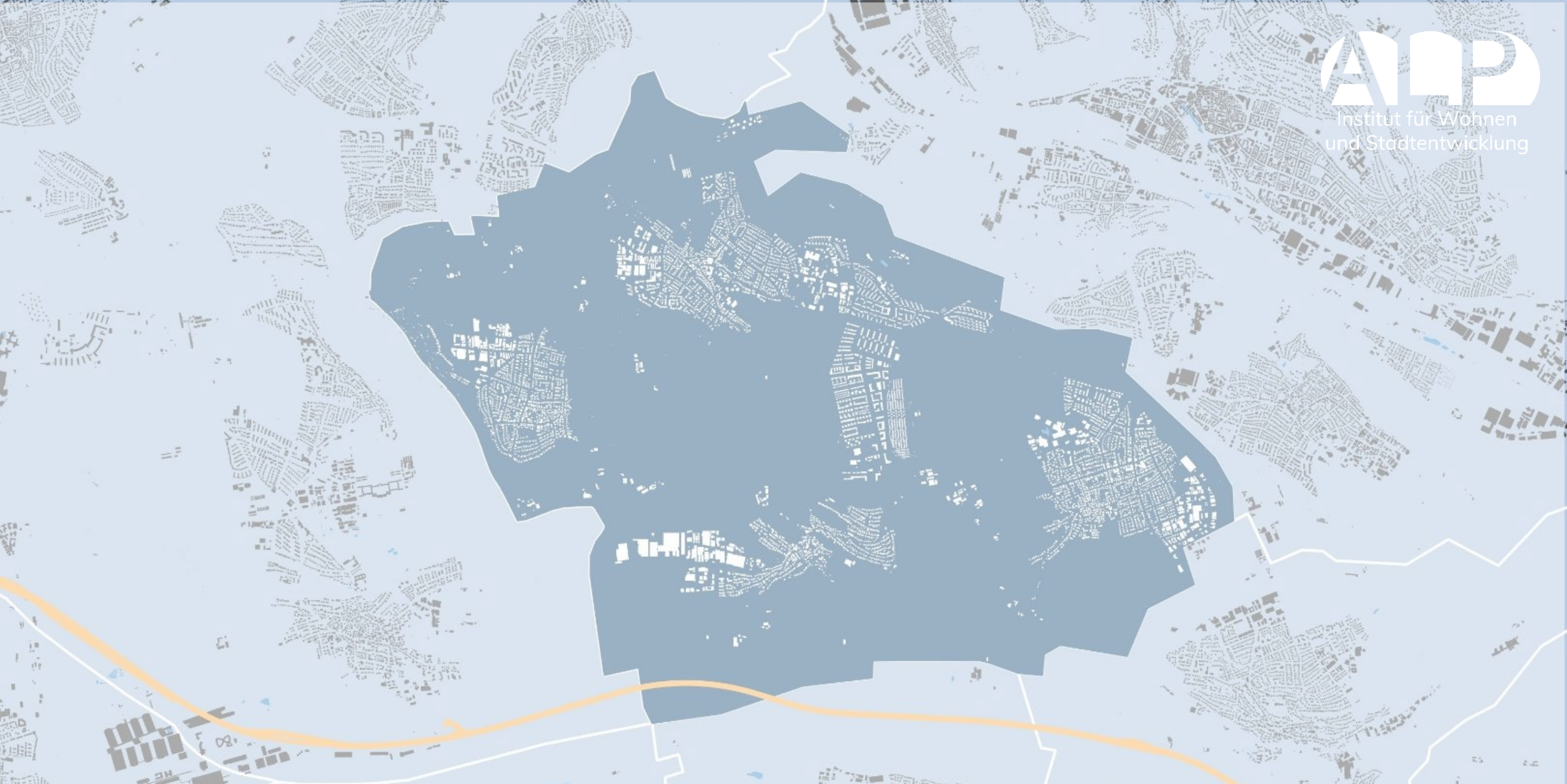
Übergeordnete Rahmenbedingungen

- » Günstiges Zinsniveau für Wohnungsbaukredite als Treiber der hohen Nachfrage nach Wohneigentum - Wandel des Zinsumfeldes als Risikofaktor für Finanzierungen und die Dämpfung der Nachfrage im Einfamilienhaussegment
- » Steigende Kosten für Bauleistungen erschweren die Erstellung tragbaren Wohnraums für private und institutionelle Bauherren
- » Ausdifferenzierung der Lebensstile und der Wohnungsnachfrage – Bedarf an flexiblen Gebäude- und Wohnungstypen

- » (Ggf. nachhaltige) Veränderung des Wohnverhaltens und von Arbeitsformen bietet im Zusammenhang mit Digitalisierung und einer guten Verkehrsverbindung Potenzial für den ländlichen Raum
- » Stärkerer Fokus auf innerstädtischem und urbanem Wohnen aufgrund der Nähe zu Arbeit und Infrastruktur – Steigende Ansprüche an Ausstattung und Wunsch nach höherwertigem Wohnraum
- » Stadt-Umland-Wanderungen als Ventil ungedeckter segmentspezifischer Bedarfe

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

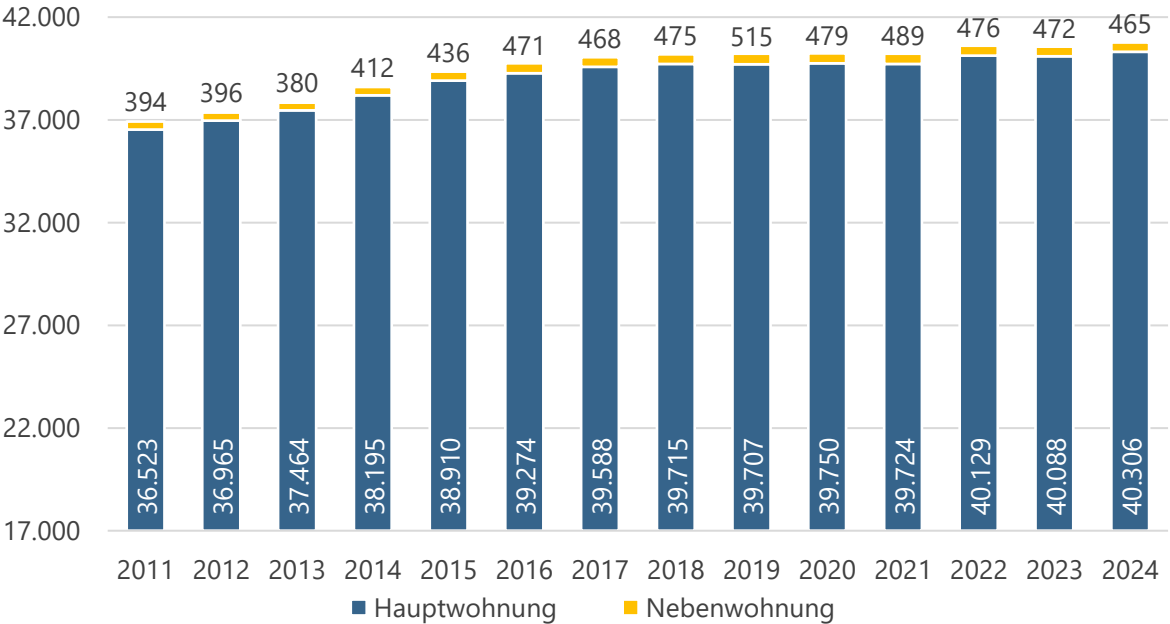
- » Wichtiger regionaler Arbeitsstandort mit hohem Anteil an Arbeitsplätzen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe
- » Räumliche Nähe und gute Anbindung zum Arbeitsmarktzentrum Stuttgart
- » Dynamische Entwicklung der Zahl der Beschäftigungsverhältnisse über Landkreis- und Landesdurchschnitt – Wachsende Bedeutung als Wohnstandort SV-Beschäftigter
- » Anstieg der Zahl der Ein- und Auspendler:innen
- » Enge arbeitsplatz-/infrastrukturbezogene Verflechtungen, v. a. mit den angrenzenden Kommunen des Kreises – Enge wohnungsmarkt- und arbeitsplatzbezogene Verflechtungen mit Stuttgart
- » Schwankende Arbeitslosenzahlen nah an der Vollbeschäftigung
- » Positive und überdurchschnittliche Entwicklung der Kaufkraft im landes- und bundesweiten Vergleich



3.1 Bevölkerungsentwicklung

- Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt v. a. anhand von Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens, die durch Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (StaLa B-W) ergänzt werden.
- » Hohe Entwicklungsdynamik in den letzten sechzig Jahren
 - Ostfildern verzeichnet – von kürzeren stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Phasen ausgenommen – eine seit Jahrzehnten positive und dynamische Bevölkerungsentwicklung. 1961 lebten nach Angaben des StaLa B-W etwa 18.440 Einwohner:innen in der Stadt. Ende 2024 waren es bereits 39.780 Personen.
- » Starker Zuwachs seit 2011 – Zuletzt moderates Wachstum
 - Nach Angaben des kommunalen Meldewesens lebten Ende 2024 40.310 Personen mit Hauptwohnsitz in Ostfildern. Zudem waren knapp 470 Personen mit einem Nebenwohnsitz angemeldet.
 - Im Betrachtungszeitraum setzte sich der Wachstumstrend Ostfilderns fort. Zwischen 2011 und 2024 stieg die Zahl der Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz um ca. 3.780 bzw. um rund 10,4 %. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Einwohnerzuwachs von ca. 290 Personen.
 - In der jüngeren Vergangenheit war die Entwicklung moderater. Zwischen 2017 und 2024 stieg die Zahl der Einwohner:innen um 720 Personen bzw. um 1,8 %. Das ist ein Zuwachs von 103 Personen p. a. Zwischen 2011 und 2017 waren es 510 Personen jährlich. Die Zahl der Nebenwohnsitze ist seit 2011 um 70 Personen bzw. um 18,0 % gestiegen und bewegt sich seit 2020 auf einem stabilen Niveau.

Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2024



Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2024 im regionalen Vergleich

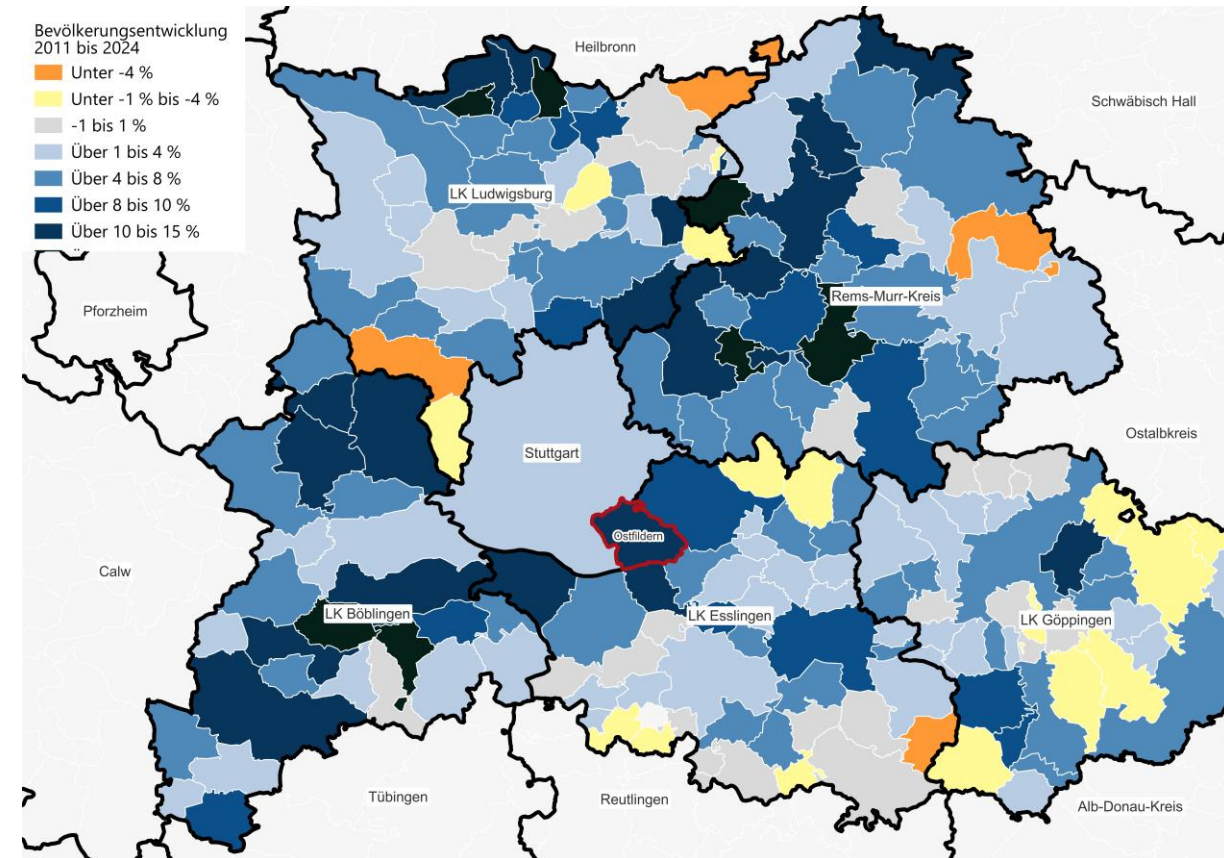
Vergleichsräume: Veränderung 2011 bis 2024 relativ absolut					
Ostfildern	+10,2%	3.685	Filderraum*	+9,1%	12.604
Denkendorf	+7,9%	816	LK Esslingen	+6,3%	31.640
Neuhausen a. d. F.	+11,1%	1.247	Stuttgart	+3,7%	21.648
Filderstadt	+4,9%	2.179	Region Stuttgart**	+5,9%	112.583
Leinfelden-Echterdingen	+12,8%	4.677	Baden-Württemberg	+7,0%	733.457

Daten: StaLa B-W | Darstellung: ALP
* Ohne die Stadtbezirke Stuttgarts und die Stadtteile Esslingens; ** Ohne Stuttgart

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Für die Einordnung in den regionalen und landesweiten Kontext wurden Vergleichsdaten des StaLa B-W für 2011 bis 2024 herangezogen. Danach lebten Ende 2024 39.780 Einwohner:innen in Ostfildern. Innerhalb des Betrachtungszeitraums (2011 bis 2024) lag der Bevölkerungszuwachs bei 3.690 Personen bzw. bei 10,2 %.
- »» **Dynamische Entwicklung in einer wachstumsstarken Region**
 - Damit ist Ostfildern eine der wachstumsstärksten Kommunen in einer Region mit ohnehin dynamischer Bevölkerungsentwicklung.
 - Während das Bevölkerungswachstum der Bundesrepublik zwischen 2011 und 2024 bei ca. 4,0 % lag, stiegen die Zahlen in Baden-Württemberg um 7,0 %, der Region Stuttgart um 5,9 % und in der Landeshauptstadt Stuttgart um 3,7 %. Im südlich und südöstlich Stuttgarts gelegenen Filderraum war die Entwicklung mit 9,1 % dynamischer als in den anderen Vergleichsräumen.
- »» **Stadt-Umland-Wanderungen als Triebfeder des Wachstums**
 - Die Städte und Gemeinden in räumlicher Nähe und mit guter verkehrlicher Anbindung an Stuttgart profitieren besonders von der hohen Anziehungskraft der Landeshauptstadt und dem hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt in Stuttgart, die sich in kontinuierlichen Stadt-Umland-Wanderungen ausdrücken (vgl. Kapitel 3.2).
 - Mit zunehmender Entfernung zur Landeshauptstadt verringern sich diese Effekte. So wuchsen die südlichen Teile des Landkreises Esslingen schwächer als die nördlichen.

Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2024



Daten: StaLa B-W | Darstellung: ALP

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Auf kleinräumiger Ebene – in den Stadtteilen und Teilräumen – ist die Bevölkerungsentwicklung wie auch die -struktur sehr heterogen.
- » Bevölkerungsschwerpunkte: Nellingen, Scharnhäuser Park und Ruit
 - Die bevölkerungsstärksten Stadtteile sind Nellingen (10.460 Personen | ca. 26 % aller Einwohner:innen von Ostfildern), Scharnhäuser Park (8.560 | 21 %) und Ruit (8.080 | 20 %).
 - Auf Kemnat (14 %), Scharnhäuser Park (12 %) und die Parksiedlung (7 %) entfällt ein deutlich kleinerer Teil der Einwohner:innen von Ostfildern.
- » Überdurchschnittliches Wachstum in Scharnhäuser Park & Kemnat
 - Im Stadtgebiet ist ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Stadtteilen bzw. Teilräumen zu beobachten (vgl. Tab. 3 und Abb. 18). Über den gesamten Betrachtungszeitraum 2011 bis 2024 ist in allen Stadtteilen eine wachsende Einwohnerzahl festzustellen.
 - Während in den Stadtteilen Scharnhäuser Park und Kemnat ein überdurchschnittlich dynamisches Wachstum festgestellt werden kann, waren in Ruit und Parksiedlung lediglich moderate Zuwächse zu beobachten.
 - Seit 2017 hat sich das Wachstum (+720 Einwohner:innen bzw. +1,8 %) vor allem in Scharnhäuser Park (+5,0 %), Kemnat (+3,6 %) und Scharnhäuser Park (+2,3 %) niedergeschlagen (86 % des Zuwachses). Nellingen (+0,5 %) und Ruit (+0,8 %) wiesen ein deutlich schwächeres Wachstum auf, während die Parksiedlung (-0,5 %) leicht schrumpfte.

Tab. 3: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2024

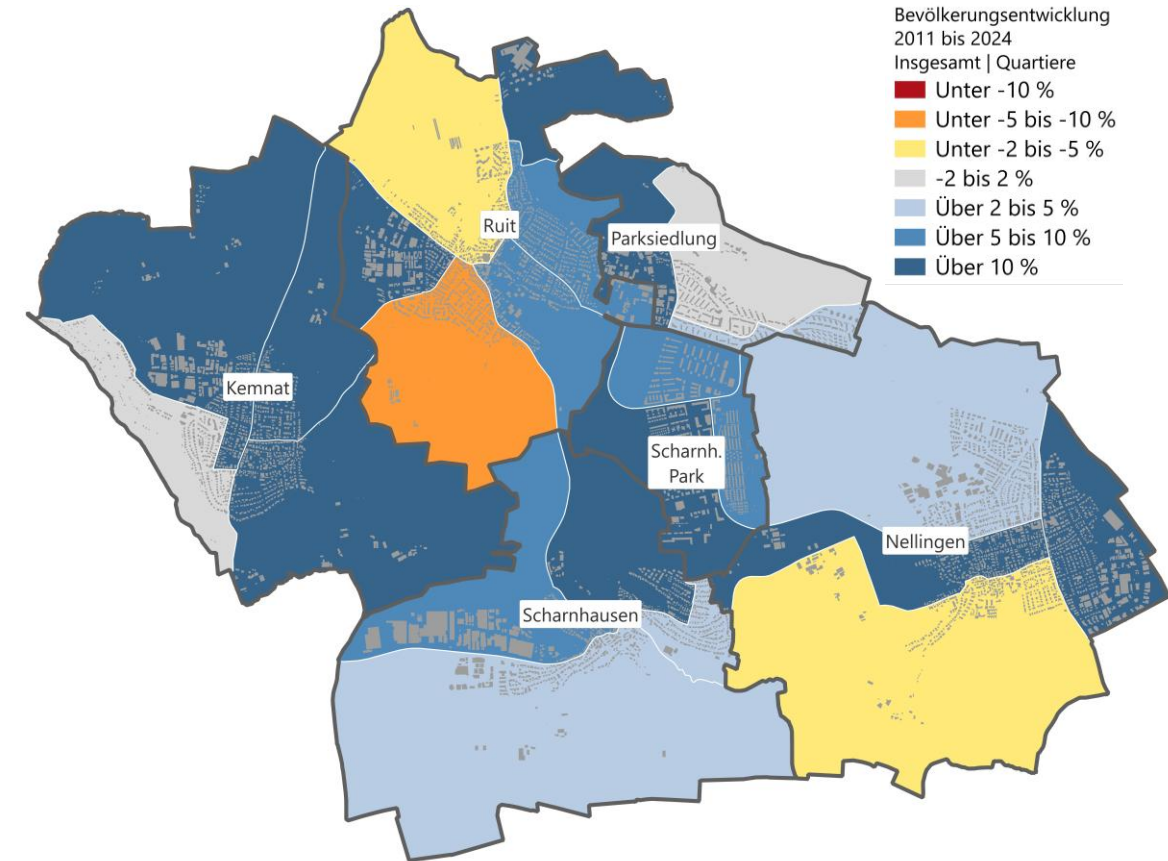
Stadtteil	Einwohnerstand			Entwicklung 2011 bis 2024	
	2011	2021	2024	Absolut	Relativ
Nellingen	9.725	10.492	10.457	+732	+7,5%
Ruit	7.899	8.023	8.080	+181	+2,3%
Kemnat	4.893	5.472	5.544	+651	+13,3%
Scharnhäuser Park	4.379	4.522	4.797	+418	+9,5%
Parksiedlung	2.795	2.790	2.870	+75	+2,7%
Scharnh. Park	6.832	8.425	8.558	+1.726	+25,3%
Gesamtstadt	36.523	39.724	40.306	+3.783	+10,4%

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Auf die kleinräumige Entwicklung wirken vor allem zwei Faktoren auf die demografische Entwicklung:
- » 1. Wohnungsneubau
 - Wachstum kann sich dort niederschlagen, wo Wohnraum geschaffen oder reaktiviert wird. So hat sich etwa die hohe Neubautätigkeit im Scharnhäuser Park in einem starken Einwohnerzuwachs niedergeschlagen. Vor allem im westlichen Teil kann im Betrachtungszeitraum ein starker Zuwachs von ca. 47 % zwischen den Jahren 2011 und 2024 verzeichnet werden. Im Teilraum im Nordosten von Kemnat (+34 %) ist infolge der Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets ein deutlicher Zuwachs zu erkennen. Dies gilt auch für den Osten Nellingens (+19%). Neben Nachverdichtungsprojekten (z.B. Vogelsangstr., Uhlandstr.) trug die Errichtung der Anschlussunterbringung in der Maybachstraße zum Einwohnerzuwachs in diesem Bereich bei. Im Nordosten von Scharnhäusen ist die Bevölkerung um 37 % im Zusammenhang mit den Vorhaben in der Jahnstraße/„Ob der Halde“ gewachsen.
- » 2. Typologische und baualtersstrukturelle Prägung
 - In Stadtbereichen mit einer moderaten Neubautätigkeit ist die demografische Entwicklung eng mit der baualtersstrukturellen und der typologischen Prägung der Quartiere verknüpft. Beispielsweise kommt es in älteren Einfamilienhausquartieren, die bei Erstbezug von einer vergleichsweise homogenen Bewohnerschaft geprägt werden, im Zuge der Alterung und einer Verkleinerung der Haushalte, zu einer abnehmenden Bewohnerdichte und einem Bevölkerungsrückgang. Diese Gebiete werden mittelfristig einen Generationenwechsel vollziehen. Beispiele für diese Prozesse sind etwa der nördliche und südliche Teil des Kernbereichs von Ruit sowie der zentrale Bereich der Parksiedlung.
 - Für die Themen Einwohner:innen mit ausländischer Staatsbürgerschaft und kleinräumige Bevölkerungsdichte erfolgte keine Fortschreibung. Vergleiche dazu Bericht 2023 S. 44 bis 45 und Abb. 34 und 35

Abb. 17: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2024



Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

- Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus den Geburten und Sterbefällen sowie den Wanderungsbewegungen zusammen.

Geburten und Sterbefälle

- Für die meisten Kommunen Deutschlands ist ein Geburtendefizit charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (ca. 2,50 Kinder pro Frau) erheblich gesunken (1990: 1,45) und bewegte sich in den letzten drei Jahrzehnten auf niedrigem Niveau. In jüngerer Vergangenheit ist erneut ein Absinken zu beobachten. 2024 lag die Fertilitätsrate in Baden-Württemberg bei 1,39 Kindern pro Frau (BRD: 1,35).

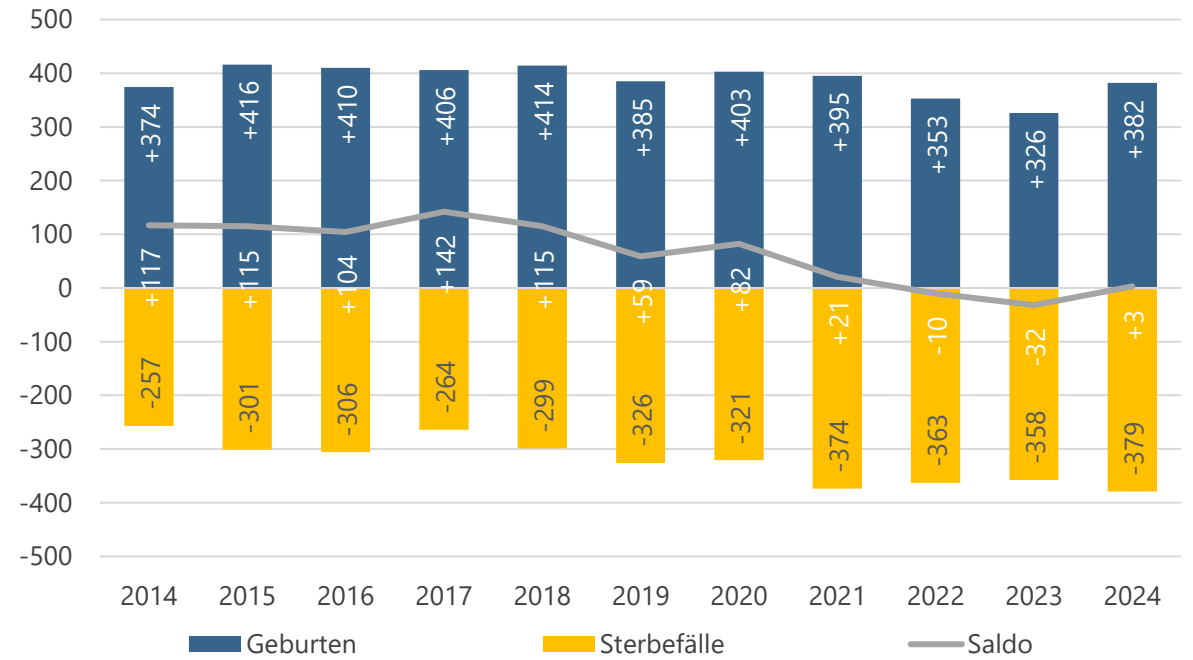
» Negative Entwicklungstendenz in Ostfildern

- Ostfildern weist im Betrachtungszeitraum insgesamt einen Geburtenüberschuss auf. Jedoch ist eine negative Entwicklungstendenz erkennbar: Die Zahl der Geburten ist gesunken, während die Sterbefälle sukzessive steigen. Im Durchschnitt der letzten elf Jahre wurden rund 390 Personen p. a. geboren, während 320 Personen starben (Geburtenüberschuss 70 Personen p. a.).
- Im Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 wurden 360 Kinder geboren (2014 bis 2017 ø 400). Gleichzeitig starben durchschnittlich 370 Einwohner:innen p. a. (2014 bis 2017 ø 280). Im Ergebnis verliert Ostfildern gut rund 10 Personen p. a. in Folge des Geburtendefizits.

» Anteil von Ostfilder:innen im Familiengründungsalter sinkt

- Für die Zukunft ist von Fortsetzung des Prozesses auszugehen. Einerseits werden die Geburtenzahlen der 1950er/1960er Jahre nicht mehr erreicht. Andererseits verschiebt sich die Altersstruktur. Der Anteil der Personen zwischen 18 und 50 Jahren liegt 2024 bei 40 %. 2011 lag dieser Anteil noch bei 44 %. Diese Entwicklung kann jedoch zumindest z. T. durch Zuzüge gedämpft werden.

Abb. 18: Geburten und Sterbefälle 2014 bis 2024



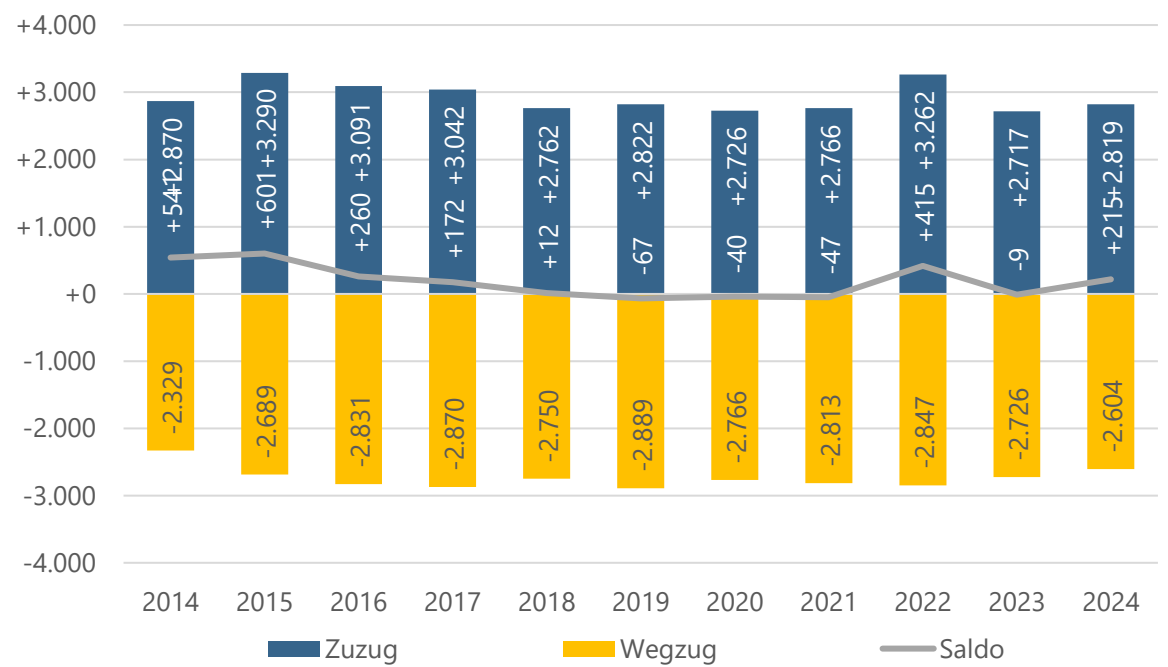
Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

Hinweis: Für die Analyse der Bevölkerungsbewegungen werden v. a. Daten aus dem kommunalen Meldewesen genutzt, die erst ab 2014 vorliegen.

Wanderungen auf gesamtstädtischer Ebene

- Anders, als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, werden Wanderungen stärker von endogenen und externen Faktoren beeinflusst. Sie weisen damit in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.
- Wanderungsgewinne im Betrachtungszeitraum
 - Ostfildern weist im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2024 einen insgesamt positiven Wanderungssaldo auf. Im Durchschnitt der elf Jahre zogen 2.920 Personen p. a. zu, während 2.740 Personen fortzogen. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn lag damit bei 170 Personen. In der Zusammenschau mit dem Geburtenüberschuss (+70 Personen p. a.) gewinnt Ostfildern durchschnittlich 240 Personen hinzu.
- Wanderungsdynamik hat abgenommen
 - Jedoch hat die Wanderungsdynamik – ohne Sondereinflüsse – merklich abgenommen. Die größten Wanderungsgewinne waren (bis 2015/2016, 2022, 2024) durch den Zuzug Geflüchteter beeinflusst. Diese haben maßgeblich den Bevölkerungsanstieg bis Mitte des Jahrzehnts sowie 2022 getragen. In den Jahren, die weniger durch den Zuzug Geflüchteter beeinflusst waren, waren die jährlichen Zuzüge niedriger, während die Zahl der Fortzüge relativ stabil war. Es ist eher eine Abschwächung der Wanderungsgewinne zu beobachten.
 - In den letzten vier Jahren (2021 bis 2024) war der Wanderungssaldo deutlich positiv. Den durchschnittlich 2.890 Zuziehenden standen 2.750 Fortzüge gegenüber. Ostfildern hat somit rund 140 Einwohner:innen pro Jahr gewonnen. Ausgehend vom hohen Wanderungsvolumen aus dem Ausland, welches zu einem großen Teil auf geflüchtete Menschen zurückzuführen sein dürfte, entspricht ein „normalisiertes“ Wanderungsgeschehen eher negativen Wanderungssalden.

Abb. 19: Außenwanderungen 2014 bis 2024

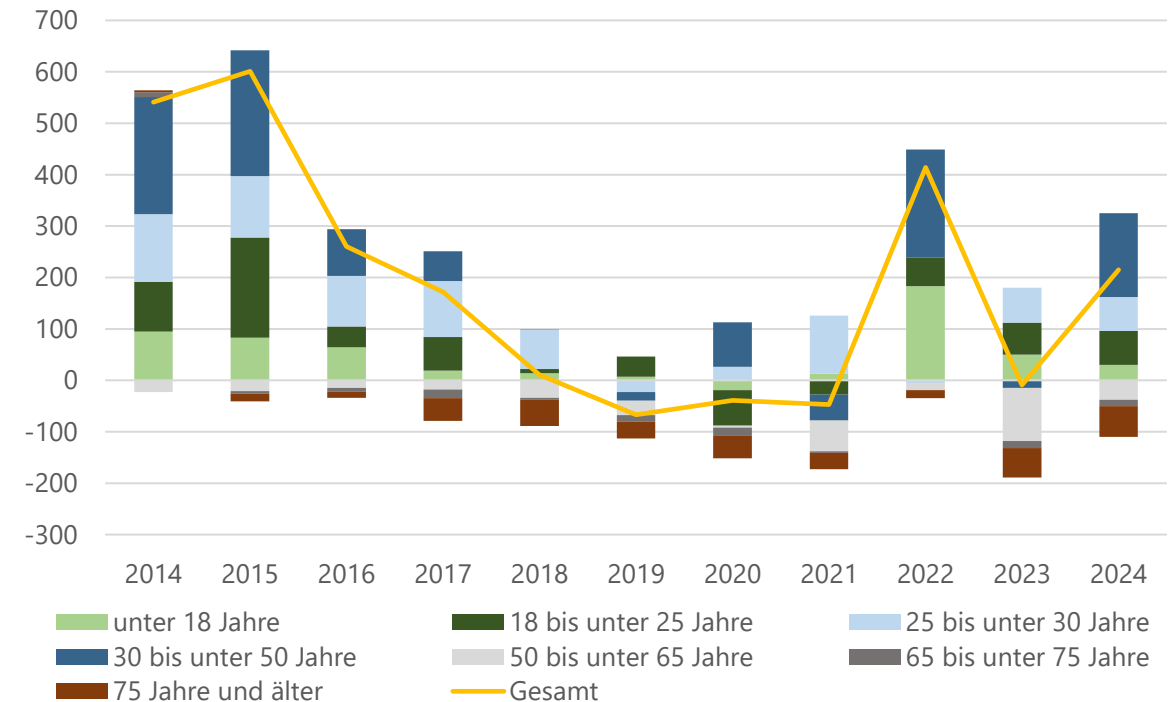


Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze gibt Anhaltspunkte über zuziehende und abwandernde Zielgruppen.
- » **Höchste Fluktuation bei Jüngeren, geringe bei Senior:innen**
 - Die größten Wanderungsvolumina mit dem Quell- und Zielort Ostfildern entfallen auf junge Erwachsene. 67 % der Zuzüge und 59 % der Fortzüge zwischen 2014 und 2024 beziehen sich auf Personen zwischen 18 und 30 Jahren. Ursächlich sind die häufigeren ausbildungsbezogenen, beruflichen und privaten Veränderungen in dieser Lebensphase.
 - Demgegenüber machen mittlere Jahrgänge (zwischen 30 und 50 Jahren) jeweils lediglich 18 % bzw. 16 % sowie Kinder und Jugendliche 8 % bzw. 7 % der Wanderungen aus. Am seltensten wandern Senior:innen (65 Jahre und älter) über die Stadtgrenze (3 % der Zu- und Fortzüge).
- » **Zuzugstendenz von jungen (Familien-)Haushalten – Fortzug Älterer**
 - Bezogen auf zu- bzw. fortziehende Gruppen gibt es im Betrachtungszeitraum ein differenziertes Bild. Folgende Muster sind dabei erkennbar:
 - Festgestellt werden kann, dass Ostfildern eher vom Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen profitiert. Davon entfällt ein bedeutender Anteil auf die Jahre 2014, 2015 und 2022, die besonders vom Flüchtlingszuzug beeinflusst sind.
 - Die größten Wanderungsüberschüsse entfallen auf die Altersgruppen junger Erwachsener (zwischen 18 und 30 Jahren). Die Starterhaushalte bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase ziehen ausbildungs- und arbeitsplatz-bezogen um und tendieren eher zu größeren Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorten.
 - Analog zu den Wanderungen insgesamt haben sich die Salden dieser Altersgruppen abgeschwächt. Zudem dürfte der Anteil geflüchteter Menschen besonders hoch sein.

Abb. 20: Außenwanderungen nach Altersgruppen 2014 bis 2024



Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

- Ein deutlicher Wanderungsgewinn kann auch bei Paar- und Familienhaushalten festgestellt werden. Darauf deuten die Wanderungsgewinne bei den 30- bis 50-Jährigen sowie bei den Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) hin. Auch in diesen beiden Altersklassen war der Trend zuletzt eher rückläufig.
 - Auffällig ist zudem der konstante Fortzugstrend Älterer. Dies gilt sowohl für „Best Ager“ (50 bis 65 Jahre) sowie für Senior:innen und Hochbetagte. Für alle drei Altersklassen hat sich der Trend in den letzten Jahren sogar noch verstärkt.
- » Bedeutung des Zuzugs aus dem Ausland und von Geflüchteten
- Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der Wanderungen nach dem groben Raumbezug für den Zeitraum 2014 bis 2024.
 - Deutlich wird dabei insbesondere die hohe Bedeutung des Zuzugs aus dem Ausland (arbeitsmarktbezogen sowie durch geflüchtete Menschen).
 - Neben dem direkten Zuzug aus dem Ausland ist auch in den Wanderungsgewinnen aus Baden-Württemberg ein bedeutender Teil von geflüchteten Menschen enthalten, die aus Erstaufnahmeeinrichtungen nach Ostfildern gekommen sind. Bezogen auf die Flüchtlinge aus der Ukraine (v. a. 2022) war dies nicht der Fall.

Tab. 4: Wanderungen (Saldo) nach Quell- und Zielregionen 2014 bis 2024

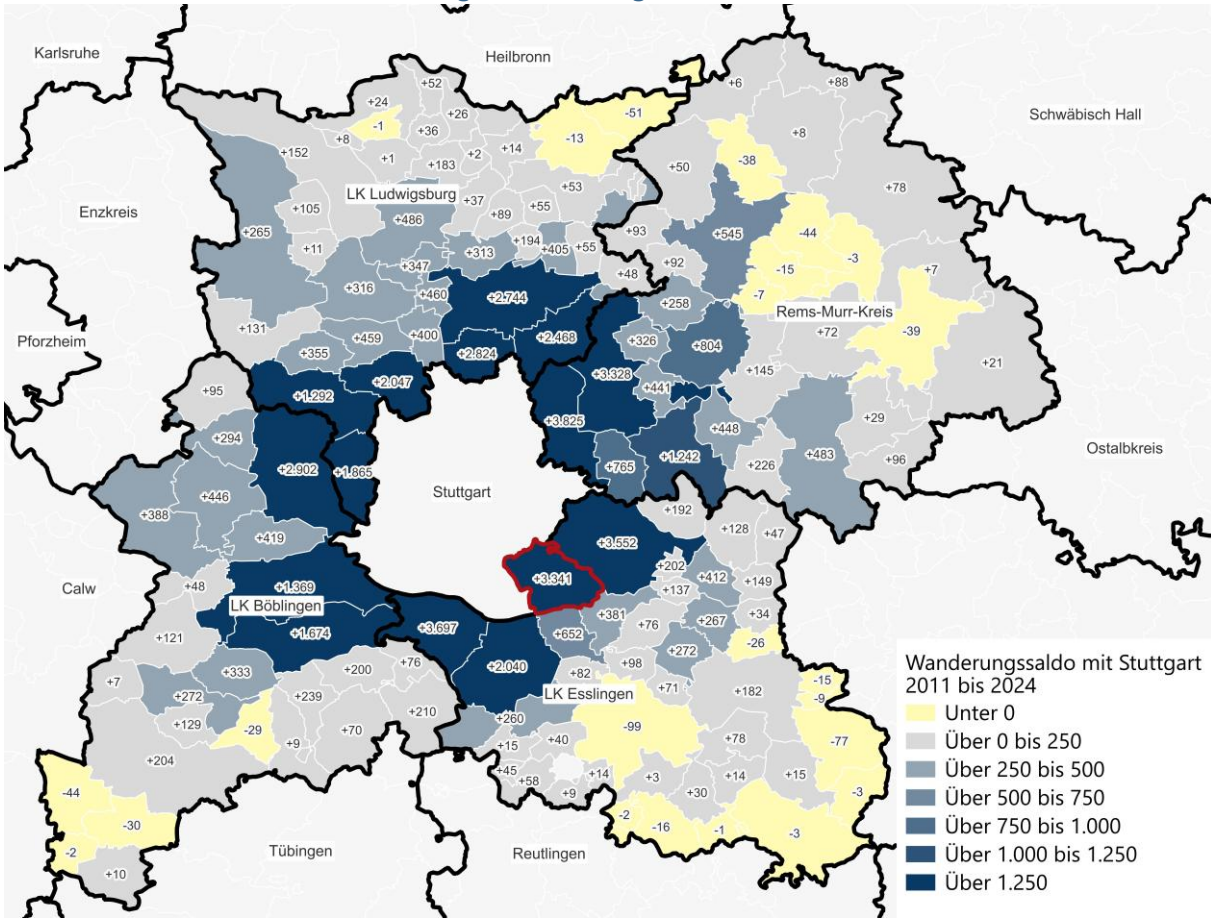
	2014 bis 2024	Von Migration beeinflusste Jahre		Sonstige Jahre
		2014-2016	2022	
Baden-Württemberg	+903	+1.171	+50	-318
Bayern	-324	-47	-36	-241
NRW	-16	+44	-8	-52
Sonstige BRD	-362	-24	-78	-260
Inland insgesamt	+201	+1.144	-72	-871
Ausland	+2.071	+595	+502	+974
Unbekannt	-218	-122	-15	-81
Gesamt	+2.054	+1.617	+415	+22

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

» Hohes Potenzial durch Stadt-Umland-Wanderungen

- Die Wanderungen mit Stuttgart sind für Ostfildern von besonderer Bedeutung. Die Landeshauptstadt verzeichnet seit Jahren eine hohe und steigende Wohnungsnachfrage, die lokal kaum gedeckt werden kann. In der Folge strahlt der Nachfragedruck in das Umland aus, welches – min. bezogen auf einzelne Segmente – als eine Art „Ventil“ fungiert.
- Vor allem die unmittelbar an Stuttgart angrenzenden Kommunen mit guter verkehrlicher Anbindung profitieren in besonderem Maße von Zuzügen aus Stuttgart. Die Zahl der Stadt-Umland-Wanderungen hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Während 2011 bis 2013 im Mittel 3.290 Personen pro Jahr in die angrenzenden Kreise zogen, waren es in den letzten drei Jahren 4.070 Personen pro Jahr. Für die nächsten Jahre wird weiterhin mit einer hohen Umlandwanderung gerechnet.
- Von dieser Dynamik konnte Ostfildern im Zeitverlauf mit eher abnehmender Tendenz profitieren. Der Anteil Ostfilderns am Stuttgarter Gesamtsaldo lag Anfang des Jahrzehnts bei rund 9 % und sank bis Mitte des Jahrzehnts auf rund 4,5 % ab.
- Der beschriebene Prozess erklärt damit einerseits in Teilen die Abschwächung der Dynamik der letzten Jahre. Andererseits wird damit deutlich, dass weiterhin – zumal die Stadt über eine besonders gute ÖPNV-Anbindung verfügt – ein hohes Zuzugspotenzial für Ostfildern besteht. In Abhängigkeit von der Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik besteht das Potenzial für eine Fortsetzung eines (dynamischen) Einwohnerzuwachses. Gleichzeitig belegt dies den anhaltend hohen Druck, der unabhängig von der lokalen Politik auch weiterhin auf den Wohnungsmarkt einwirken wird.

Abb. 21: Stadt-Umland-Wanderungen von Stuttgart 2011 bis 2024

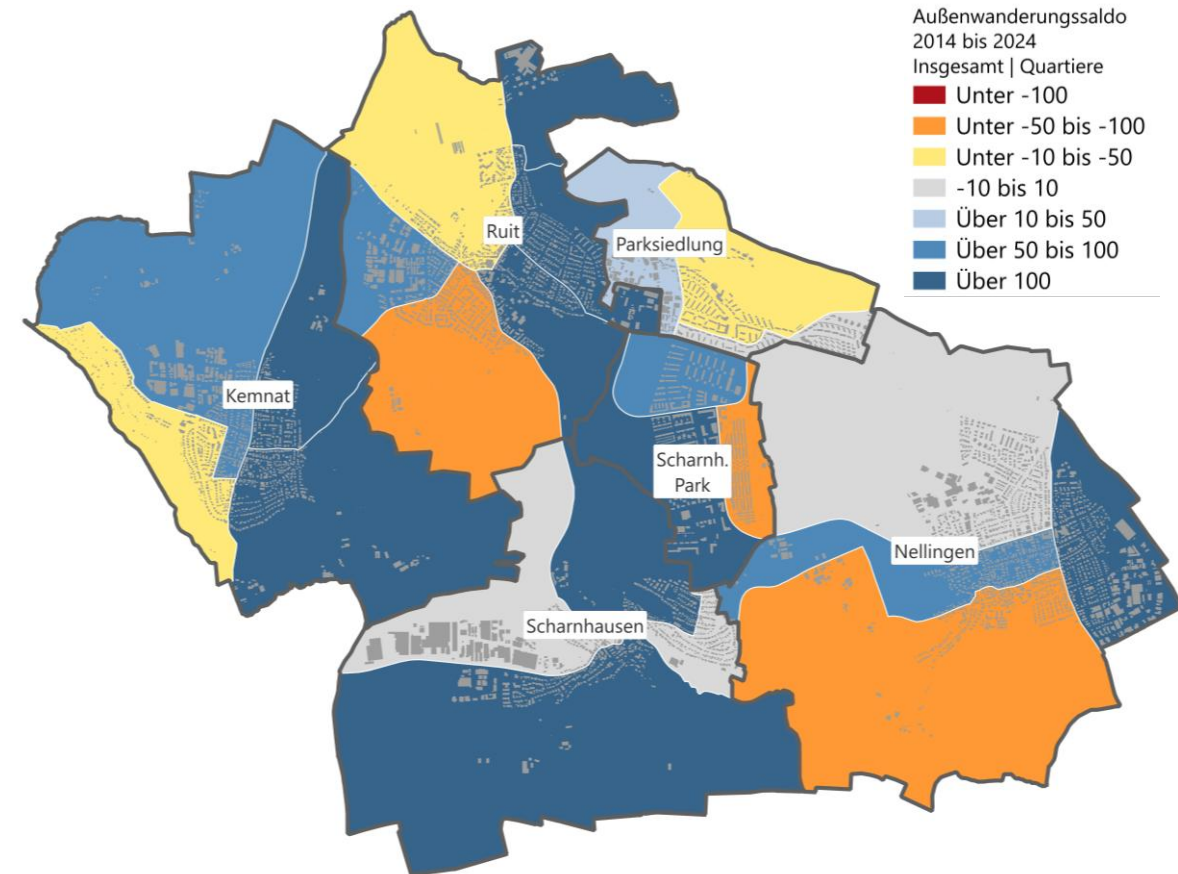


Daten: StaLa B-W | Darstellung: ALP

Wanderungen auf kleinräumiger Ebene (Außenwanderungen)

- Innerhalb von Ostfildern – auf Ebene der Stadtteile und Teilräume – schlagen sich die Außenwanderungsgewinne im Zeitraum 2014 bis 2024 sehr unterschiedlich nieder.
- » **Fokus der Zuziehenden auf Nellingen, Ruit und Scharnhäuser Park**
- Die Wanderungen über die Stadtgrenze resultieren zum größten Teil aus Zu- bzw. Fortzügen in bzw. aus Nellingen (ca. 26 % der Wanderungsgewinne), Ruit (ca. 24 %) und Scharnhäuser Park (20 %). Die Wanderungsvolumina der Stadtteile Kemnat, Scharnhäuser Park (je ca. 14 %) und Parksiedlung (2 %) sind deutlich niedriger.
- Die vier Stadtteile Nellingen, Ruit, Kemnat und Scharnhäuser Park konnten besonders stark von Zuzügen profitieren. Bei den drei erstgenannten sind die Wanderungsmuster vergleichbar mit der gesamtstädtischen Ebene, wenn auch in unterschiedlicher Intensität (Zuzug in den Altersgruppen bis 50 Jahre, Fortzüge Älterer).
- Charakteristisch für Scharnhäuser Park sind – aufgrund der noch jungen Geschichte des Stadtteils – (noch) relativ hohe Wanderungsgewinne, die sich aufgrund der jungen Bewohnerstruktur von den anderen Stadtteilen unterscheiden. So ziehen entgegen des gesamtstädtischen Trends Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene (aus dem Elternhaus) fort, was zu negativen Salden führt. Demgegenüber ist Scharnhäuser Park der einzige Stadtteil, der – durch modernen, barrierefreien Wohnraum und Pflegeangebote Wanderungsgewinne bei Senior:innen und Hochbetagten verzeichnet.
- Die Parksiedlung ist der einzige Stadtteil mit nur leicht positivem Wanderungssaldo. Der Stadtteil – in den 1960er/1970er Jahren entstanden und mit moderater Neubautätigkeit in den letzten Jahren – ist deutlich gealtert und befindet sich in einem Generationenwechsel.

Abb. 22: Kleinräumige Außenwanderungen (Saldo) 2014 bis 2024

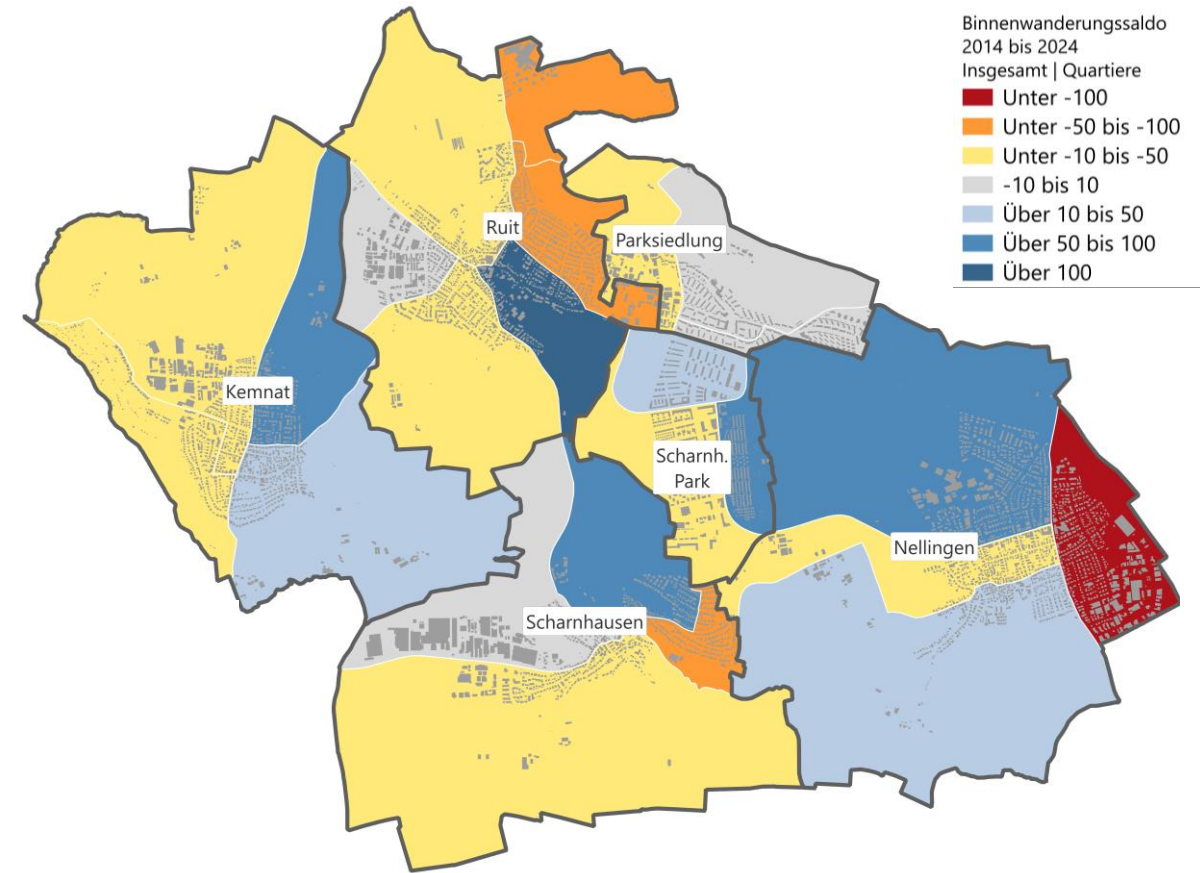


Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

Wanderungen auf kleinräumiger Ebene (Binnenwanderungen)

- Während bei den Außenwanderungen ein Fokus auf Nellingen, Ruit und Scharnhäuser Park erkennbar war, ist bei den Binnenwanderungen (Umzüge innerhalb des Stadtgebiets) zu beobachten, dass z. T. andere Stadtteile und Teilräume profitieren.
- »» **Umzüge nach Kemnat und Scharnhäuser Park**
 - Größter Profiteur innerstädtischer Umzüge ist der Stadtteil Kemnat, das Volumen ist in Relation zu den Außenwanderungen jedoch moderater. Die größten Gruppen sind dabei eher jüngere Paar- und Familienhaushalten. Vielfach ist davon auszugehen, dass die Umzüge im Kontext der Neubautätigkeit stehen.
 - Der Stadtteil Scharnhäuser Park nimmt auch bei stadtinternen Wanderungen eine Sonderrolle ein. Insgesamt ziehen mehr Personen zu als fort, jedoch gibt es altersspezifisch Unterschiede zu anderen Teilräumen. Junge Erwachsene, Haushalts- und Familiengründer (18- bis 30-Jährige) ziehen eher in andere Stadtteile fort. Demgegenüber ist Scharnhäuser Park der einzige Stadtteil, der in größerem Umfang Wanderungsgewinne bei Senior:innen und Hochbetagten verzeichnet, analog zu den Außenwanderungen im Zusammenhang mit der Struktur des Wohnungsangebotes und der Infrastruktur.
- »» **Nellingen, Ruit, Scharnhäuser Park und Parksiedlung mit Fortzügen**
 - Nellingen, Ruit, Scharnhäuser Park und Parksiedlung verlieren Einwohner:innen durch innerstädtische Umzüge. Dies betrifft – mit Ausnahme von 18- bis 30-Jährigen sowie punktuell 30- bis 65-Jährige (Parksiedlung) und Senior:innen (Ruit) – alle Alters- bzw. Zielgruppen.

Abb. 23: Kleinräumige Binnenwanderungen (Saldo) 2014 bis 2024



Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

Wanderungseffekte durch Wohnungsneubau

»» Neubau als relevanter Einflussfaktor der demografischen Entwicklung

- Ein zentraler Einflussfaktor für die demografische Entwicklung ist der Wohnungsneubau. Um die Wirkung der Neubautätigkeit und die angesprochenen Zielgruppen zu ermitteln, wurde eine Zusatzauswertung aus dem Melderegister (Datenstand 2021), durchgeführt. Ende 2021 lebten rund 3.170 Personen an Neubauadressen. Das entspricht etwa 8 % der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Ostfildern.

»» Segmentbezogene Unterschiede zwischen Einfamilien- und Geschosswohnungsbau

- Mehr als die Hälfte der Neubaubeziehenden im Einfamilienhaussegment entfällt auf Kemnat (insbesondere Baugebiet „Grund“), gefolgt von Nellingen und Ruit. Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich vor allem auf den Scharnhäuser Park. Während Ein- und Zweifamilienhäuser stärker jüngere Familien ansprechen, war im Geschosswohnungsbau ein höherer Anteil älterer Zielgruppen erwartet worden. Tatsächlich sind jedoch auch hier Familien deutlich vertreten.

»» Altersstruktur deutlich jünger als im Stadtmittel

- Die Bewohner:innen an Neubauadressen unterscheiden sich spürbar von der gesamtstädtischen Altersstruktur. Besonders stark vertreten sind Kinder und Jugendliche sowie die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen. Senior:innen stellen einen vergleichsweise geringen Anteil. Der Neubau trägt damit zur Verjüngung und zur Stärkung der mittleren Altersgruppen bei.

»» Neubau wirkt nach innen und nach außen

- Rund 38 % der Neubaubeziehenden lebten bereits zuvor in Ostfildern. Gleichzeitig stammen etwa 60 % aus anderen Kommunen, insbesondere aus Stuttgart. Der Wohnungsbau trägt somit sowohl zur Bindung einheimischer Haushalte als auch zur Gewinnung neuer Einwohner:innen bei. Durch innerstädtische Umzüge entstehen zudem Umzugsketten, die wiederum Wohnraum für weitere Haushalte freisetzen.

»» Wohnraumverfügbarkeit als zentrales Umzugsmotiv

- Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass die Verfügbarkeit eines passenden Wohnangebots der wichtigste Grund für die Wahl des Wohnstandortes ist. Für Zuziehende von außerhalb spielt zusätzlich die Nähe zum Arbeitsplatz eine zentrale Rolle. Persönliche Bindungen (Nähe zu Familie und Freunden) sowie die gute Verkehrsanbindung wirken ebenfalls als bedeutende Standortfaktoren.

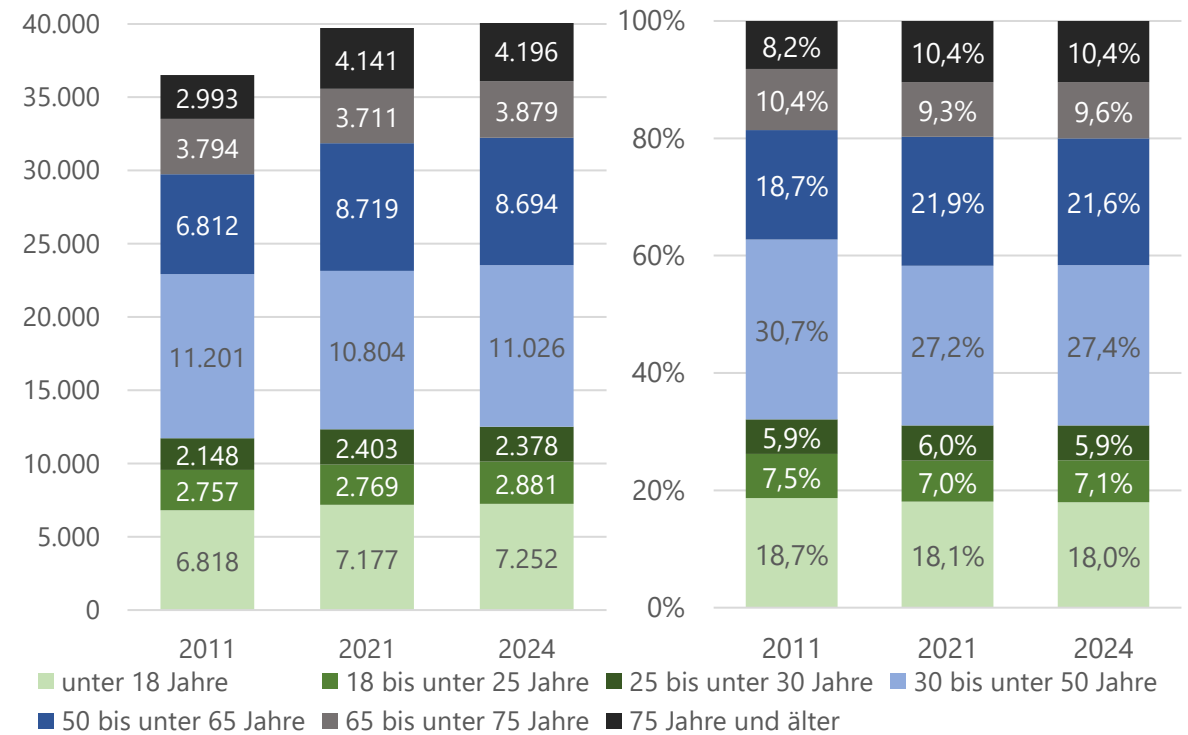
»» Neubau stabilisiert die Wohnraumversorgung und erzeugt Umzugsketten

- Der Wohnungsneubau hat insbesondere für Familien zur Versorgung einheimischer Haushalte beigetragen und teilweise Fortzüge in benachbarte Kommunen verhindert. Gleichzeitig entstehen durch innerstädtische Umzüge Umzugsketten, durch die an anderer Stelle Wohnraum frei wird.

3.3 Altersstruktur

- Geburten, Sterbefälle und die altersspezifischen Wanderungsmuster tragen zur Verschiebung der Alters- und Haushaltstrukturen bei. Fast deutschlandweit ist ein sinkender Anteil von Kindern und Jugendlichen zu beobachten, während der Anteil von Senioren:innen steigt.
- » **Zahl der Kinder und Jugendlichen gestiegen – Anteil sinkt**
 - Infolge des Geburtenüberschusses und der Wanderungsgewinne bei unter 18-Jährigen ist die Zahl Kinder und Jugendlichen zwischen 2011 und 2021 spürbar gestiegen. Seither ist noch ein leichter Zuwachs zu verzeichnen. Die Entwicklung der Zahl der unter 18-Jährigen ist ein Indikator für die wohnungsmarkt- und infrastrukturbezogene (z. B. Kinderbetreuung/Schule) Nachfrage von Familien. Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist seit 2011 um 0,7 %-Punkte auf 18,0 % gesunken.
- » **Zuwachs im Erwerbsalter, „Babyboomer“ gehen in Rente**
 - Der Anteil der Einwohner:innen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist zwischen 2011 und 2024 von 62,7 % auf 62,0 % gesunken. Absolut entspricht dies jedoch einem Zuwachs um 2.060 Personen.
 - Die Entwicklung ist jedoch sehr unterschiedlich. Die Zahl der 18- bis 30-Jährigen wuchs leicht (+350 Personen). Die Zahl der 30- bis 50-Jährigen sank demgegenüber um rund 180 Personen, jedoch nicht aufgrund von Fortzügen, sondern einer Verschiebung in die Altersgruppe zwischen 50 und 65 Jahren. Diese wuchs um 1.880 Personen und macht mittlerweile 21,6 % der Gesamtbevölkerung aus. Diese mehrheitlich geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre erreichen aktuell bzw. in den kommenden Jahren das Rentenalter. In der Folge steigt die Zahl der Senioren:innen erheblich, die Zahl der Personen im Erwerbsalter sinkt ohne einen entsprechenden Zuzug.

Abb. 24: Veränderung der Altersstruktur 2011 bis 2024



Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

» Deutlich mehr Senior:innen

- Bezogen auf Senior:innen und Hochbetagte ist ein Zuwachs sowohl des Anteils (um 1,4 %-Punkte auf 20,0 %) wie auch der Anzahl der Einwohner:innen festzustellen. Die Zahl der jüngeren Senior:innen (65- bis 75-Jährige) ist dabei (noch) weitgehend stabil (+90 Personen). Demgegenüber stieg die Zahl Hochbetagter (75 Jahre u. ä.) massiv um 1.200 Personen, was einem Zuwachs von 40 % in nur 13 Jahren entspricht.

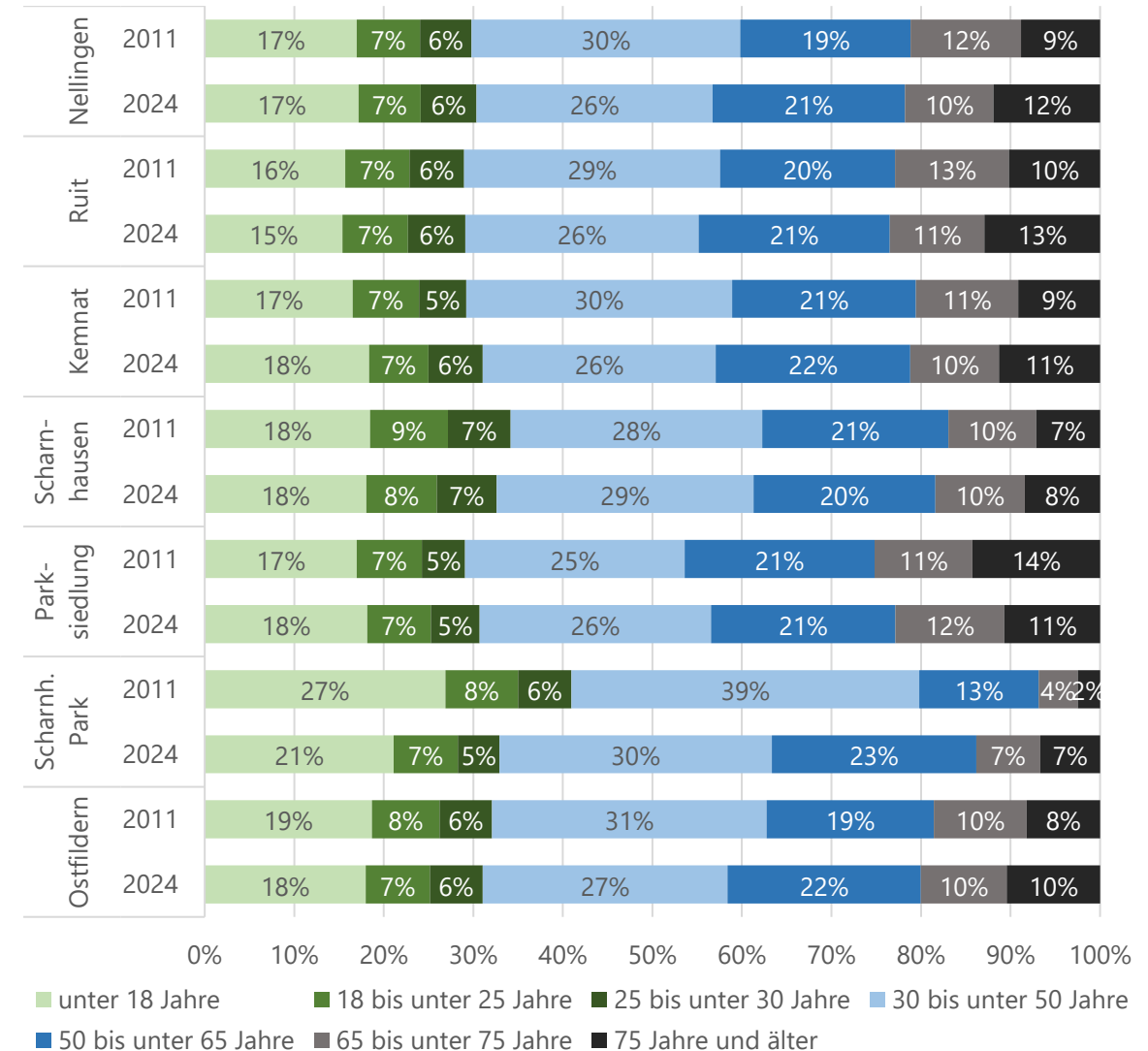
» Veränderungen der Bedürfnisse und Anforderungen

- Mit der wachsenden der Zahl von Senior:innen werden die Herausforderungen beim Wohnen, der Wohnumfeldgestaltung und der Daseinsvorsorge größer. Dies umfasst einen steigenden Bedarf an kleinen – und im Zuge niedriger Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, den Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie die Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, der Nahversorgung und die Möglichkeit, Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der Pflegebedürftigen steigen und zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote notwendig machen.

» Starke Veränderungen in Scharnhauser Park und Parksiedlung

- Auf kleinräumiger Ebene sind die Unterschiede und die altersstrukturellen Verschiebungen in den meisten Stadtteilen vergleichsweise moderat.
- Nellingen und Ruit sind altersstrukturell vergleichbar. Gegenüber Ostfildern insgesamt ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen etwas niedriger und der Senior:innen etwas höher. Dies trifft – abgesehen von einem hohen Anteil unter 18-Jähriger – auch weitgehend auf Kemnat zu.
- Scharnhauser Park ist der – baulich und altersstrukturell – mit Abstand jüngste Stadtteil. Aufgrund der Geschichte und typologischen Prägung ist v. a. die Zahl von Familien und Paarhaushalten überdurchschnittlich hoch. Eine Verschiebung der Altersstruktur ist jedoch bereits zu erkennen. Noch liegen die Anteile von unter 18-Jährigen über und von Senior:innen deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

Abb. 25: Kleinräumige Veränderung der Altersstruktur 2011 bis 2024

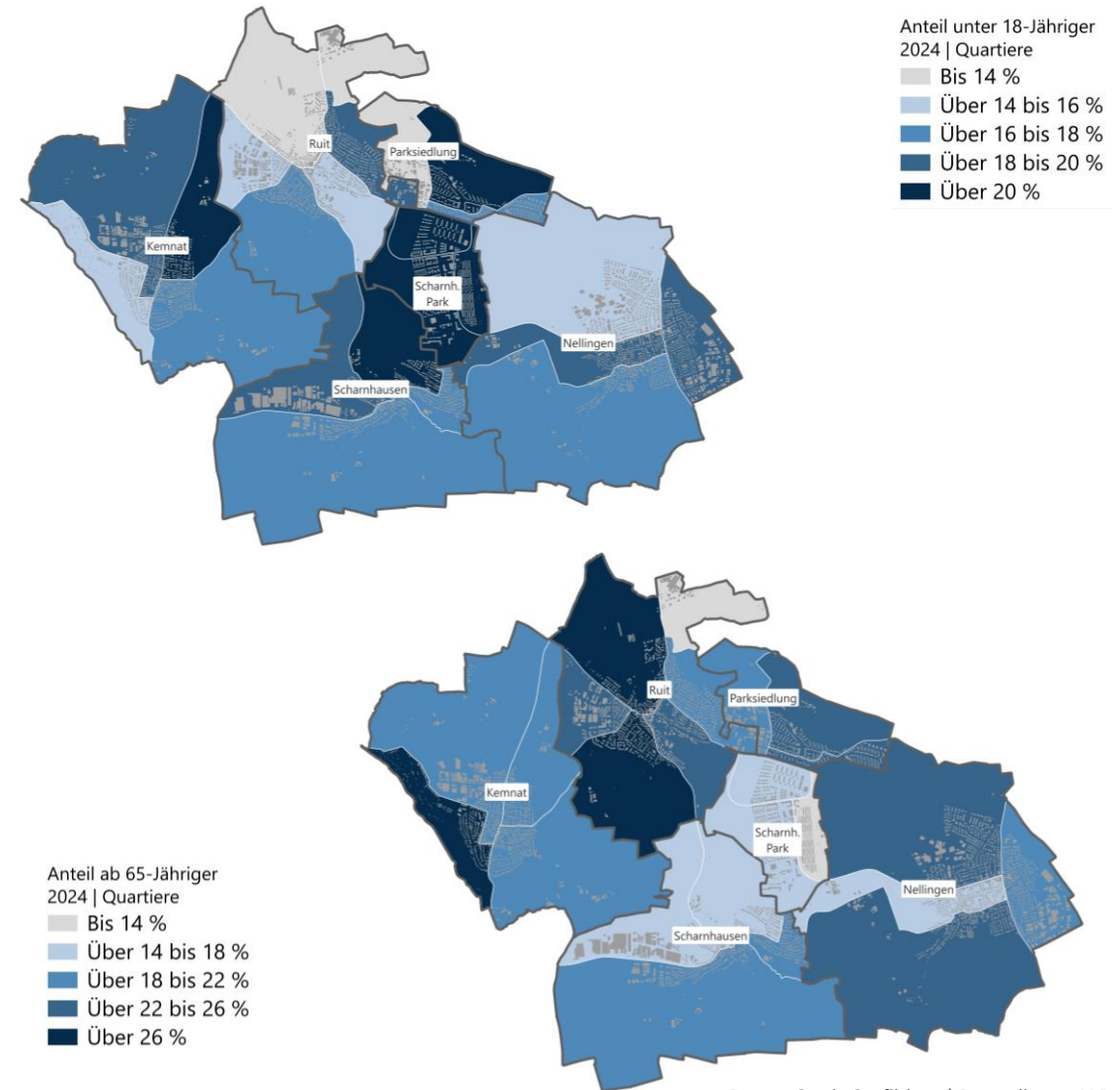


Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

- Die Parksiedlung, die größtenteils durch Einfamilienhausbebauung geprägt wird, gehört zu den älteren Stadtteilen Ostfilderns. Hier ist in Folge eines stattfindenden Generationenwechsels jedoch eine Verjüngung zu beobachten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist leicht – etwa auf städtisches Niveau – gestiegen, der Anteil der Senior:innen gesunken, ist jedoch weiterhin überdurchschnittlich.
- » Erhebliche strukturelle Unterschiede auf Teilraumbene
- Auf Ebene der Teilräume werden die zunächst relativ moderat erscheinenden Unterschiede und die aktuellen „Entwicklungsphasen“ der Stadtteile deutlicher. Beispielhaft dafür stehen:
 - So weisen der nördliche Teilraum Nellingens (15,8 %), die nördlichen Teilräume von Ruit (9,7 % bis 11,6 %) und der westliche Teilraum der Parksiedlung (13,2 %) einen sehr geringen Anteil unter 18-Jähriger auf, der um bis zu 8,3 %-Punkte nach unten vom städtischen Durchschnitt abweicht.
 - Demgegenüber liegt der Anteil in – durch Neubau geprägten Gebieten – sehr viel höher. Im Nordosten von Kemnat (23,5 %) und den Teilräumen des Scharnhäuser Parks (bis zu 22,3 %) leben mehr Kinder als im Durchschnitt Ostfilderns.
 - In Teilen spiegelverkehrt dazu ist die Situation bei Senioren:innen. Im nordöstlichen Teil von Ruit (8,7 %), zentral in Nellingens (17,4 %), im Scharnhäuser Park (8,4 % bis 15,5 %), im Nordosten von Kemnat (18,2 %) sowie im Norden von Scharnhäusen (14,8 % bis 16,5 %) sind die Anteile von Älteren z. T. sehr viel niedriger als in Ostfildern insgesamt (20,0 %).
 - Der nördliche und südliche Teilraum von Nellingens (24,7 % bzw. 24,9 %), vier Teilräume von Ruit (22,5 % bis 28,8 %), der Südwesten von Kemnat (27,0 %) und die beiden östlichen Teilräume der Parksiedlung (bis 23,9 %) weisen demgegenüber einen überdurchschnittlichen Senior:innenanteil auf.

Abb. 26: Kleinräumiger Anteil ausgewählter Altersgruppen 2024



2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

»» Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment

- Im Zuge des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl der Senior:innen und Hochbetagten kündigt sich in einigen Quartieren ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes freisetzen wird.
- Die Einwohner:innenstruktur einfamilienhausgeprägter Gebiete war anfänglich relativ homogen – in Teilen aktuell im Scharnhauser Park zu beobachten. Mittlerweile sind viele Quartiere gealtert. Schwerpunktmäßig vollzieht sich der Wechsel in den Beständen der 1970er und der 1980er. Der Umfang des Freisetzungspotenzials ist im Wohnbauflächenkonzept (vgl. Bericht 2023 S. 59 Abb. 50) quantifiziert und räumlich differenziert dargestellt worden.

»» Unterstützung des Generationenwechsel

- Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da freiwerdende Objekte wieder durch jüngere Familien bezogen und in Teilen auf Neuerschließung von Flächen verzichtet werden kann. Dafür sind attraktive alternative Wohn- und Unterstützungsangebote notwendig. Andernfalls dürfte ein Umzug eher unterbleiben.

»» Planerische Begleitung des Generationenwechsels sinnvoll

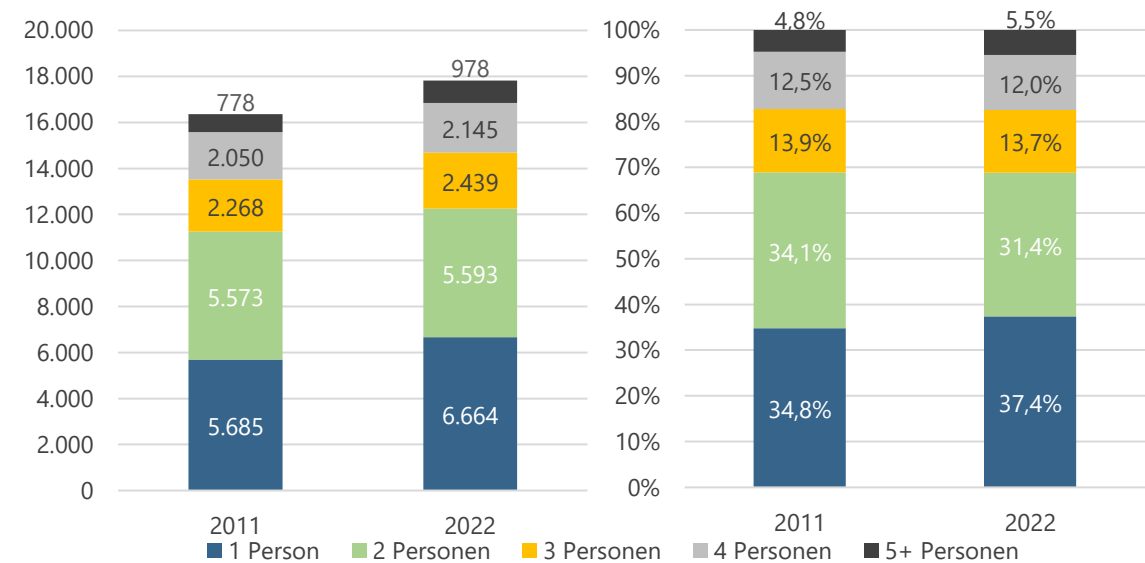
- Weiterhin ist davon auszugehen, dass ein Teil der Gebäude – v. a. der Nachkriegszeit – nicht weiter genutzt, sondern abgerissen werden. Dies dürfte z. T. aufgrund des Sanierungsrückstaus sowie einer Bausubstanz und Gebäudegestaltung, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und die mit vertretbarem finan-
ziellem Aufwand nicht herzustellen sind, erfolgen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die zum Teil auf großen Grundstücken befindlichen Gebäude ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial bieten, sofern „Spielräume“ im Bebauungsplan vorhanden sind. Dies ist in diesen Altersklassen häufig der Fall. Damit sind die Objekte für Bauträger interessant – i. d. R. zahlungskräftiger als Familien, die ein Einfamilienhaus z. B. durch ein Mehrfamilienhaus mit vier bis sechs Einheiten ersetzen.

- Diese Entwicklung kann, muss jedoch nicht nachteilig sein. Einerseits werden dem Markt die vielfach gewünschten Einfamilienhäuser entzogen, andererseits erfolgt eine Ausweitung des Wohnungsangebots in bestehenden Strukturen, ohne die Neuinanspruchnahme von Fläche. Wesentlich ist, dass die Stadt Ostfildern auf diese Entwicklung vorbereitet ist, da diese Prozesse bis zu einer vollständigen Überformung des Gebietscharakters führen können.

3.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung

- Ein zentraler Indikator für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Grundlage sind die Ergebnisse des Zensus 2011 und des Zensus 2022, in denen Haushalte statistisch erfasst werden.
- » 2022: 17.800 Haushalte in Ostfildern
 - 2022 lebten in Ostfildern 17.820 Haushalte. Gegenüber 2011 entspricht dies einem Anstieg um 1.470 Haushalte bzw. etwa 9 %. Die Nachfrage nach Wohnraum ist relativ stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner:innen(+6,9 %). Ursächlich ist der Trend zur Haushaltsverkleinerung, der charakteristisch für den demografischen Wandel ist.
- » Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur
 - Ausdruck der Entwicklung ist ein Anstieg der Zahl und des Anteils von Einpersonenhaushalten, deren Anteil auf 37,4 % stieg. Gleichzeitig ging der Anteil der Zweipersonenhaushalte zurück, während größere Haushalte mit fünf und mehr Personen zunahmen (von 4,8 % auf 5,5 %).
- » Haushaltstypen und -struktur in den Stadtteilen
 - Quantitativ und wohnungspolitisch bedeutsame Zielgruppen sind Haushalte mit Kindern – aktuell rund 33 % aller Haushalte – sowie Seniorenhaushalte mit 24 %. Beide Gruppen stellen damit einen bedeutenden Anteil an der Wohnraumnachfrage.
 - Der „junge“ Stadtteil Scharnhäuser Park weist einen hohen Anteil von Haushalten mit Kindern auf (46 %). Gleichzeitig ist der Anteil von Seniorenhaushalten (15 %) und Singlehaushalten relativ gering. In der Parksiedlung (34 %) sowie in Kemnat (32 %) und Scharnhäuser Park (31 %) ist der Anteil von Haushalten mit Kindern ebenfalls überdurchschnittlich hoch. Demgegenüber ist der Anteil von Seniorenhaushalten v. a. in Ruit (28 %) und der Parksiedlung (28 %) hoch. Der Anteil von Haushalten mit Kindern ist in Ruit (27 %) vergleichsweise gering.

Abb. 27: Haushaltsstruktur 2011 bis 2022



Stadtteil	Haushalte Insgesamt	Anteil an allen Haushalten			
		Single- haushalte	Haushalte mit Kindern	Paare ohne Kinder	Reine Senioren- haushalte*
Nellingen	4.772	39%	30%	29%	26%
Ruit	3.924	44%	27%	27%	28%
Kemnat	2.474	39%	32%	26%	25%
Scharnhäuser Park	2.058	40%	31%	26%	22%
Parksiedlung	1.273	37%	34%	27%	28%
Scharnh. Park	3.318	25%	46%	27%	15%
Ingelheim	17.819	37%	33%	27%	24%

Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP
* Überschneidung mit Singlehaushalte und Paare ohne Kinder

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

3.5 Wohnzufriedenheit, Umzugs- und Wohnwünsche

- Im Rahmen der Befragung wurden die Haushalte u. a. zu Zufriedenheit mit der Stadt, dem Quartier und Wohnumfeld sowie zu Umzugs- und künftigen Wohnwünschen befragt (vgl. Bericht 2023 S. 63 bis 69). Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse kompakt zusammengefasst:
- Es besteht insgesamt eine hohe Wohnzufriedenheit mit der Stadt sowie mit den Stadtteilen und Wohnumfeldern. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil von eher unzufriedenen und unzufriedenen Haushalten gibt es v. a. in der Parksiedlung.
- Umzugswünsche gibt es in relativ geringem Umfang. Lediglich 12 % beabsichtigen einen kurzfristigen Umzug bzw. planen diesen bereits aktuell. Eine höhere Mobilität weisen v. a. jüngere Single- und Paarhaushalte sowie Haushalte mit Kindern auf. Bei den Senioren ist die Umzugsbereitschaft am geringsten. Von allen Umzugswilligen möchte etwa die Hälfte auch nach dem Umzug in Ostfildern bleiben.
- Viele Haushalte geben an, dass sich ein beabsichtigter Umzug nicht realisieren lässt. Wesentliche Faktoren liegen in der angespannten Wohnungsmarktsituation (z. B. hohe Miet- und Kaufpreise, Angebot an Eigentumsobjekten und Mietwohnungen, Preis-Leistungs-Verhältnis, geringes Angebot an barrierefreien Wohnungen).
- Die Auswertung der Umzugsgründe und der Haushaltskonstellationen zeigt, dass die Umzüge vielfach mit einer neuen Lebensphase und einer Änderung der Haushaltsgröße verknüpft sind. Entsprechend ändern sich die Ansprüche und Bedürfnisse. Für die Mehrzahl der Haushaltstypen bedeutet dies, dass künftig mehr Wohnfläche gewünscht ist (v. a. jüngere Singlehaushalte, Paare und Familien mit Kindern. Demgegenüber sind Familien mit erwachsenen Kindern und insbesondere alleinlebende Senior:innen und Seniorenpaarhaushalte häufig bereit sich z. T. deutlich zu verkleinern. Entsprechend wichtig sind attraktive Alternativangebote für diese Zielgruppen.
- Häufig ist der Umzugswunsch mit dem Ziel verbunden Wohneigentum zu erwerben (75 %) und im Einfamilienhaus zu leben (54 %)
- Wunschwohnungsgrößen künftiger Mieter:innen: 60 bis 80 m² (ca. 45 %), 80 bis 100 m² (24 %), mehr als 100 m² (21 %), bis 60 m² (10 %)
- Wunschwohnungsgrößen künftiger Eigentümer:innen: 100 m² und mehr (81 %), 37 % mehr als 140 m²
- Die meisten Senior:innen möchten perspektivisch nicht umziehen und beabsichtigen in der aktuellen Wohnung zu verbleiben. Wesentlich für den langfristigen Verbleib ist die altersgerechte Gestaltung der eigenen Wohnung (z. B. Aufzug, Schwellenfreiheit). Die Mehrzahl bewertet den Verbleib in der eigenen Wohnung und im aktuellen Wohnumfeld als unproblematisch (21 %) bzw. mit kleineren Anpassungen (38 %) als möglich.

3.6 Zwischenfazit – Demografie und Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

- » Dynamische Bevölkerungswachstum seit mehreren Jahrzehnten, starkes Wachstum bis 2017 - Zuletzt eher Stagnation
- » Zumeist stärkeres Wachstum als in den Vergleichsräumen
- » Teilräumliche deutliche Unterschiede in der Entwicklung - Einflussfaktoren sind u. a. Neubau und Aktivierung von Wohnraum sowie Alterungstendenzen in einzelnen Teilräumen - hohe Neubautätigkeit und starker Zuwachs in Scharnhäuser Park

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

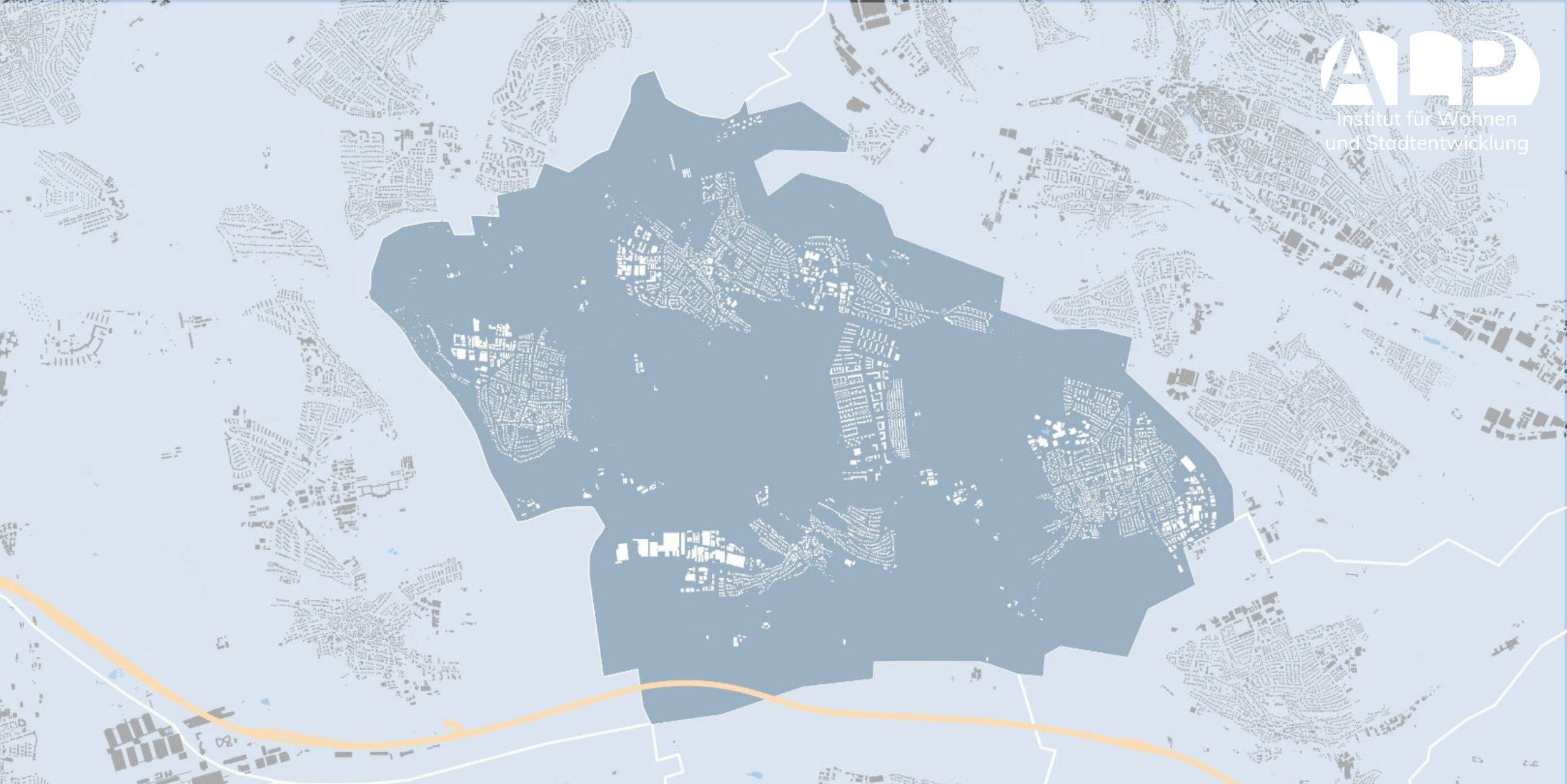
- » Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss) mit negativer Entwicklungstendenz
- » Steigende Zahl von Sterbefällen
- » Hohe Wanderungsgewinne in den letzten zehn Jahren – deutliche Abnahme der Zuzugsdynamik seit 2017
- » Zuzug von jungen (Familien-)Haushalten insbesondere aus Stuttgart - Fortzug Älterer
- » Zuzug aus dem Ausland und Stuttgarter Stadt-Umland-Wanderungen als Triebfeder des Wachstums - Fortzug von Familien in den Kreis und die Region
- » Fokus Zuziehender auf urbaneren Teilräumen
- » Innerstädtische Umzüge Richtung EFH-geprägter Teilräume
- » Wohnungsbau spricht vor allem jüngere Haushalte mit Kindern an – (Noch) kaum Bezug von Senior:Innen – Hohe Versorgungsquote von Einheimischen

Alters- und Haushaltstruktur

- » Verschiebung der Altersstrukturen – Zahl der Kinder und Jugendlichen steigt, Anteil sinkt jedoch
- » Zunehmender Anteil der „Best Ager“ – Steigende Zahl und Anteil von Senior:innen
- » Veränderungen der Bedürfnisse und Anforderungen an Wohnraum und Wohnumfeld
- » Erhebliches Potenzial durch Generationenwechsel in den Stadtteilen
- » Demografiebedingte Singularisierung – Veränderung der Haushaltsstruktur

Wohnzufriedenheit, Umzugs- und Wohnwünsche

- » Insgesamt hohe Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Ostfildern und den Quartieren – teilräumliche jedoch auch Unterschiede
- » Ein Drittel der Haushalte mit langfristigem Umzugswunsch – Wohnungsgröße, Eigentumsbildung und fehlende Barrierefreiheit zentrale Motive
- » Preise und enge Angebotssituation limitierende Faktoren
- » Veränderungsbereitschaft der Haushalte bietet Potenzial, kann jedoch kaum realisiert werden



4 Angebotsstruktur und Preise

4.1 Wohnungsbestandsstruktur

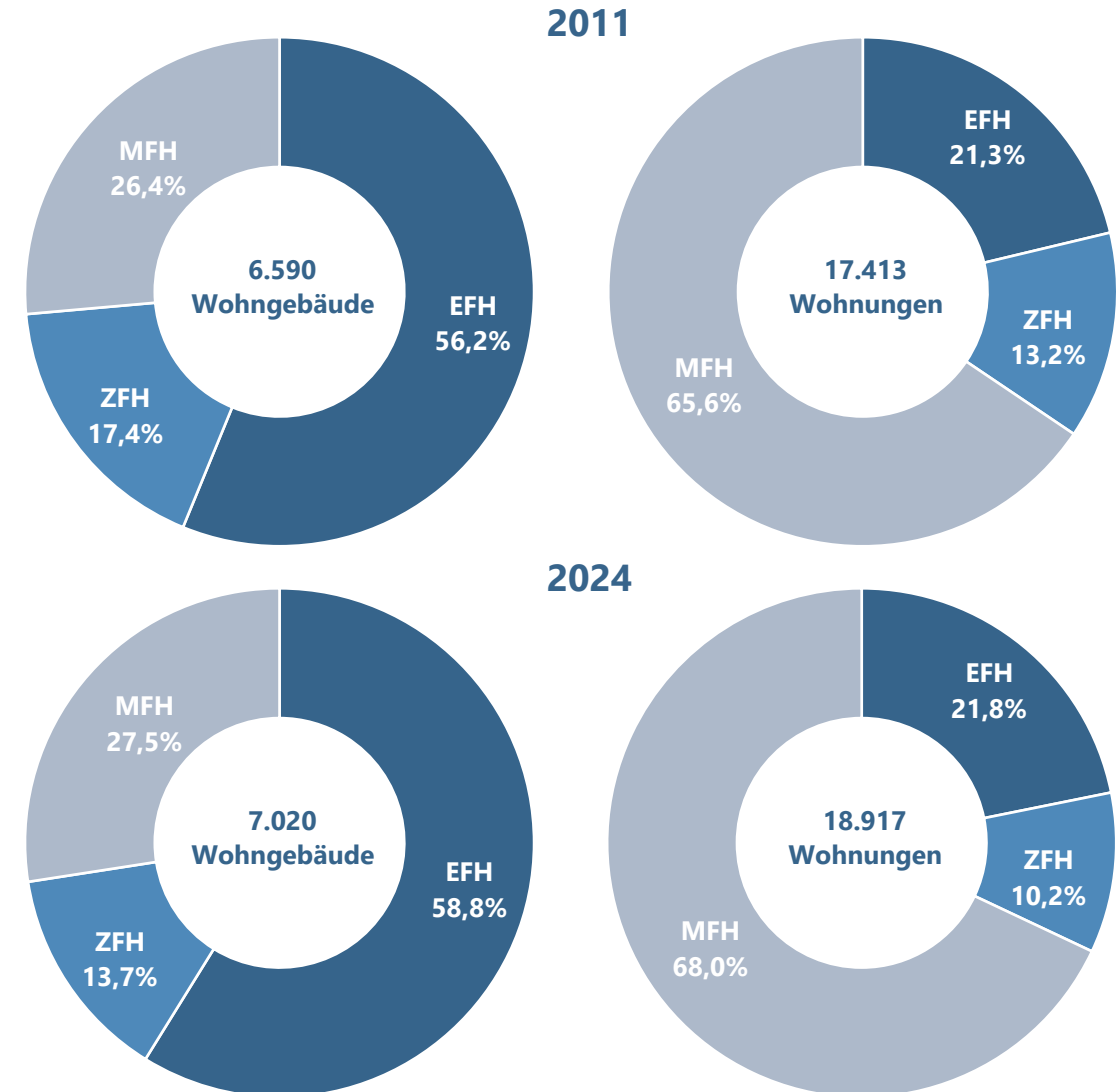
»» 7.020 Wohngebäude in Ostfildern

- Gemäß Bestandsfortschreibung des StaLa B-W gab es in Ostfildern Ende 2024 7.020 Wohngebäude.
- Der Bestand in Ostfildern ist überwiegend durch das Einfamilienhaus (59 %) geprägt. Der Anteil des Zweifamilienhaussegments (14 %) fällt verhältnismäßig gering aus. Gut ein Viertel des Bestandes entfallen auf das Mehrfamilienhaussegment (27 %).
- Gegenüber dem Jahr 2011 ist die Zahl der Wohngebäude um 6,5 % gestiegen. Der Anteil von Einfamilienhäusern (+2,6 %-Punkte) ist gestiegen, während der von Zweifamilienhäusern sank (-3,7 %-Punkte). Positiv ist der wachsende Anteil von Mehrfamilienhäusern (+1,0 %-Punkte) hervorzuheben.

»» Bestand von 18.917 Wohnungen

- Der Wohnungsbestand umfasst im Jahr 2024 18.917 Wohnungen. Davon entfallen 22 % auf das Ein- und 10 % auf das Zweifamilienhaussegment. Der größte Teil der Wohnungen ist in Mehrfamilienhäusern (68 %) situiert.
- Damit stieg die Anzahl von Wohnungen in Ostfildern gegenüber 2011 um 8,6 %. Der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern am Gesamtbestand blieb weitgehend stabil. Der Anteil von Wohnungen in Zweifamilienhäusern hat sich um 3,0 %-Punkte verringert.
- Gegenüber dem Jahr 2011 stieg die Zahl sowie der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der Wohnungen ist um 3,7 % gestiegen und der Anteil am Gesamtwohnungsbestand hat sich auf 68,0 % vergrößert (+2,4 %-Punkte).

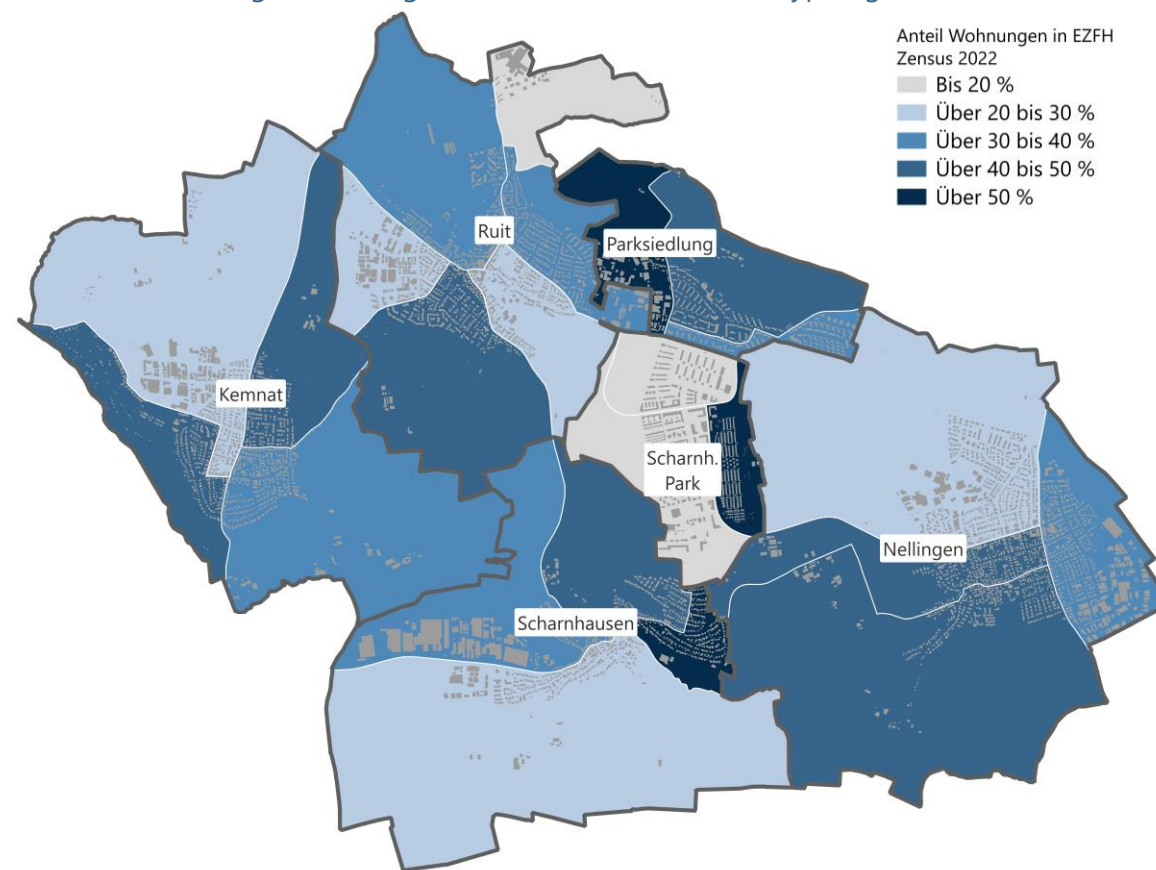
Abb. 28: Gebäude- und Wohnungsbestand 2011 und 2024 differenziert nach Typologie



4 Angebotsstruktur und Preise

- Auf kleinräumiger Ebene liegen Daten nur zum Stichtag des Zensus 2022 vor. Diese weichen aus Datenschutzgründen von den Angaben auf gesamtstädtischer Ebene etwas ab. Zur gesamtstädtischen Ebene aggregiert liegt der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern bei 73,3 % und von Mehrfamilienhäusern bei 26,7 %.
- » Geschosswohnungsbau prägt Ruit, Kemnat und Scharnhäuser Park
- Auf Gebäudeebene sind kleinräumig v. a. die Stadtteile Ruit (30,1 %), Nellingen (27,3 %) und Kemnat (27,4 %) überdurchschnittlich stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt.
- » EFH-Typologien dominieren Struktur in Nellingen und Parksiedlung
- Einen hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern weisen vor allem die Stadtteile Parksiedlung (83,3 %) und Scharnhäuser Park (74,3 %) auf.
- » Geschosswohnungsbau prägt Ruit und Scharnhäuser Park - EFH-Typologien dominiert Struktur in Parksiedlung, Kemnat, Scharnhäuser Park und Nellingen
- Auf Wohnungsebene liegt der gesamtstädtische Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei 32,9 % und der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei 67,1 %. Wohnraum in Mehrfamilienhäusern prägt insbesondere Scharnhäuser Park (78,6 %) sowie Ruit (68,6 %) überdurchschnittlich stark.
- Einen hohen Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern weisen v. a. die Stadtteile Parksiedlung (42,9 %), Kemnat (37,9 %), Scharnhäuser Park (36,8 %) und Nellingen (35,1 %) auf.

Abb. 29: Kleinräumige Wohnungsstruktur differenziert nach Typologie



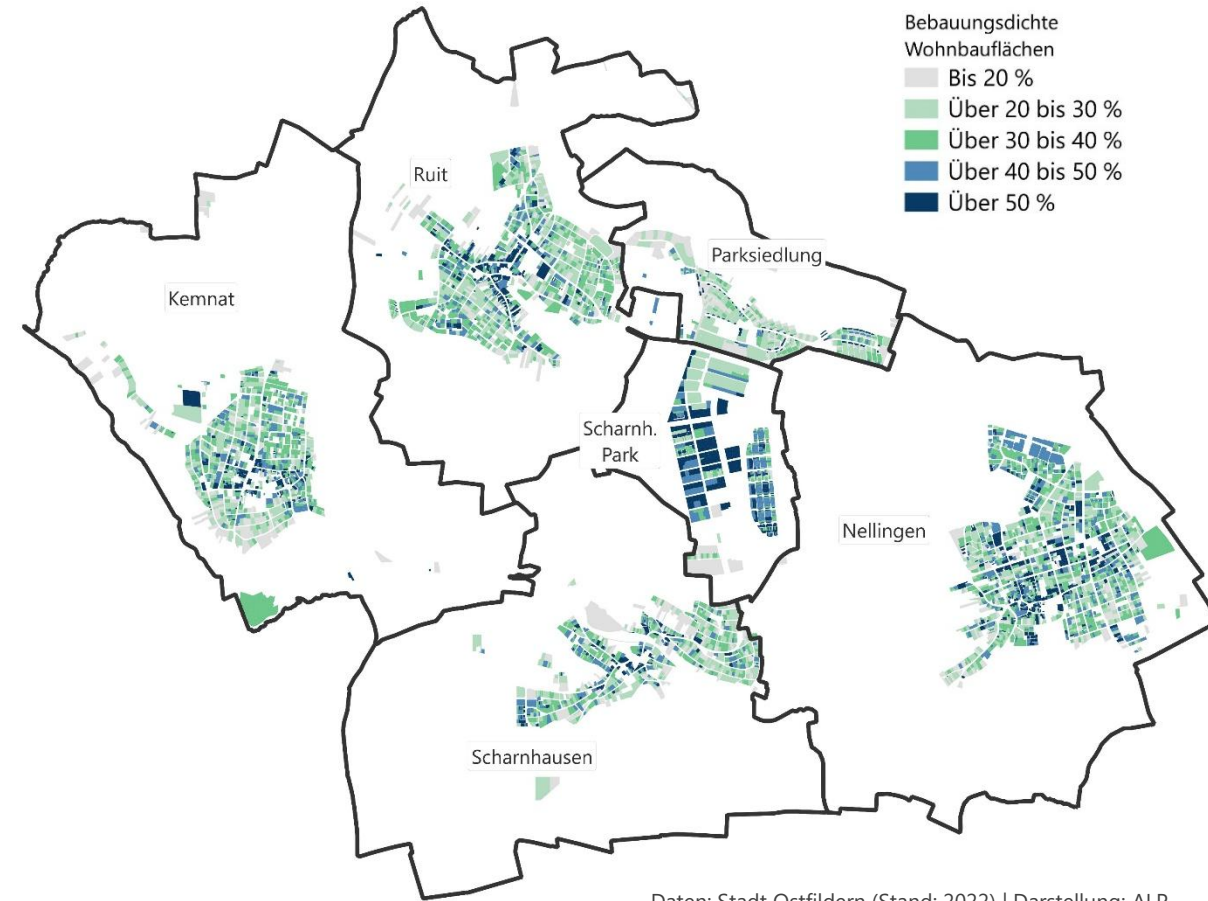
Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

- Weiterhin konnte auf Basis des ALKIS die bauliche Dichte auf kleinräumiger Ebene abgebildet werden. Dabei wurden die Gebäudegrundflächen in Relation zur Fläche des Flurstücks gesetzt (Datenstand 2022). Im Ergebnis wird der Anteil der überbauten Grundstücksfläche dargestellt, annähernd vergleichbar mit der Grundflächenzahl (GRZ).

» Große Unterschiede bei der baulichen Dichte

- Die Übersicht verdeutlicht große Unterschiede in der baulichen Dichte zwischen den Stadtteilen und Teilräumen sowie zwischen den Entstehungszeiten der Gebäude.
- Eine überdurchschnittlich hohe bauliche Dichte ist in den historisch gewachsenen Ortskernen, etwa von Ruit, Nellingen, Kemnat und in Teilen auch von Scharnhäusern zu erkennen. Darüber hinaus weist der junge Scharnhäuser Park insgesamt eine überdurchschnittlich hohe bauliche Dichte auf.
- Demgegenüber sind weite Teile des Stadtgebietes, insbesondere von Einfamilienhäusern geprägte Bereiche und auch Teilräume, die in der Nachkriegszeit (1950er und 1960er Jahre) entstanden, von einer eher geringeren baulichen Dichte geprägt. Beispiele sind etwa große Teile von Ruit und insbesondere die Parksiedlung.
- Vor dem Hintergrund des Grundsatzes des Flächensparsamkeit und der begrenzten Ressource Fläche in Verbindung den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an den Raum wird das Thema bauliche Dichte und verdichtete Typologien an Bedeutung gewinnen. Das freistehende Einfamilienhaus auf großen Grundstücken dürfte eher die Ausnahme als die Regel sein. Dieser „Wandel“ ist auch bereits in der Neubautätigkeit der letzten Jahre erkennbar.

Abb. 30: Bebauungsdichte Wohnbauflächen (Anteil überbauter Fläche der Flurstücke mit gemischter oder wohnbaulicher Nutzung)



Daten: Stadt Ostfildern (Stand: 2022) | Darstellung: ALP

4 Angebotsstruktur und Preise

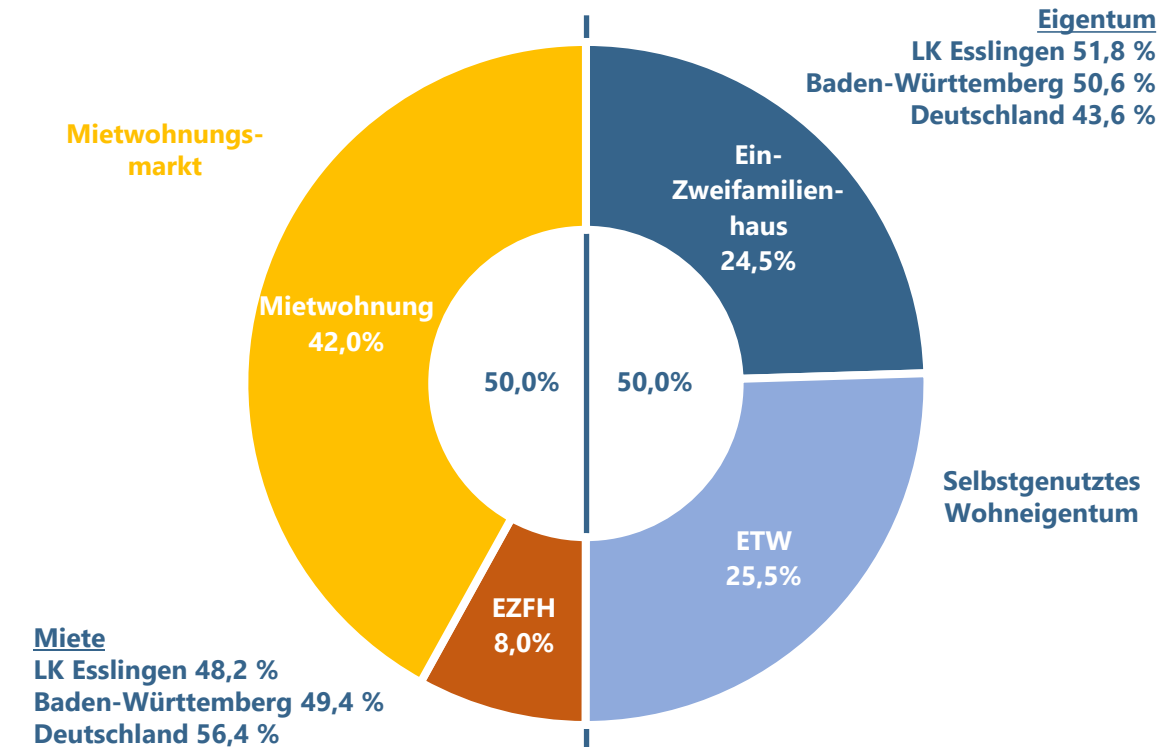
» Eigentumsquote: Rund 50 %

- Vom für Wohnzwecke genutzten Wohnungsbestand sind rund 50 % selbstgenutztes Wohneigentum. Im Vergleich zum Landkreis Esslingen und dem Land Baden-Württemberg liegt die Wohneigentumsquote etwas niedriger, sie liegt jedoch höher als im bundesdeutschen Durchschnitt. Das Eigentumssegment gliedert sich je etwa zur Hälfte in selbstgenutzte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.
- Die Wohneigentumsquote ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben einer generellen Wertschätzung von Eigentum sind die Kaufkraft, Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgebliche Größen. Es bestehen Abhängigkeiten beispielsweise von der Ausprägung und der Funktionsweise des Mietwohnungsmarktes. Letztendlich ist eine (leicht) unterdurchschnittliche Eigentumsquote – so, wie sie sich in Ostfildern im Vergleich zu den Vergleichsräumen Landkreis Esslingen und Bundesland Baden-Württemberg präsentiert – nicht zwangsläufig negativ zu werten, da sie wenig über die Verteilung von Vermögenswerten aussagt.
- Im Vergleich zum Zensus 2011 hat die Anzahl selbstgenutzter Ein-/Zweifamilienhäuser sowie von Eigentumswohnungen um knapp 550 zugenommen. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand sank jedoch leicht (-0,7 %-Punkte).

» Mietwohnungsquote: Rund 50 %

- Aus wohnungspolitischer Perspektive ist vor allem der Miet-wohnungsmarkt von Interesse. In Ostfildern sind ca. 50 % des Wohnungsbestandes vermietet. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (42 %). Das vermietete Ein- und Zweifamilienhaus (8 %) ist als Wohnungsmarktsegment derzeit von geringer Bedeutung.
- Damit stieg die Zahl der Mietwohnungen gegenüber 2011 um gut 720 bzw. um 9,5 %. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand erhöhte sich um 0,7 %-Punkte.

Abb. 31: Kleinräumige Wohnungsstruktur differenziert nach Typologie



Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

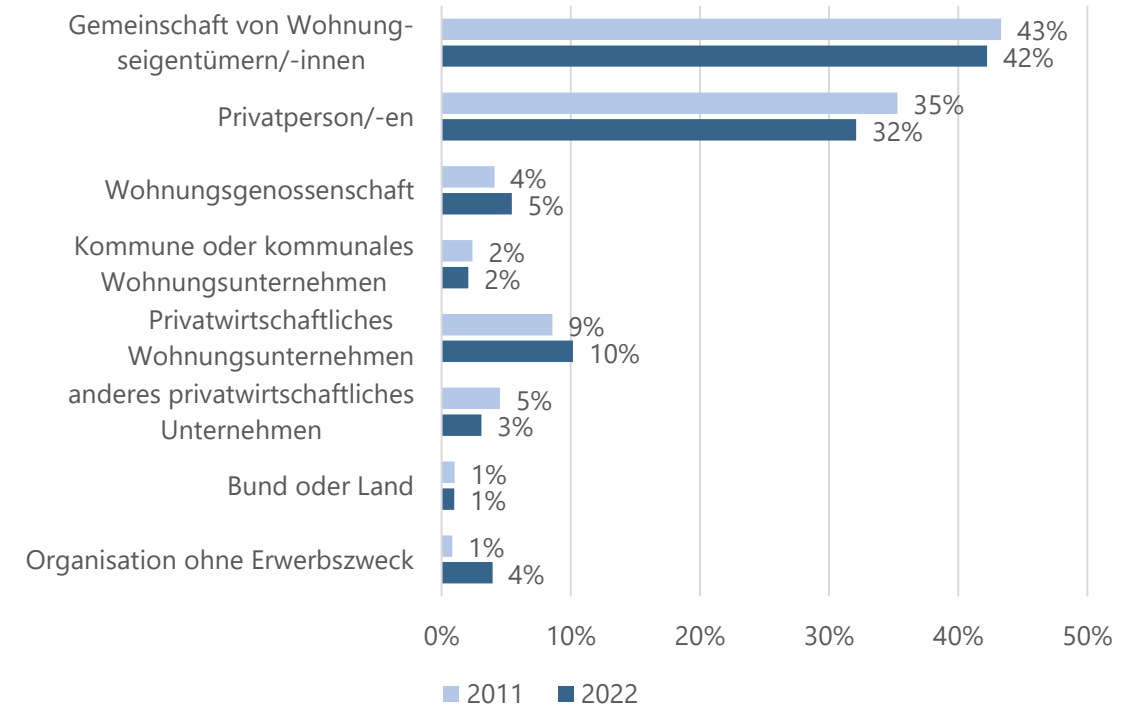
» Mietwohnraum durch private Kleinvermieter:innen geprägt

- 74 % des Mietwohnungsbestandes sind in Ostfildern im Besitz privater Kleinvermieter:innen (Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern:innen).
- Die restlichen 26 % des Mietwohnungsbestandes halten unterschiedliche Akteursgruppen: Rund 13 % werden durch privatwirtschaftliche (Wohnungs-) Unternehmen und 5 % durch Genossenschaften (z. B. Baugenossenschaft Filder eG) vermietet.
- Nur ein sehr kleiner Anteil von Wohnungen befindet sich im Eigentum der Kommune bzw. kommunaler Wohnungsunternehmen (2 %). Nach städtischen Angaben betrifft dies gut 30 Gebäude mit Wohnraum, viele davon städtische (Not-)Unterkünfte.
- Die Eigentümerstruktur unterscheidet sich nur geringfügig von der in den Vergleichsräumen Landkreis Esslingen und Baden-Württemberg. Auch hier machen private Kleinvermieter:innen mit Abstand den größten Anteil der Bestandshalter:innen von Mietwohnungen aus.

» Größere Bestandshalter:innen als „natürliche“ Partner der Stadt

- Größere institutionelle Vermieter:innen können wichtige Partner der Stadt bei der Verfolgung und Erreichung wohnungspolitischer Ziele sein. Aktuell ist der Markt jedoch sehr kleinteilig strukturiert, was die Kooperationsmöglichkeiten zumindest schwieriger gestaltet.
- Trotzdem sollte ein Dialogprozess angestrengt werden. Grundsätzliche Ziele der Wohnungsmarkt- und -baupolitik der Stadt sollten in Abstimmung und mit der Unterstützung der Bestandshalter:innen erfolgen. Bei Vergaben städtischer Grundstücke sollten langfristige Bestandshalter:innen besonders berücksichtigt werden.

Abb. 32: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes 2011 und 2022

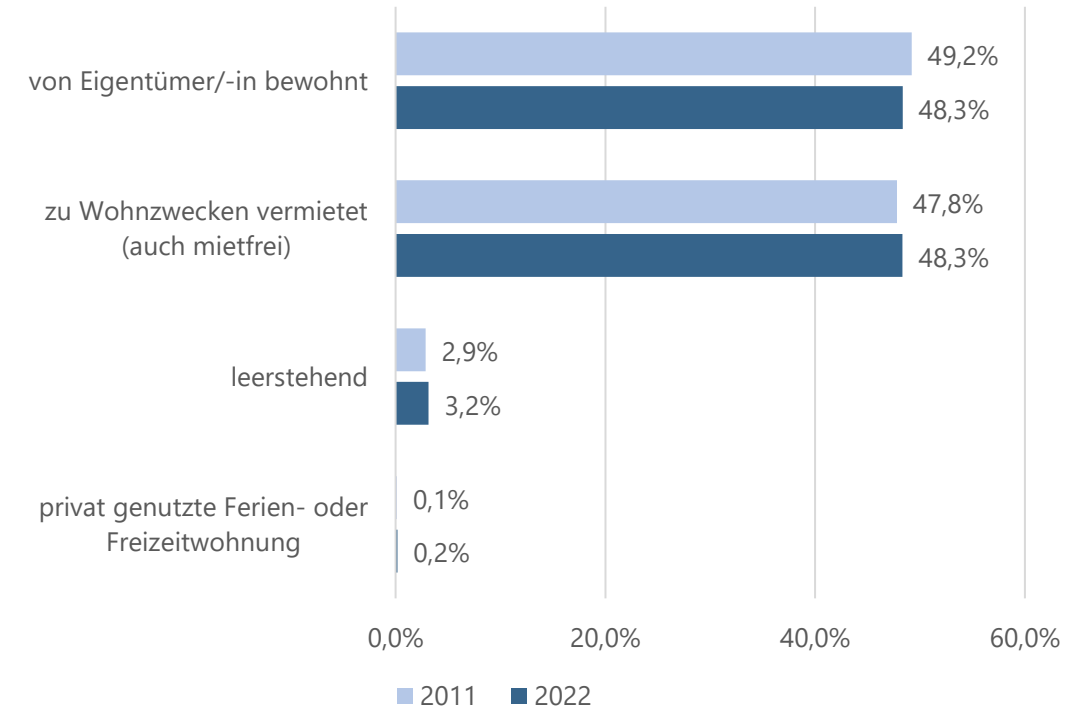


Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

4 Angebotsstruktur und Preise

- Über die Struktur des in aktiver Nutzung durch die Dauerwohnbevölkerung befindlichen Wohnraums hinaus, gibt es „Reserven“ im Wohnungsbestand.
- » 0,2 % des Wohnungsbestandes sind Ferien- und Freizeitwohnungen
 - Dies betrifft zunächst Wohnungen, die als Ferien- oder Freizeitwohnungen genutzt werden. In Ostfildern sind dies gut 30 Wohnungen bzw. etwa 0,2 % des Wohnungsbestandes. Seit 2011 sind diesbezüglich geringfügige Veränderungen festzustellen. Damals lag die Zahl der Wohnungen bei gut 20 bzw. bei 0,1 % des Wohnungsbestandes. Größere negative Auswirkungen resultieren daraus nicht.
- » Etwa 3,2 % des Wohnungsbestandes stehen (temporär) leer
 - Ein zentraler Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Leerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten aus. Der Leerstand stellt jedoch keine statistische Größe dar, die laufend erfasst wird. Eine Quelle ist der Zensus 2022, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird.
 - Laut Zensus 2022 gibt es zum Stichtag gut 590 leerstehende Wohnungen in Ostfildern, was zu diesem Zeitpunkt einer Leerstandsquote von 3,2 % entsprach (2011: 2,9 %).
 - Ausgehend von einer Fluktuationsreserve zwischen 2,0 % und 4,0 %, die notwendig ist, um Umzugsmobilität und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen, bestand zu diesem Zeitpunkt eine Leerstandsreserve, die sich in der Mitte der Spanne bewegte, jedoch (zunächst) oberhalb der für Ostfildern gesetzten Fluktuationsreserve von 2,5 %.
 - In Relation zum Landkreis Esslingen (4,0 %), Baden-Württemberg (4,3 %) und der Bundesrepublik (4,5 %) bewegt sich der Leerstand in Ostfildern auf einem niedrigen Niveau.

Abb. 33: Nutzung des Wohnungsbestandes 2011 und 2022



Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

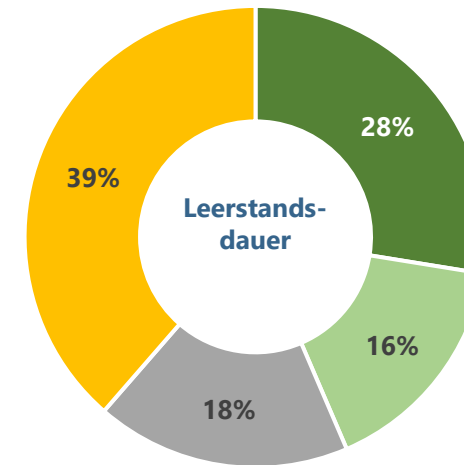
4 Angebotsstruktur und Preise

- Von den als leerstehend angegebenen Wohnungen 2022 stehen gut ein Viertel (28 %) seit weniger als drei Monaten leer (ca. 160 WE). Weitere 16 % (ca. 90 WE) sind seit 3 bis 6 Monaten unbewohnt und 18 % stehen seit 6 bis 12 Monaten leer (110 WE). Für knapp 230 Wohnungen bzw. 39 % wird die Leerstand sogar mit 12 Monaten und länger angegeben.

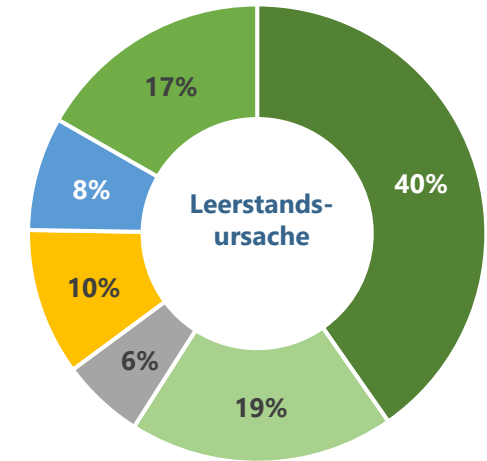
» Marktaktiver Leerstand von 1,9 % - Enge Wohnungsmarktsituation

- Für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes ist v. a. die kurzfristige Verfügbarkeit als Fluktuationsreserve relevant. Aufschluss hierzu liefert die Leerstandsursache.
- Danach kann für ca. 40 % der leerstehenden Wohnungen (ca. 240 WE) angenommen werden, dass dieser zum Stichtag marktaktiv sind und damit für nachfragende Haushalte zur Verfügung stehen. Für weitere 19 % der ist die Leerstandsursache mit laufenden bzw. geplanten Baumaßnahmen begründet. Auch diese können einer zumindest mittelfristig aktiven Fluktuationsreserve zugeschlagen werden.
- Vor diesem Hintergrund relativiert sich zum Stichtag das Verhältnis von leerstehendem Wohnraum (3,2 %) zur notwendigen Fluktuationsreserve (2,5 %). Bezieht man die beiden beschriebenen Faktoren als marktaktiven Wohnungsleerstand ein, liegt die verfügbare Fluktuationsreserve zum Stichtag bei knapp 1,9 %.
- Die weiteren Leerstandsursachen (z. B. geplanter Abriss/Rückbau, Verkauf des Gebäudes/der Wohnung bzw. künftige Selbstnutzung) deuten an, dass der Wohnraum wieder einer Dauernutzung zugeführt werden könnte, jedoch auch, dass dies noch eine längere Zeit in Anspruch nehmen kann.
- Aus wohnungspolitischer Perspektive besteht im Ergebnis ein gewisses Potenzial für die Aktivierung von Wohnraum für die Nutzung für das Dauerwohnen. Das über eine notwendige Fluktuationsreserve hinausgehende Potenzial liegt bei 0,7 % bzw. bei etwa 120 Wohnungen.

Abb. 34: Leerstandsdauer und -ursache 2022



- weniger als 3 Monate
- seit 3 bis unter 6 Monate
- seit 6 bis unter 12 Monate
- 12 Monate oder länger

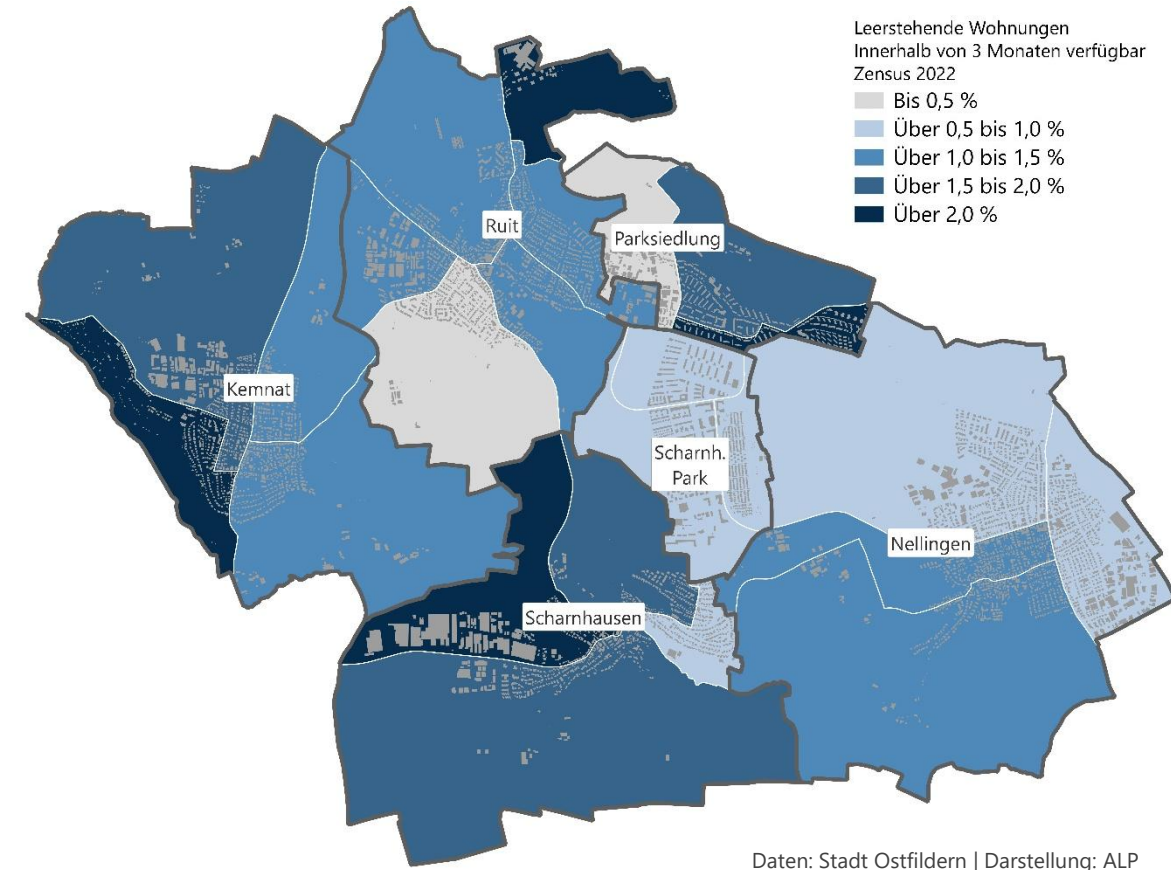


- Kurzfristig verfügbar (u. 3 Monate)
- laufende bzw. geplante Baumaßnahmen
- geplanter Abriss oder Rückbau
- Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung
- künftige Selbstnutzung
- sonstiger Grund

Daten: Zensus 2011 und 2022 | Darstellung: ALP

- » Ruit, Kemnat und Scharnhausen mit teilsräumlich höherem Leerstandsniveau
 - Auf kleinräumiger Ebene wird für Ruit (3,8 %, davon 1,6 % marktaktiv), Kemnat (4,1 %, davon 1,5 % marktaktiv) und Scharnhausen (3,5 %, davon 1,9 % marktaktiv) ein überdurchschnittliches Leerstandsniveau angegeben. Besonders niedrig ist dies im Scharnhauser Park (1,2 %, davon 0,7 % marktaktiv).
 - Auf teilsräumlicher Ebene stechen Gebiete im Norden von Ruit, Kemnat, Scharnhausen, Parksiedlung und Kemnat heraus, in denen der Leerstand überdurchschnittlich hoch ist.
 - Diese Gebiete sind weitgehend deckungsgleich mit den Teilräumen mit einem hohen Anteil von Bewohner:innen mit ausländischen Staatsangehörigkeiten. Es könnte sich in diesem Fall auch teilweise um Unterkünfte für geflüchtete Menschen handeln. Zum Stichtag Mai 2022 (z. T. wurden die Angaben auch bereits deutlich früher gemacht) war der Höhepunkt des Flüchtlingszuzugs aus der Ukraine noch nicht erreicht.
 - Ferner wurde geprüft, ob es größere räumliche Konzentrationen von leerstehenden Wohnungen gibt, die bereits länger leerstehen. Dies ist auf Ebene der Teilräume kaum festzustellen. In drei Teilräumen stehen je gut 20 Wohnungen seit einem Jahr oder länger leer. Bezogen auf den Gesamtleerstand in diesem Gebiet entspricht dies zwischen 58 % und 73 %.

Abb. 35: Kleinräumiger marktaktiver Leerstand 2022

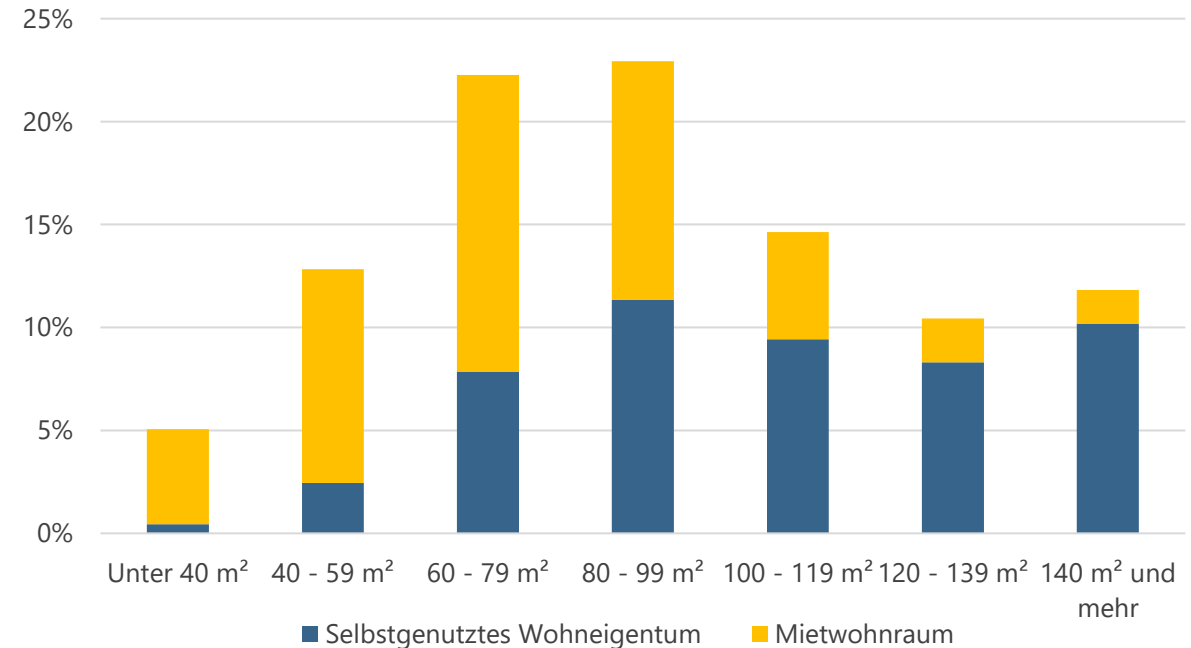


4 Angebotsstruktur und Preise

»» Prägung des Bestandes durch mittlere Wohnungsgrößen

- Das Einfamilienhaussegment, in dem tendenziell geräumigere Wohnungen zu finden sind, nimmt einen bedeutenden Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes ein. Dies hat zur Folge, dass viele Wohnungen über eine hohe Quadratmeteranzahl verfügen; ca. 37 % der Wohnungen in Ostfildern sind 100 m² groß oder größer.
- Der Wohnungsbestand in Ostfildern wird jedoch insgesamt überdurchschnittlich stark durch mittelgroße Wohnungen zwischen 60 bis 99 m² (45 %) geprägt, wobei in dieser Größenklasse mehr Mietwohnraum besteht als selbstgenutztes Eigentum.
- Der Anteil kleiner Wohnungen (bis 60 m²) ist mit knapp 18 % vergleichsweise gering und wird überwiegend vermietet. Vor dem Hintergrund zunehmender Marktanspannung und einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte nimmt die Bedeutung des kleinen und mittleren Wohnungsgrößensegments zu. Aufgrund einer steigenden Zahl an Seniorenhaushalten steigt insbesondere der Bedarf nach kleinen und mittelgroßen barrierefreien Wohnungen.
- Der Anteil der Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil von Eigentum mit der Wohnungsgröße zu.

Abb. 36: Nutzung des Wohnungsbestandes 2011 und 2022

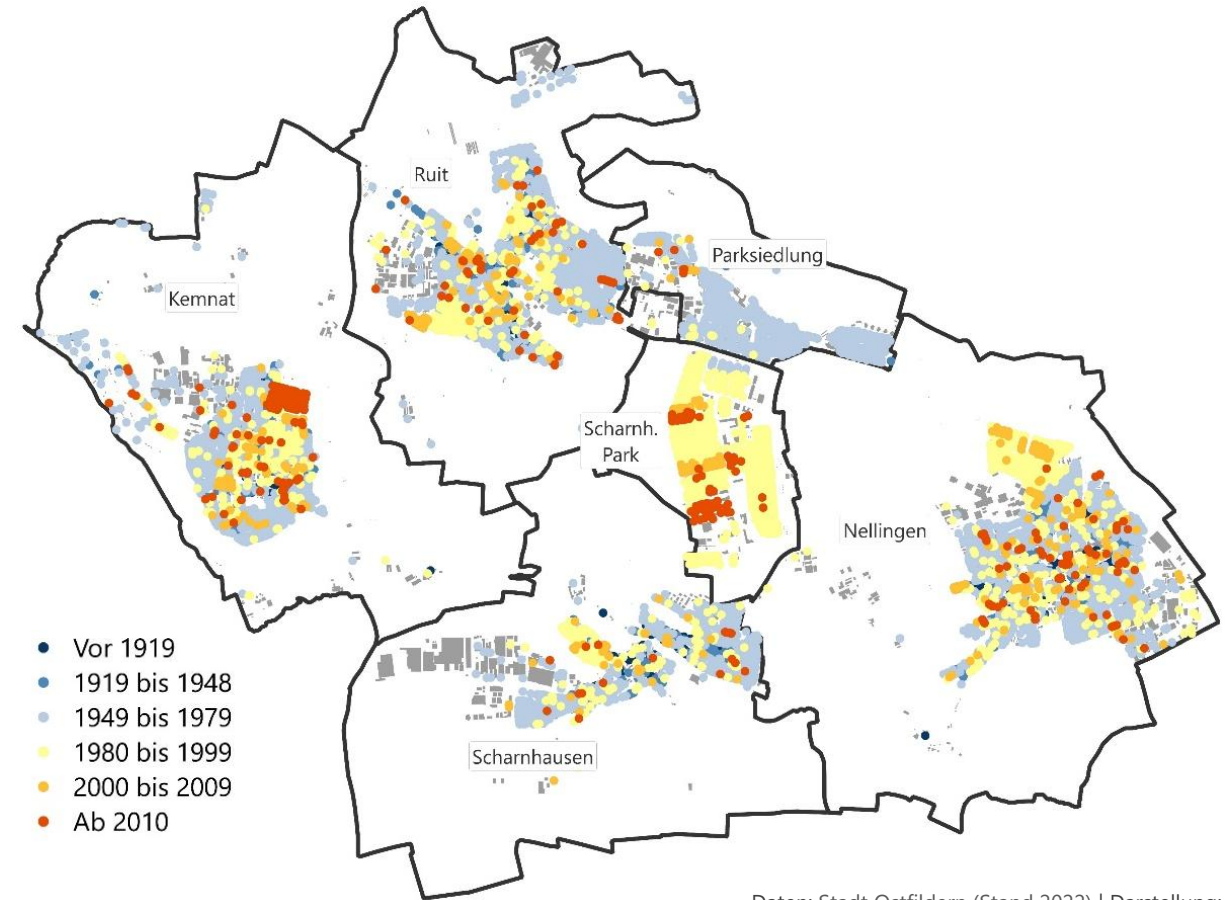


Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

» Viele Bestandsgebäude aus den 1960er und 1970er Jahren

- Das dynamische Bevölkerungswachstum und damit die stärkere wohnbauliche Entwicklung setzten in Ostfildern ab den 1950er Jahren ein. Lediglich rund 7 % des Gebäudebestandes entstand vor dem Ersten Weltkrieg bzw. zwischen den beiden Weltkriegen. Diese Gebäudebestände repräsentieren v. a. die Ortskerne der vier ursprünglichen Stadtteile. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Kirchheimer Str., Hedelfinger Str. und Scharnhäuser Str. in Ruit, den Bereich um die Hauptstraße in Kemnat, den Rathausplatz und die Nellinger Str. in Scharnhäuser sowie den Bereich Wetthartstr., Schäferstr. und Wilhelmstr. in Nellingen.
- Einen regelrechten Bauboom erlebte die Stadt in den 1950er bis 1970er Jahren, in denen im Zuge Wohnungsknappheit deutschlandweit eine hohe Neubautätigkeit zu beobachten war. Rund 47 % des heutigen Gebäudebestandes entstand in dieser Zeit. Dabei wurde in Ostfildern der neue Stadtteil Parksiedlung realisiert, jedoch auch große (wohnbauliche) Teile von Nellingen (51 %), Ruit (55 %) und Scharnhäuser (57 %) entstanden in diesen drei Jahrzehnten.
- Diese Bestände sind aus zwei Gründen von stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Interesse. Einerseits repräsentieren sie einen großen Teil des bezahlbaren Wohnungsangebots. Gleichzeitig gibt große (energetische) Aufwertungspotenziale.
- In den 1980er und 1990er Jahren war die Neubautätigkeit moderater als in den vorherigen Dekaden. In dieser Phase entstand ein bedeutender Teil des Scharnhäuser Parks (ca. 90 %). Räumliche Schwerpunkte waren ferner der südwestliche Teil von Ruit, der Westen von Kemnat und der Norden und Südwesten von Nellingen.
- In den letzten zwei Jahrzehnten – v. a. in den 2000er Jahren – setzte erneut eine höhere Neubautätigkeit ein. Seit der Jahrtausendwende entstanden rund 26 % des aktuellen Gebäudebestandes. Räumliche Schwerpunkte sind v. a. der Nordosten von Kemnat, Nellingen und Ruit sowie die letzten Abschnitte des Scharnhäuser Parks.

Abb. 37: Kleinräumige Baualtersstruktur des Wohngebäudebestand (Stand: 2022)

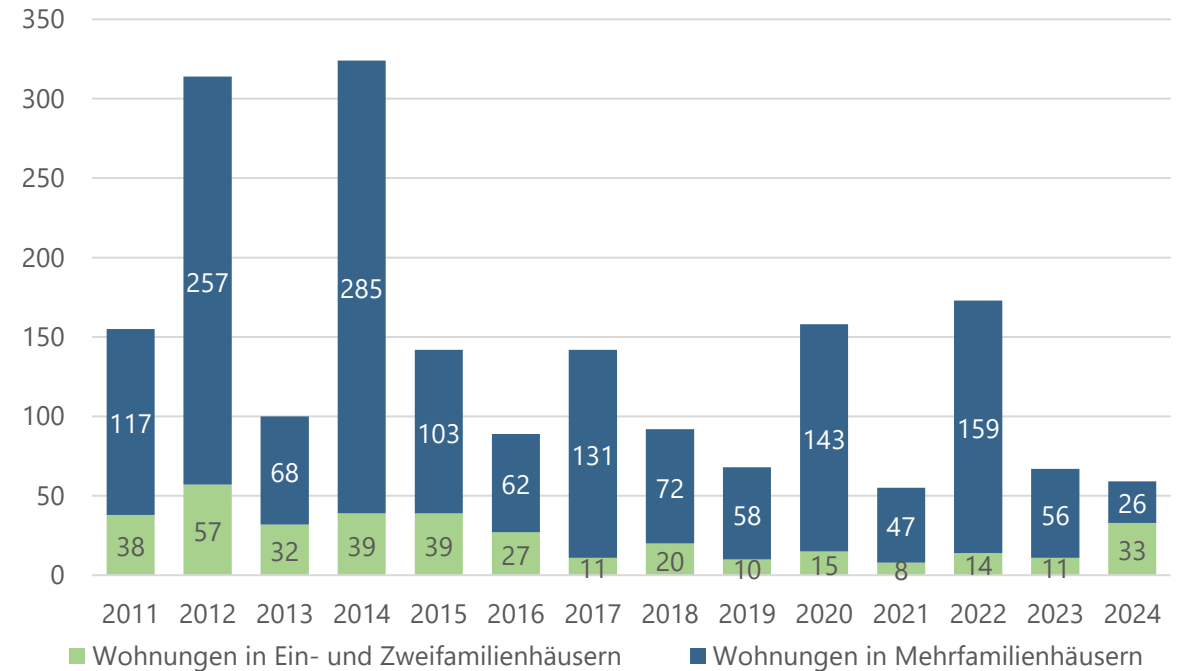


Daten: Stadt Ostfildern (Stand 2022) | Darstellung: ALP

4.2 Neubautätigkeit

- Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse zu decken.
 - Der Neubau unterliegt Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung oder das Zinsniveau beeinflusst.
- » 1.940 neue Wohnungen seit 2011 – Fokus Geschosswohnungsbau
- Die Bautätigkeit in Ostfildern ist im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2024 unstat. In der Tendenz wurden zu Beginn des letzten Jahrzehnts mehr Wohnungen fertiggestellt als in jüngerer Vergangenheit. Nach Angaben des StaLa B-W wurden zwischen 2011 und 2024 ca. 1.940 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht durchschnittlich 140 Wohnungen pro Jahr.
 - Vor allem 2012 und 2014 war die Neubautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern überdurchschnittlich (mehr als doppelt so viele Wohnungen, als in den anderen Jahren des Betrachtungszeitraums). Im individuellen Wohnungsbau fallen die Unterschiede zwischen den Jahren schwächer aus, jedoch ist in der Tendenz ein Rückgang der jährlichen Fertigstellungen erkennbar.
 - Insgesamt lag der Fokus auf verdichteten Typologien und dem Geschosswohnungsbau. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern machten rund 18 % der Neubautätigkeit zwischen 2011 und 2024 aus (rund 350 WE). Die Stadt Ostfildern hat damit bereits heute einen klaren Fokus auf den Geschosswohnungsbau und eher flächeneffiziente Typologien gelegt (2011 bis 2024 82 % des Neubaus).

Abb. 38: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ostfildern 2011 bis 2024

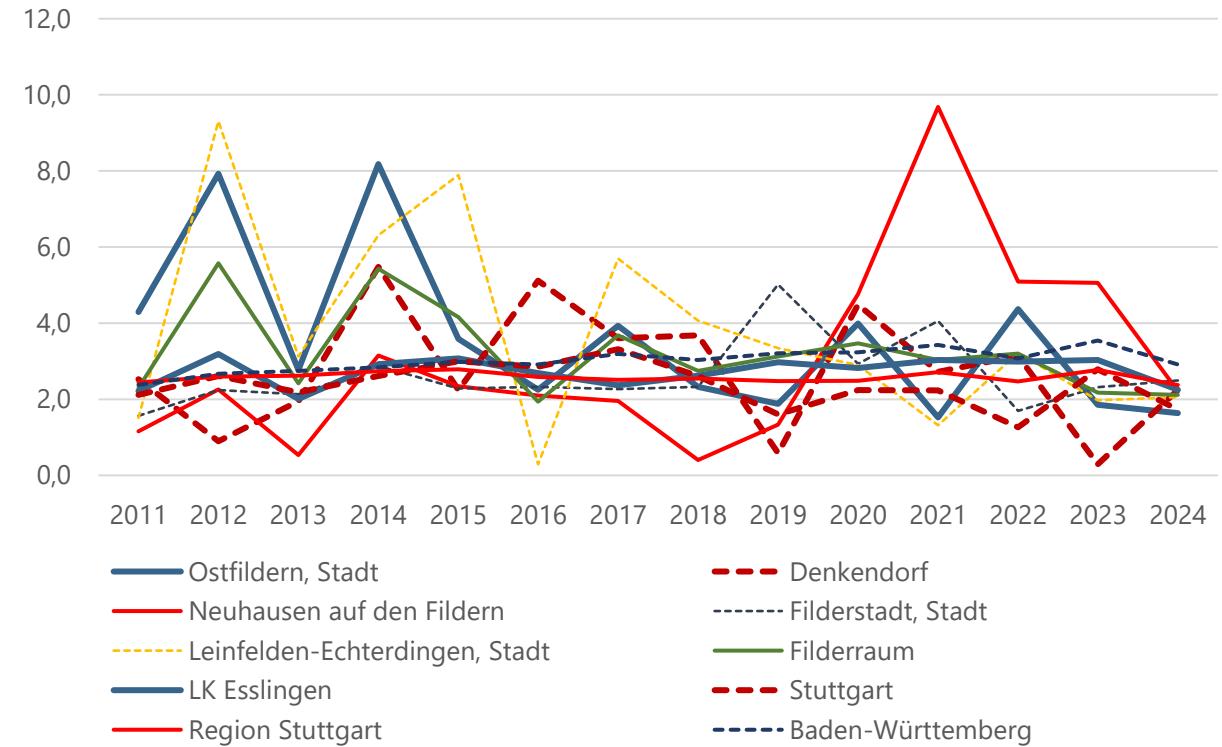


Daten: StaLa B-W | Darstellung: ALP

» Höhere Neubautätigkeit im regionalen Vergleich

- Im regionalen Vergleich weist Ostfildern eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit aus. Zwischen 2011 und 2024 wurden 3,61 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen pro Jahr fertiggestellt. Dieser Wert wird jedoch maßgeblich von den beiden starken Jahren 2012 und 2014 beeinflusst. Diese außen vor gelassen, liegt die Neubauintensität bei rund 2,87 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen pro Jahr. Zudem ist die Neubautätigkeit tendenziell rückläufig. In den letzten beiden Jahren (2023 und 2024) lag die Neubauintensität bei 1,75 WE/1.000 EW.
- Im Vergleich mit den anderen Betrachtungsräumen ist die Neubautätigkeit insgesamt eher hoch. Im Filderraum (3,24), dem Landkreis Esslingen (2,73) Stuttgart (2,37), der Region (2,58) und im Land Baden-Württemberg (3,01) waren die Fertigstellungszahlen in Relation zur Einwohnerzahl durchweg geringer.
- Differenziert nach Segmenten wird deutlich, dass Ostfildern (0,66 WE/ 1.000 EW p.a.) – vom Oberzentrum Stuttgart (0,24) abgesehen – die geringste Neubauintensität bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern aufweist. Im Filderraum (0,81), im Landkreis Esslingen (0,92), der Region (0,95) und dem Land (1,27) lag dieser Wert zum Teil deutlich höher.

Abb. 39: Baufertigstellungen (WE je 1.000 Einwohner) 2011 bis 2024 im Vergleich

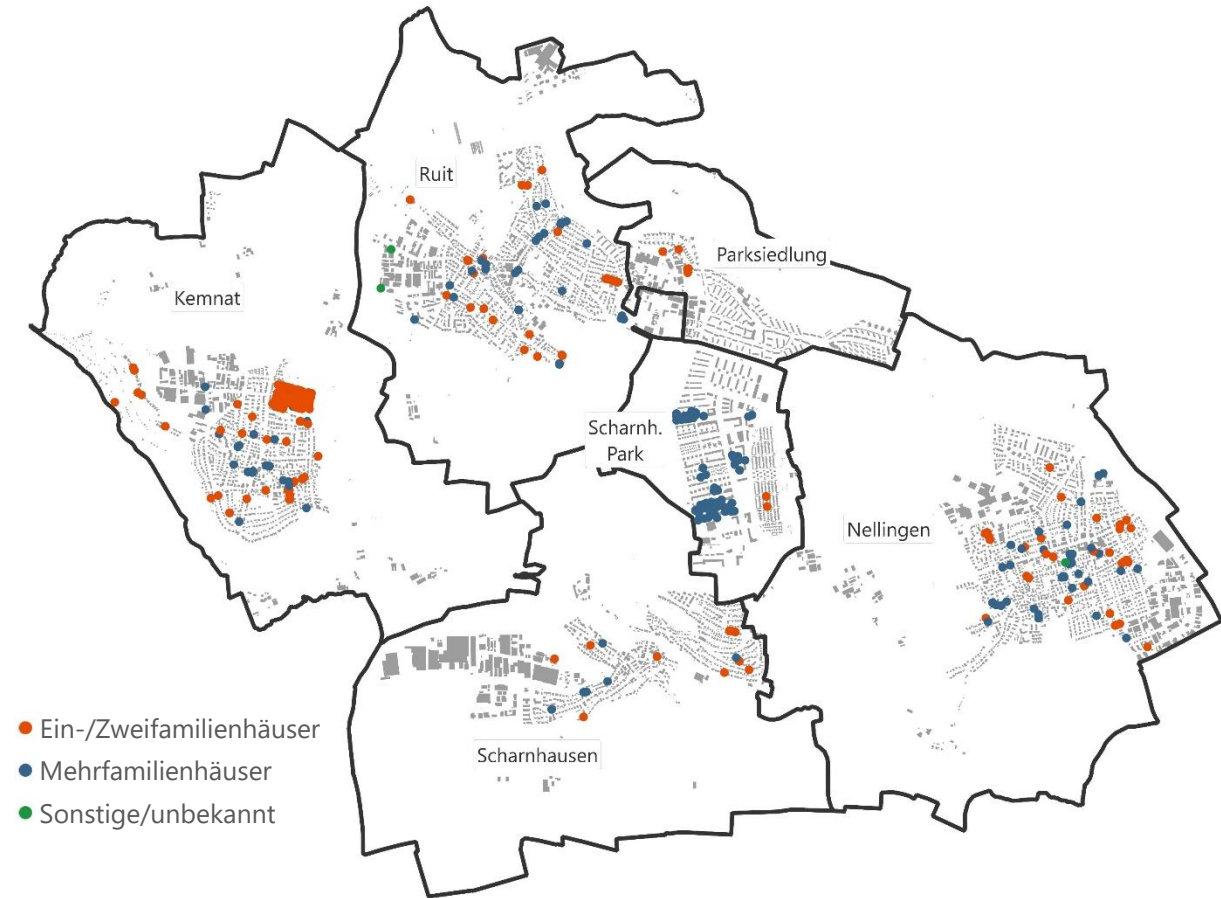


Daten: StaLa B-W | Darstellung: ALP

»» Schwerpunkte des Neubaus: Nellingen und Kemnat

- Innerhalb des Stadtgebietes von Ostfildern kann in Kemnat ein teilräumlicher Schwerpunkt hinsichtlich der Neubautätigkeit seit dem Jahr 2011 festgestellt werden: Vor allem im Nordosten des Siedlungsgebiets wurden seit 2011 viele Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt. Insgesamt ein Drittel der Fertigstellungen von Gebäuden entfielen auf Kemnat. Der Schwerpunkt lag mit rund 83 % auf Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Vergleichsweise viele Fertigstellungen (ca. 24 %) jedoch stärker verteilt auf eine Vielzahl von Standorten waren in Nellingen zu beobachten. Hier lag der Schwerpunkt jedoch mit 59 % auf neuen Mehrfamilienhäusern.
- Dahinter folgen die Stadtteile Ruit und Scharnhäuser Park mit je 17 %. Während analog zu Nellingen in Ruit viele kleine Projekte realisiert wurden, war die Neubautätigkeit im Scharnhäuser Park stark räumlich konzentriert. In Ruit war der Einfamilienhausanteil mit 53 % vergleichsweise hoch, während sich dieser bei nur 4 % im Scharnhäuser Park bewegt.
- Auf Scharnhäusen und Parksiedlung entfielen 8 % bzw. 1 % der Neubautätigkeit.

Abb. 40: Kleinräumige Neubautätigkeit 2011 bis 2022



Daten: Stadt Ostfildern (Stand 2022) | Darstellung: ALP

4 Angebotsstruktur und Preise

4.3 Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung

- Vor dem Hintergrund einer hohen Handlungs- und Steuerungs-fähigkeit auf dem Wohnungsmarkt ist mindestens die Kenntnis von Wohnbauflächenpotenzialen sowie von Reserven in bestehenden Siedlungsstrukturen von besonderer Bedeutung.

Innenentwicklungspotenziale

- Als Potenziale im Sinne der Untersuchung, die durch Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH erarbeitet wurde, wurden freie, unbebaute Flächen sowie Baulücken im Bestand in Räumen, die nach Art der Nutzung als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind, definiert. Die Potenziale sind zunächst Innenentwicklungspotenziale bzw. Baulandreserven (Flächen in rechtskräftigen B-Plänen § 30 BauGB bzw. im Zusammenhang bebauter Ortsteile § 34 BauGB).
- Für die Berechnung der Wohnungszahlen im Innenbereich wurden Annahmen zur Aktivierung von unbebauten Flächen, Baulücken, untergenutzten Grundstücken, Neuordnungsbereichen sowie zur vertikalen Verdichtung durch Aufstockung und Dachausbau getroffen.
- Als Berechnungsgrundlage wurden Aktivierungsgrade angesetzt, u. a. für bauliche Verdichtung (z. B. 25-30 % bei unbebauten Flächen im städtischen Eigentum, ca. 25 % bei Baulücken, ca. 15 % bei Ergänzungsbauten auf untergenutzten privaten Grundstücken, ca. 8 % bei Ersatzneubauten sowie ca. 5 % bei Neuordnungsmaßnahmen) sowie für vertikale Verdichtung (ca. 5-6 % durch Aufstockung/Dachausbau).
- Abschließend wurde eine Priorisierung der Maßnahmen vorgenommen: Beginnend mit Flächen im städtischen Eigentum (Fokus 1), gefolgt von der Aktivierung von Baulücken (Fokus 2), der Entwicklung untergenutzter Grundstücke durch Ergänzungsbauten, Aufstockung bzw. Ersatzneubau (Fokus 3) sowie abschließend der Neuordnung komplexerer städtebaulicher Situationen (Fokus 4).

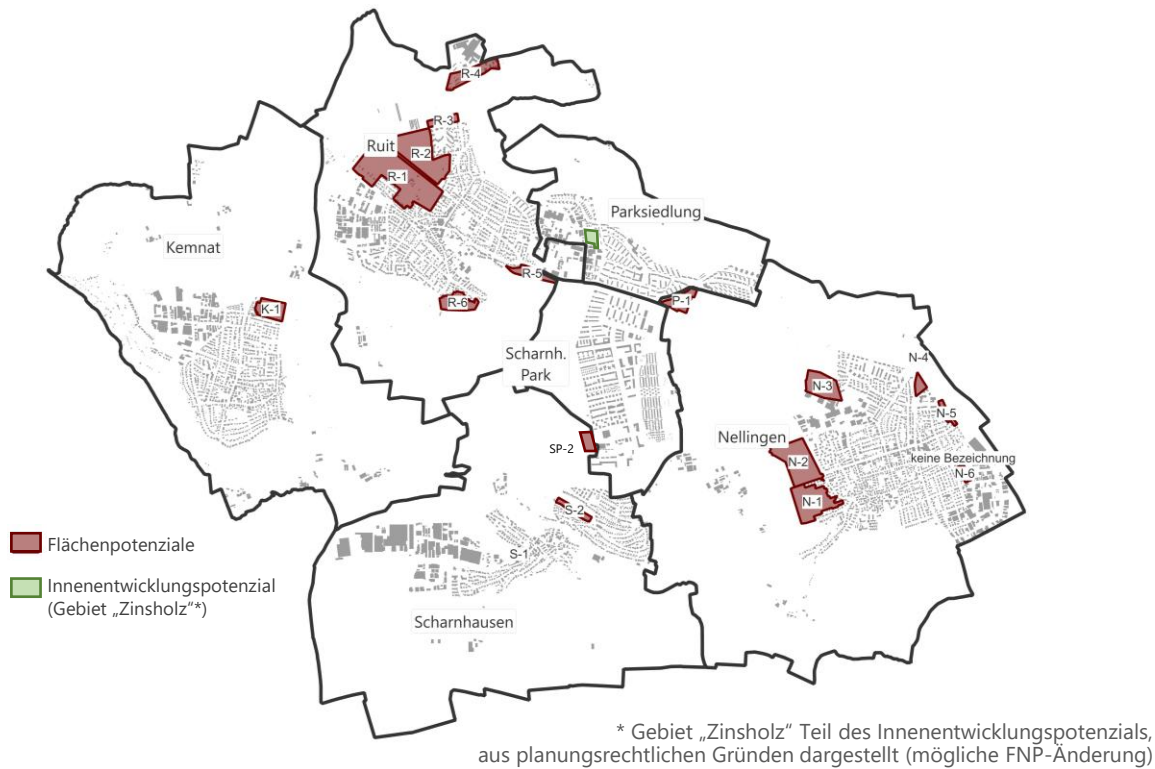
» 300 Wohneinheiten als Innenentwicklungspotenzial

- Im Bereich der Innenentwicklung wurde ein Potenzial von insgesamt rund 300 Wohneinheiten bis 2040 ermittelt. Dieses verteilt sich auf alle Stadtteile, mit den größten Anteilen in der Parksiedlung (ca. 130 WE) sowie in Ruit (ca. 70 WE). Weitere Potenziale bestehen in Kemnat (ca. 40 WE), Nellingen (ca. 30 WE), Scharnhausen (ca. 10 WE) und im Bereich Scharnhauser Park (ca. 20 WE).

Außenpotenzialflächen

- Darüber hinaus wurden Neubaufächenentwicklungspotenziale (Standorte ohne rechtskräftigen B-Plan bzw. „neue“ Wohnbauflächen) in die Betrachtung einbezogen. Die Informationen wurden durch die Stadt bereitgestellt und in Abstimmung mit der Verwaltung quantifiziert. Dafür wurden spezifische Annahmen zur baulichen Dichte getroffen. Für Ostfildern gilt eine Mindestbruttowohndichte von 90 EW/ha für die Flächen R-1 und R-2, 70 EW/ha für Nellingen und 60 EW/ha für die restlichen Flächen. Für de Berechnung der Wohneinheiten je ha wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße gemäß Zensus 2022 von 2,2 Personen je Haushalt zugrunde gelegt.
- » 61 ha mit einem Potenzial für 2.120 Wohneinheiten
 - Das Bebauungspotenzial für die insgesamt 17 Standorte mit einer Fläche von ca. 61,1 ha liegt in dieser ersten Schätzung bei 2.120 Wohneinheiten. Zum Vergleich: In den letzten 14 Jahren wurden in Ostfildern 1.940 Wohnungen fertiggestellt. Das bedeutet, die Flächen könnten (theoretisch) bis 2040 (Zielhorizont des neuen FNP) ausreichen, eine vergleichbar hohe Neubauintensität umzusetzen.
- » Hohes Potenzial in Ruit und Nellingen
 - Mit je 6 Standorten und einer Fläche von 35,5 ha bzw. 17,1 ha besteht das größte Potenzial in den Stadtteilen Ruit und Nellingen. Die Standorte in den beiden Stadtteilen entsprechen 86 % des Gesamtpotenzials in Ostfildern.
 - Unabhängig davon, für welche der Flächen eine Entwicklung tatsächlich möglich ist bzw. angestrebt wird, macht dies deutlich, dass eine Konzentration neuer Flächen an den Schwerpunkten des Wohnungsbaus bzw. in Gemeindeteilen mit verstärkter Siedlungstätigkeit sowie entlang der Stadtbahntrasse beabsichtigt ist.
- » Kleinere Potenziale in Kemnat, Parksiedlung und Scharnhäusen
 - In Scharnhäusen (zwei Flächen mit 2,1 ha Potenzialfläche), Kemnat (3,1 ha Potenzialfläche), der Parksiedlung (1,9 ha Potenzialfläche) und in Scharnhäuser Park (1,4 ha Potenzialfläche) sind die herausgearbeiteten Potenziale deutlich geringer.

Abb. 41: Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung



Stadtteil	Standorte		Einwohner je ha	Wohnungen je ha	Wohn- einheiten
	Anzahl	Fläche (ha)			
Nellingen	6	17,1	70	32	544
Ruit	6	35,5	83	38	1.340
Kemnat	1	3,1	60	27	85
Scharnhäusen	2	2,1	60	27	57
Parksiedlung	1	1,9	60	27	52
Scharnh. Park	1	1,4	60	27	38
Gesamtstadt	17	61,1	76	35	2.116

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

4.4 Mieten und Kaufpreise

» Indikator: Preisniveau und -entwicklung

- Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsangebot und -nachfrage zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie dessen Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren.
- Die positive Entwicklung der Rahmenbedingungen und die Nachfragezuwächse haben Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreise. Das günstige Zinsniveau hat in der Vergangenheit die Nachfrage im Eigentumssegment befeuert. Dies machte den Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv und wirkt sich auf die Immobilienpreise aus, die deutlich gestiegen sind. Dies ist – gedämpfter – auch bei Mietwohnungen zu beobachten. Mit dem Wandel des Zinsniveaus ist mindestens ein Abflachen der Dynamik zu verzeichnen.

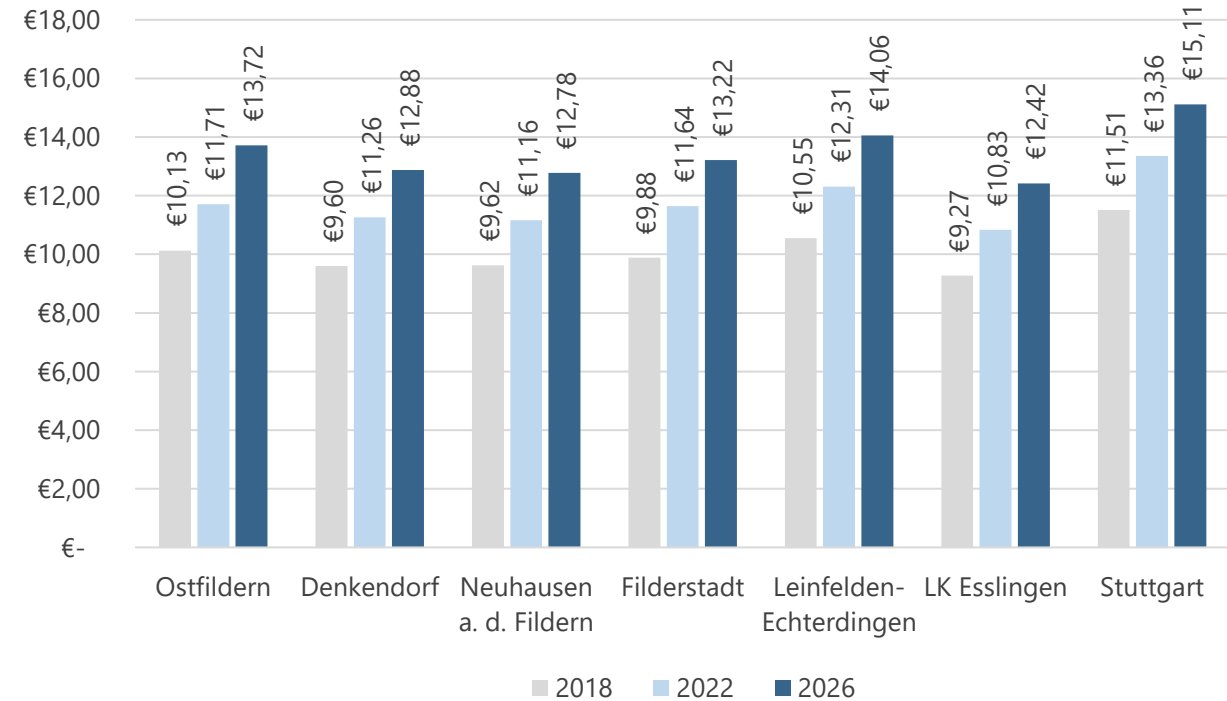
» Hohes Mietniveau, jedoch moderatere Dynamik im Vergleich

- 2026 (1. Quartal) belief sich das durchschnittliche Mietniveau in Ostfildern auf 13,72 Euro/m² nettokalt. 2018 lag dieser Wert noch bei 10,13 Euro/m² nettokalt; die durchschnittliche Marktmiete ist somit von 2018 bis 2026 um 35,4 % gestiegen.
- Das durchschnittliche Mietpreisniveau liegt im Jahr 2026 lediglich in den Vergleichsräumen Leinfelden-Echterdingen (14,06 Euro/m²) und Stuttgart (15,11 Euro/m²) höher als in Ostfildern. Alle anderen Vergleichsräume verzeichnen ein moderateres Mietpreisniveau aus.

» Mietpreise in Scharnhauser Park besonders hoch

- Weiterhin können innerstädtische Tendenzen im Mietniveau anhand 2022 durchgeführten Haushaltsbefragung abgeleitet werden. Demnach ist das Mietniveau im Scharnhauser Park am höchsten. Das eher jüngere Alter der Gebäude in Verbindung mit einem modernen Wohnumfeld spiegeln sich hier im hohen Mietniveau wider. Das niedrigste Mietpreisniveau lag in der Parksiedlung vor.

Abb. 42: Hedonische Angebotsmieten 2018 bis 2022 im Vergleich (Euro/m² nettokalt)



Daten: Immobilienscout24 | Darstellung: ALP

4 Angebotsstruktur und Preise

- Ferner wurde auf Basis der Befragung und einer Modellrechnung die Bezahlbarkeit von Wohnraum beleuchtet (vgl. Bericht 2023 S. 87 bis 91). Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse kompakt zusammengefasst:
- »» **Bedeutende Zahl von Haushalten mit hoher Wohnkostenbelastung**
 - Für die Mehrzahl der Wohnhaushalte (58 %) konnte eine moderate Wohnkostenbelastung von unter 30 % festgestellt werden (ein Drittel gilt in der Literatur als tragbar). Demgegenüber weisen 21 % der Haushalte eine erhöhte (bis unter 40 %) und weitere 21 % eine hohe Wohnkostenbelastung (40 % und mehr) auf. Davon sind Mieterhaushalte (23 % bzw. 28 %) sowie v. a. jüngere Singlehaushalte, Alleinerziehende, Familien und (alleinlebende) Senior:innen überdurchschnittlich stark betroffen.
- »» **Städtische Aufgabe: Versorgung Niedrigeinkommensbezieher:innen**
 - Wohnungspolitisch stellt die Versorgung der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld und originäre kommunale Aufgabe dar. Vor diesem Hintergrund wurde hier ein Schwerpunkt gesetzt. Basis der Betrachtung war die Definition von Bedarf und Bezahlbarkeit, die Anhand der Grenzen der Landeswohnraumförderung, abgegrenzt wurden.
 - Dabei wurden leistungsbeziehende Haushalte (z. B. SGB II, SGB XII) ebenso berücksichtigt wie Niedrigeinkommensbezieher:innen ohne staatliche Unterstützung. Im Ergebnis liegen rund 32 % der Haushalte unter der Einkommensgrenze für untere Einkommen und weitere 23 % sind mittleren Einkommen zuzuordnen.
 - Auch die Modellrechnung stellte fest, dass mehr als die Hälfte der Haushalte unter die Einkommensgrenze der Wohnraumförderung fällt und damit einen Wohnberechtigungsschein beziehen könnten. Die große Mehrheit sind Haushalte ohne Leistungsbezug, was deutlich macht, dass die Wohnraumförderung breite Schichten der Bevölkerung einbezieht und geförderter Wohnungsbau keinesfalls nur für Transferleistungsempfänger:innen in Betracht kommt.

»» **Kaum geförderter Wohnraum - Fokus auf Subjektförderung**

- Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung.
- Aktuell gibt es in Ostfildern kaum mietpreis- oder belegungsgebundene Wohnungen. Haushalte mit niedrigen Einkommen versorgen sich auf dem freien Wohnungsmarkt, mit Unterstützung der Stadt bzw. werden durch Transferleistungen bei der Wohnraumversorgung unterstützt.
- »» **Defizit an bezahlbaren Wohnungen – hohe wohnungspolitische Priorität**
 - Die Bilanzierung zeigt, dass nur rund 28 % der Mieten im definierten bezahlbaren Segment liegen und damit insgesamt ein Defizit vorhanden ist. Zusätzlich gibt es eine Konkurrenz mit Haushalten mit höheren Einkommen. Das Defizit ist wohnungs- und haushaltsgrößenübergreifend festzustellen, ein besonderer Schwerpunkt liegt jedoch bei kleineren Wohnungen (bis 60 m²) für Ein- und Zwei-personenhaushalte.
 - Dies ist Ausdruck eines strukturellen Defizits. Selbst, wenn alle Wohnungen unter 45 m² zu Preisen unterhalb der Mietobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit. Ursächlich ist also nicht nur das hohe Mietniveau und der fehlende mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum, sondern auch die Angebotsstruktur.
 - Im Ergebnis zeigt sich ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum. Für Haushalte mit niedrigen Einkommen und kleine Haushalte ist die Situation besonders eng. Die Stadt Ostfildern sollte der Sicherung von bestehenden bezahlbaren Wohnungen und den Ausbau des Segmentes eine hohe Priorität einräumen.

4 Angebotsstruktur und Preise

»» Entkopplung Wohnkosten von Verbraucherpreisen und Löhnen

- Die positiven Rahmenbedingungen bis Anfang der 2020er Jahre hatten erhebliche Auswirkungen auf die Kaufpreise für Wohnimmobilien. Gegenüber dem Mietsegment war bei der Entwicklung der Kaufpreise eine deutlich stärkere Dynamik zu beobachten, die stärker war als die Entwicklung der Löhne und Verbraucherpreise. Im Zuge des deutlichen Anstiegs der Zinsen ab 2022 ist eine Stabilisierung bzw. teilweise leicht rückläufige Tendenz zu beobachten.

»» Hohes Kaufpreisniveau bei Wohneigentum

- Deutlich stärker als die Mietpreise sind die Preise für Wohneigentum gestiegen. Für Eigentumswohnungen lag das Kaufpreisniveau in Ostfildern zuletzt bei rund 4.200 €/m² (2026), nach etwa 4.800 €/m² (2022) und 3.300 €/m² (2018).
- Analog zu den Mieten liegt das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen höher als in den meisten Vergleichsräumen. Lediglich Leinfelden-Echterdingen (ca. 5.100 €/m²) und Stuttgart (ca. 5.500 €/m²) weisen höhere Werte auf.
- Wird die Entwicklung des Kaufpreisniveaus betrachtet, zeigt sich nach einem starken Anstieg bis 2022 zuletzt eine Abschwächung bzw. leichte Korrektur.
- Für Einfamilienhäuser stellt sich die Sachlage ähnlich dar. In Ostfildern lag der durchschnittliche Kaufpreis zuletzt bei rund 5.000 €/m² (2026), nach etwa 5.700 €/m² (2022) und 3.900 €/m² (2018).
- Im regionalen Vergleich ist sowohl das Kaufpreisniveau als auch die Dynamik in Ostfildern weiterhin als hoch zu bewerten. Lediglich in Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart werden höhere Werte erreicht.

Abb. 43: Hedonische Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Euro/m²)

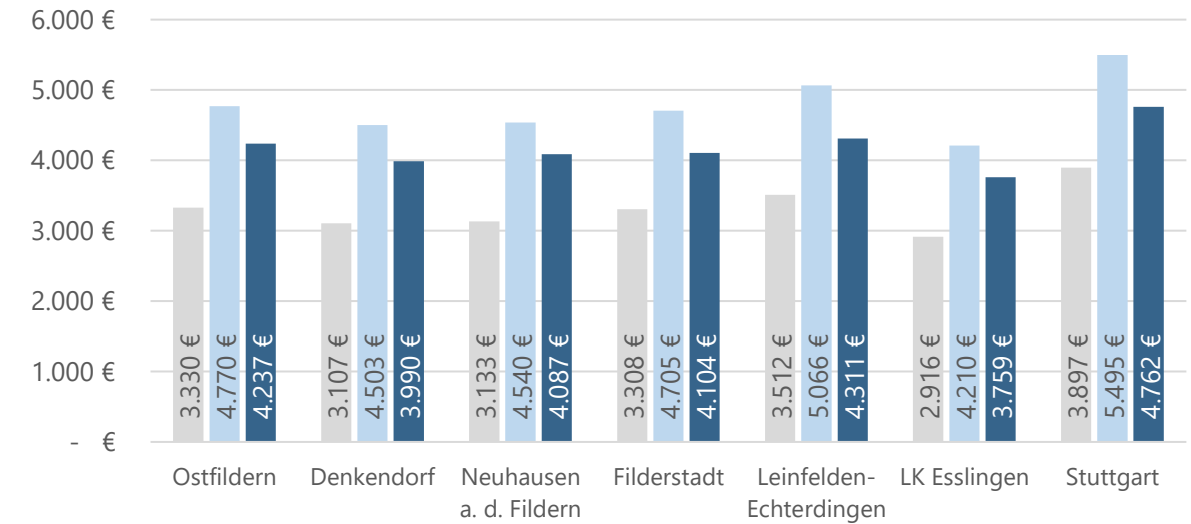
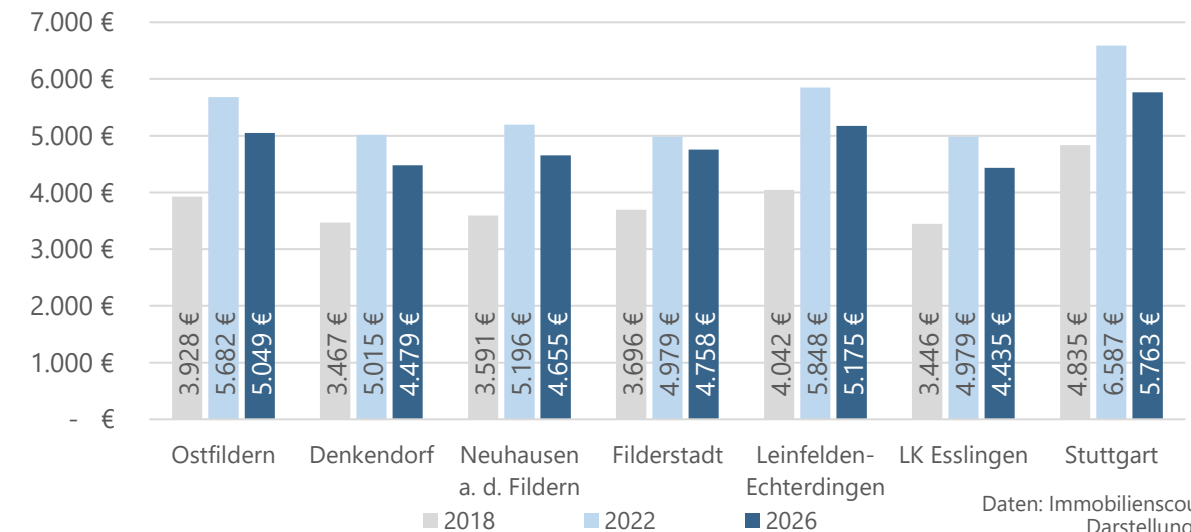


Abb. 44: Hedonische Kaufpreise für Einfamilienhäuser (Euro/m²)



Daten: Immobilienscout24 |
Darstellung: ALP

4.5 Zwischenfazit – Angebotsstruktur und Preise

Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur

- » Gebäudebestand wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert (72%) – Insgesamt 18.920 Wohnungen
- » Ruit, Kemnat und Scharnhauser Park eher geschosswohnungsbaugeprägt, Nellingen und Parksiedlung mehrheitlich von Ein- und Zweifamilienhäuserstrukturen geprägt
- » Eigentumsquote liegt bei etwa 50 %, zu ähnlichen Anteilen in Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, Mietwohnungsquote rund 50 % – dominiert von Mietwohnungen
- » Kleinvermieter:innen dominieren das Mietwohnsegment – nur geringer Anteil kommunaler und institutioneller Wohnungen – Kooperationsmöglichkeiten eingeschränkt
- » Bestand durch mittelgroße Wohnungen geprägt – Anteil kleinerer Wohnung gering und sollte vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung erhöht werden
- » Hoher Anteil von Wohngebäuden aus den 1950er bis 1970er Jahren – Transformationspotenzial/-bedarf
- » Wohnungsleerstand von ca. 3,2 %, marktaktiver Leerstand von 1,9 % zeigt in Relation zur Fluktuationsreserve von 2,5 %, dass die Wohnungsmarktsituation sehr eng ist

Neubautätigkeit

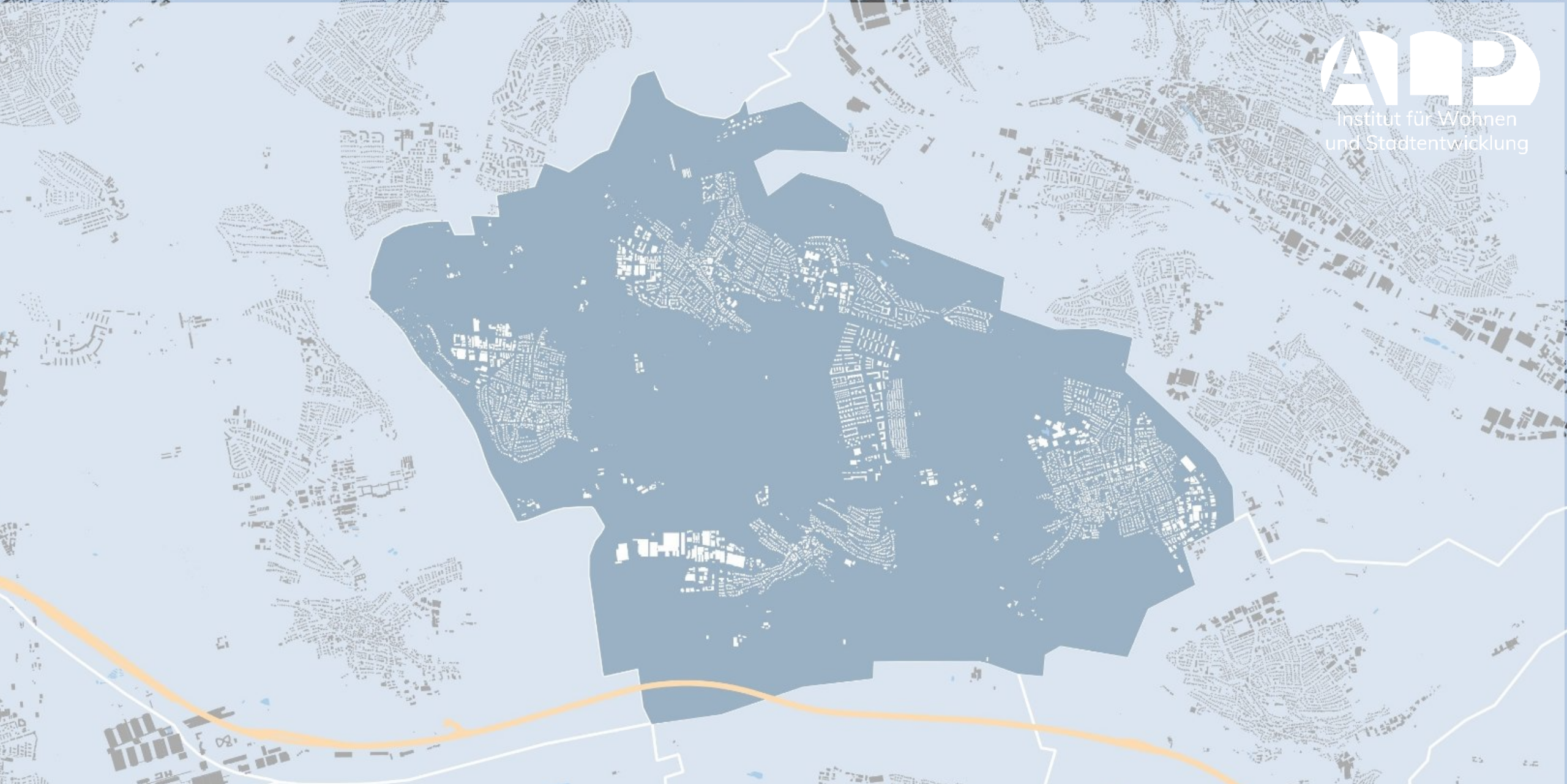
- » 1.940 neue Wohnungen seit 2011 mit Fokus auf Geschosswohnungsbau und verdichteten Typologien - Geringste Neubautätigkeit im EFH-Segment in der Region
- » Neubautätigkeit zuletzt eher rückläufig - Heterogene räumliche Verteilung des Neubaus – Schwerpunkte in Nellingen und Kemnat seit 2011

Flächenpotenziale

- » Innenentwicklungspotenzial für bis zu 300 Wohneinheiten
- » Große Neuflächenentwicklungspotenziale in Ruit und Nellingen
- » Fortsetzung der Konzentration des Wohnungsbaus entlang der Stadtbahn und an Schwerpunkten des Wohnungsbaus

Mieten und Kaufpreise

- » Hohes Mietniveau (13,72 €/m²) – Dynamisch Mietentwicklung von 35,4 % seit 2018 – Mietniveau in Scharnhauser Park am höchsten
- » Mieterhaushalte haben höhere Wohnkostenbelastung, v. a. Familien, Alleinerziehende und Senior:Innen
- » Ein Drittel der Mieterhaushalte im unteren Einkommenssegment
- » Es besteht ein Defizit an mietpreis- oder belegungsgebundenen sowie freifinanzierten preiswerten Wohnungen – Fokus derzeit auf der Subjektförderung
- » Strukturelles Defizit v. a. bezogen auf kleine und mittelgroße Wohnungen
- » Hohe Dynamik der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern – Entkopplung der Preise von den Verbraucherpreisen



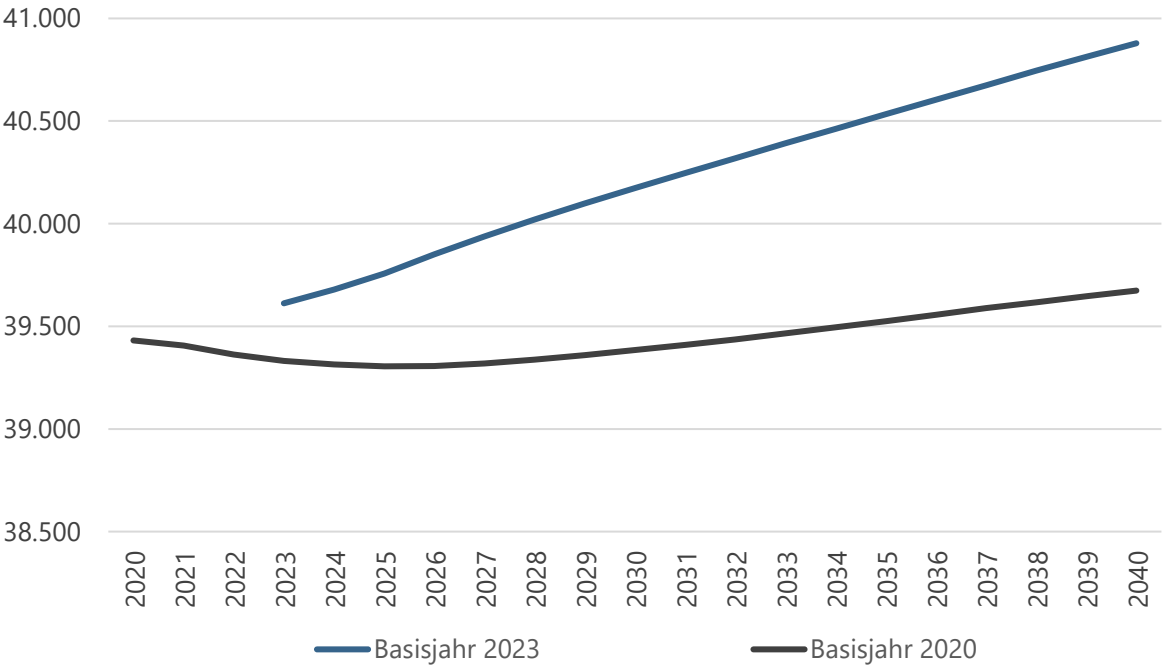
5.1 Hintergrund, Methodik und Annahmen

- Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von segmentbezogenen Neubaubedarfen bzw. Angebotsüberhängen sowie zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt die Stadt Ostfildern belastbare Entwicklungsszenarien. Ferner dient die Prognose der Abschätzung infrastruktureller Bedarfe.
- Die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose wurde zunächst im Jahr 2022 mit dem Basisjahr 2021 erarbeitet (vgl. Bericht 2023 S. 95 bis 110). Mit dem voranschreitenden Prozess zum neuen FNP und der Flächenkulisse bestand der Bedarf, die Annahmen und die zugrunde liegenden Daten zu aktualisieren. Basis der vorliegenden Prognose ist das Jahr 2024.

»» Bevölkerungsvorausberechnung des Stala B-W

- Eine potenzielle prognostische Grundlage für das Wohnbauflächenkonzept und die soziale Infrastrukturbedarfsplanung ist die jeweils aktuelle Fassung der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung des Stala B-W. Im Prozess waren dabei zwei Veröffentlichungen mit dem Basisjahr 2020 und 2023 relevant.
- Die Vorausberechnungen mit dem Basisjahr 2020 ermittelte – ausgehend von 39.430 Einwohner:innen und einem Bevölkerungsrückgang bis 2026 auf 39.310 Personen – einen Einwohnerzuwachs bis 2040 von 240 Personen bzw. 0,6 %. Zum Vergleich: Im Stützzeitraum 2016 bis 2020 wuchs Ostfildern laut Einwohnermeldewesen um 480 Personen bzw. um 1,2 %.
- Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2023) zeigt für Ostfildern einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg. Ausgehend von 39.610 Einwohner:innen 2023 wird bis 2040 ein Wachstum auf ca. 40.880 Personen prognostiziert. Dies entspricht einem Zuwachs von etwa 1.200 Personen bzw. +3,0 %.

Abb. 45: Bevölkerungsvorausberechnung Statistik BW mit Basisjahr 2020 und 2023



Daten: Stala B-W | Darstellung: ALP

5 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose

- Die Berechnung der Bevölkerungsvorausberechnung des StaLa B-W erfolgt auf Basis von Annahmen zur Entwicklung von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen, die aus den Trends der vergangenen Jahre abgeleitet werden. Als Stützzeitraum für die aktuelle Vorausberechnung dienen die Jahre 2017 bis 2019 sowie 2023, aus denen alters- und geschlechtsspezifische Raten (z. B. Fertilität, Sterblichkeit) gebildet werden. Die Jahre 2020 bis 2022 wurden aufgrund der Sondersituation im Rahmen der Coronapandemie/Ukrainekrieg nicht berücksichtigt.
- In Abstimmung mit der Stadtverwaltung von Ostfildern wurde entschieden, nicht auf die Bevölkerungsvorausberechnung des Landes zurückzugreifen, sondern eine eigene auf städtischen Daten basierende Prognose zu erarbeiten. Gründe dafür sind:
 - Annahmen werden aus Trends der Vergangenheit abgeleitet und in einem Top-Down-Verfahren von der Landes- auf die Regionalebene sowie die Städte und Gemeinden heruntergebrochen. Das führt dazu, dass lokale Sondereffekte und individuelle Entwicklungen nicht berücksichtigt werden (können).
 - Damit eignet sich die Prognose weniger für die Ausrichtung des künftigen Wohnungsbaus und einem FNP-Prozess sowie für die Ermittlung künftiger infrastruktureller Bedarfe.
 - Die Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2020) bietet eine – sofern man sich daran orientiert – sehr moderate Perspektive für einen städtischen Standort mit einem regionalen Wohnungsbau-Schwerpunkt und einen Teilraum mit erhöhter Siedlungstätigkeit, unmittelbar an Stuttgart angrenzend und mit guter Anbindung. Hinzu kommt, dass mit einem Wohnungsbauschwerpunkt nach Regionalplan auch überörtlicher Bedarf abgedeckt werden soll. Erfahrungen mit der Entwicklung des Wohnungsbauschwerpunkts Scharnhäuser Park zeigen jedoch, dass die damit verbundene sprunghafte Bevölkerungszunahme in den Prognosen des StaLa B-W nicht angemessen berücksichtigt werden kann und tendenziell zu niedrig ausfällt.

- Für Ostfildern wird u. a. aufgrund der polyzentrischen Stadtstruktur eine stadtteilbezogene Bevölkerungsprognose als notwendig erachtet. Ferner ist es sinnvoll, wohnbauliche wie auch infrastrukturelle Bedarfe auf kleinräumiger Ebene zu ermitteln bzw. letztlich müssen sie min. teilweise auf dieser Ebene gedeckt werden. Diesbezüglich bieten Daten aus dem städtischen Einwohnermeldewesen Vorteile, so dass die Prognose auf Ebene der Stadtteile erarbeitet wurde.

» Vorgehen zur Erarbeitung kleinräumiger Prognosen

- Da für die Ausrichtung des Wohnungsneubaus und für die infrastrukturelle Bedarfsermittlung kleinräumige Aussagen benötigt werden, wurden die Prognosen auf Ebene der Stadtteile erarbeitet.
- Da diese nicht isoliert zu betrachten sind, wurde zunächst eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose in drei Varianten – zzgl. einer „Prüfvariante“ Innenentwicklung – für die Gesamtstadt Ostfildern erarbeitet. Die Ergebnisse dienen als Orientierungsrahmen für die Spezifikation auf kleinräumiger Ebene.
- Daran anknüpfend wurde geprüft, wo im Stadtgebiet der ermittelte Neubaubedarf gedeckt werden kann. Auf Grundlage der getroffenen Annahmen zur potenziellen kleinräumigen Neubautätigkeit wurden die Prognosen für die Stadtteile erstellt.

» Datengrundlagen und Rahmenbedingungen

- Basis der Prognose ist die Analyse von Geburten, Sterbefälle sowie Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung vergleichsweise gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbewegungen zwischen Ostfildern, den Kommunen des Landkreises und der Region Stuttgart, der überregionalen Wanderungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Grundlage der Prognose sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens der Stadt. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität. Die Ausgangsbevölkerung ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2024.

5 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose

»» Prognose in drei Varianten und Szenario „Innenentwicklung“

- Um prognostischen Unsicherheiten und möglichen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Entwicklungspfaden Rechnung zu tragen, wurde die Bevölkerungsprognose in drei Varianten erstellt. Es wird somit ein Entwicklungskorridor aufgespannt, der einerseits die zu beobachtende Entwicklung der Rahmenbedingungen sowie deren Fortsetzung in den kommenden Jahren berücksichtigt. Andererseits erlauben die Varianten alternative Entwicklungspfade zu skizzieren. Diese hängen unmittelbar mit den politischen Entscheidungen vor Ort zusammen.
- Zu den Einflussfaktoren, die zusätzliches Wachstumspotenzial implizieren, zählt z. B. die Beschäftigungsentwicklung, die Veränderungen in der Arbeitswelt (höhere Flexibilität, geringere Bindung an den Arbeitsort, z. B. durch Home-Office etc.) – unabhängig von lokalen Arbeitsplätzen. Weiterhin wirken externe Effekte, wie die Bahnanbindung, die angespannte Marktlage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt und die steigenden Stadt-Umland-Wanderungen der Landeshauptstadt.
- Über die drei Varianten des Wohnbauflächenkonzept und der soziale Infrastrukturbedarfsplanung hinaus wurde ein viertes Szenario „Innenentwicklung“ erarbeitet, welches – anders als die „klassischen“ Varianten – die künftige Bevölkerungsstruktur modelliert, wenn ausschließlich Potenziale im Innenbereich aktiviert werden.

»» Annahmen

- **Basisvariante** – Folgende Annahmen wurden zu Grunde gelegt:
 - *Fertilität*: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
 - *Mortalität*: ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist künftig von geringeren Steigungen auszugehen.

- *Wanderungen*: Es werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet sowie aus dem Ausland konstant bleibt. Die Wanderungsmuster sind vergleichbar mit den Jahren 2016 bis 2019 und 2022 bis 2024. Die Jahre 2020 und 2021 wurden aufgrund pandemiebedingter Einflüsse nicht berücksichtigt. Die Jahre 2022 und 2024 wurden aufgrund des hohen Zuzugs geflüchteter Menschen korrigiert.
- **Obere Variante**: Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basisvariante unterstellt die obere Variante Wanderungsmuster, die vergleichbar sind mit der Entwicklung der letzten zehn Jahre und damit einer Fortsetzung der langfristigen dynamischen Entwicklung entsprechen.
- **Mittlere Variante**: Die Variante stellt einen Mittelweg zwischen einem langfristigen eher dynamischen Wachstum und einem moderateren Wanderungsgeschehen dar.

5.2 Gesamtstädtische Prognose des Neubaubedarfs

»» Einwohnerzuwachs bis 2040 zwischen 0,1 % und 5,3 %

- Die Varianten zur Bevölkerungsentwicklung für Ostfildern, die zunächst als erster Orientierungsrahmen dienen, gehen von einem relativ kontinuierlichen Zuwachs zwischen dem Basisjahr 2024 und dem Prognosehorizont 2040 aus.
- In der Basisvariante macht sich zunehmend der demografische Wandel bemerkbar. Der Zuwachs liegt bei gut 0,1 %, was rund 60 zusätzlichen Einwohner:innen entspricht. In der oberen Variante wird ein Zuwachs von 5,3 % bzw. 2.100 Einwohner:innen gegenüber 2024 erwartet.
- Zur Orientierung: Zwischen 2011 und 2024 stieg die Zahl der Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz in Ostfildern um 3.780 Personen bzw. um 10,4 %. Insofern repräsentiert die obere Variante ein moderateres Wachstumsszenario als die tatsächliche Entwicklung der letzten 13 Jahre.

5 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose

»» Wohnungsmarktbilanzierung

- Aufbauend auf dem Orientierungsrahmen für die Bevölkerungsentwicklung wurde eine Haushaltsprognose als quantitativer Indikator für die Bestimmung der künftigen Nachfrage erstellt. Um die zu erwartenden Bedarfe herauszuarbeiten, erfolgte eine Bilanzierung. Durch Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage werden Neubaubedarfe bzw. Angebotsüberhänge differenziert nach Segmenten abgeleitet. Basis für die Berechnungen sind:
 1. Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
 2. Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) inkl. Abgang und
 3. die Angebotsüberhänge im Basisjahr.
- Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt benötigt angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von 2 bis 4 %. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es durch Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zu einer Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Bestandes. Für Ostfildern wurde eine Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt.
- Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand vom Basisjahr bis 2040 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung von Wohnungsneubau. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Folgende Prozesse spielen eine Rolle:
 - Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
 - Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei zu einer Wohneinheit), Umnutzung (in Büro, Praxis, Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
 - Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

»» Neubaubedarf für bis zu 2.400 WE bis 2040

- Die Nachfrage ist in den letzten Jahren weiter gestiegen. In Relation dazu war die Neubautätigkeit moderat. Ausgehend vom marktaktiven Leerstand im Jahr 2022, dem moderaten Neubau sowie dem Zuzug von geflüchteten Menschen wird von einer eher angespannteren Wohnungsmarktsituation ausgegangen. Es wird angenommen, dass sich die marktaktive Leerstandsreserve bei etwa 1,5 % im Jahr 2024 bewegt. In Relation zur angesetzten Fluktuationsreserve von 2,5 % besteht somit ein Nachholbedarf. Dieser beläuft sich auf ca. 190 Wohneinheiten.
- Die Höhe des Wohnungsabgangs (Ersatzbedarf) kann nur näherungsweise bestimmt werden, da die Statistik diesbezüglich kaum Aufschluss bietet. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2% und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen.
- Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine hohe Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten verstärkt rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2040 für Ostfildern variantenunabhängig von einem Wohnungsabgang von bis zu 800 Wohnungen auszugehen.
- Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Haushaltszahl ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basisvariante wurde ein Zusatzbedarf von 470 Wohneinheiten bis 2040 berechnet. In der oberen Variante steigt dieser Wert auf bis zu 1.360 Wohnungen.

- » Flächenrelevanter Neubaubedarf bis 2040: 910 bis 1.830 WE
- Alle Bedarfskomponenten zusammengenommen ergibt sich ein Neubaubedarf in der Basisvariante von 1.470 WE bis 2040. Das entspricht 92 Wohneinheiten pro Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 2011 und 2024 wurden durchschnittlich 140 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. In der oberen Variante steigt der Neubaubedarf auf insgesamt bis zu 2.390 Wohneinheiten bzw. auf 150 Wohnungen pro Jahr an.
 - Aus Sicht der Stadt Ostfildern und des künftigen Flächennutzungsplans ist v. a. relevant, wie viel Fläche für den Wohnungsbau bis 2040 benötigt wird. Dafür wurde aus dem Neubaubedarf insgesamt der flächenrelevante Bedarf abgeleitet.
 - Dabei wird u. a. davon ausgegangen, dass nicht der gesamte Ersatzbedarf zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führt. Beispielsweise finden Ersatzneubauten älterer Gebäude in höherer Dichte statt. Das heißt der Abgang wird auf bestehenden Flächen sogar überkompensiert. In anderen Fällen ist ein Ersatz am gleichen Ort jedoch nicht möglich. Insgesamt wird angenommen, dass für rund 30 % des Ersatzneubaubedarfs zusätzliche Flächen genutzt werden müssen.
 - Daraus ergibt sich in der Basisvariante ein flächenrelevanter Neubaubedarf für 490 Wohnungen bis zum Jahr 2030 bzw. von rund 910 Wohneinheiten bis 2040. In der oberen Variante, die im Rahmen der vorliegenden Prognose das dynamischste Wachstum abbildet, steigt der flächenrelevante Bedarf um 290 Einheiten auf 780 Wohnungen bis 2030 und 920 Wohnungen auf insgesamt 1.830 Einheiten bis 2040.
 - Sofern es der Stadt Ostfildern nicht gelingt, den größten Teil des Ersatzbedarfes in den Quartieren (mehrheitlich an gleicher Stelle) zu decken, würde sich der flächenrelevante Bedarf um bis zu 560 Wohneinheiten bis 2040 erhöhen. In diesem Fall dürften die identifizierten Flächenpotenziale (Konsenslösung vgl. Kapitel 5.3) kaum ausreichen. Das mögliche Wachstum dürfte in dem Fall deutlich geringer ausfallen. Flächenbezogene Alternativen gibt es zudem kaum.

Tab. 5: Neubaubedarfsprognose 2024 bis 2040

		2024	2030	2040
Basisvariante	Neubaubedarf insgesamt	190	700	1.470
	Ersatzbedarf	0	300	800
	Zusatzbedarf	0	200	470
	Flächenrelevanter Neubaubedarf	190	490	910
Mittlere Variante	Neubaubedarf insgesamt	190	800	1.800
	Ersatzbedarf	0	300	800
	Zusatzbedarf	0	300	790
	Flächenrelevanter Neubaubedarf	190	590	1.240
Obere Variante	Neubaubedarf insgesamt	190	990	2.390
	Ersatzbedarf	0	300	800
	Zusatzbedarf	0	490	1.360
	Flächenrelevanter Neubaubedarf	190	780	1.830

Daten: ALP | Darstellung: ALP

» Ableitungen für die Variante „Innenentwicklung“

- Für die Variante „Innenentwicklung“ können aus diesen Vorüberlegungen zunächst folgende Rückschlüsse gezogen werden. Sofern ausschließlich Innenentwicklungspotenziale für die künftige wohnbauliche Entwicklung in Erwägung gezogen werden, müssen diese auch den flächenrelevanten Ersatzbedarf decken (ca. 90 WE bis 2030 und ca. 240 Wohnungen bis 2040). Ferner stellt sich die aktuelle Wohnungsmarktsituation eng dar. Der bestehende Nachholbedarf wird somit auch in der Innenentwicklung gedeckt werden müssen (ca. 190 WE). Im Ergebnis gibt es bei einem Innenentwicklungspotenzial von 300 Wohneinheiten keinerlei Spielraum für zusätzliches Haushalts- und Bevölkerungswachstum.

» Hinweise zum Wohnungsneubau

- Den drei „klassischen“ Prognosevarianten liegt die Prämisse zugrunde, dass ein dieser Entwicklung entsprechender Wohnungsneubau stattfindet. Jedoch auch ohne einen (dynamischen) Bevölkerungszuwachs ist Wohnungsneubau erforderlich. Sofern kein Wohnraum hinzukommen würde, sind folgende Entwicklungen wahrscheinlich:

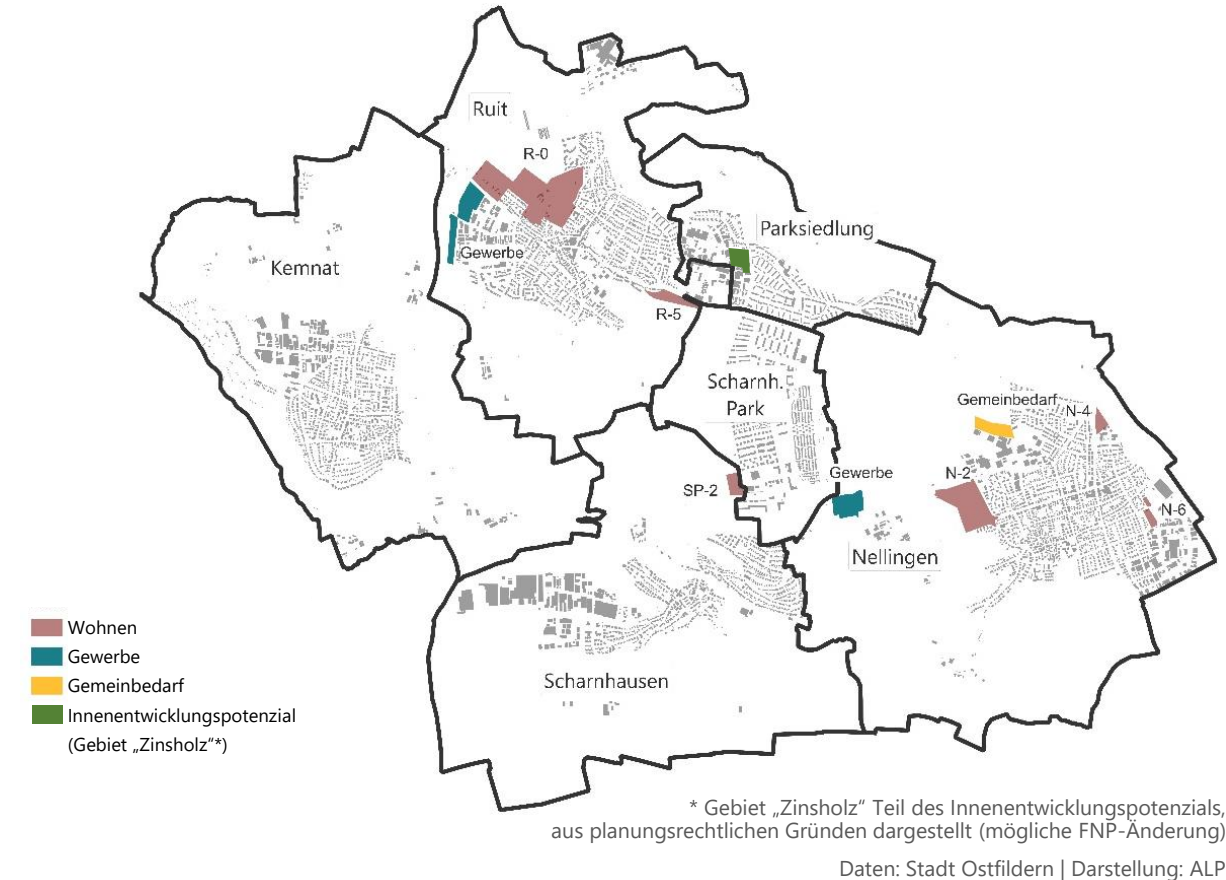
- 1) Die Deckung der Wohnraumbedarfe der lokalen Bevölkerung wird erschwert. Dies gilt sowohl qualitativ (z. B. Wohnraum für Ältere kann im Bestand kaum hergestellt werden) als auch quantitativ (Haushaltsverkleinerungen tragen zu einem wachsenden Bedarf an Wohnraum/ Wohnfläche bei, auch wenn Einwohnerzahlen lediglich stabil sind). Stärkere „Ausweichtendenzen“ in das Umland sind wahrscheinlich.
- 2) Selbst zur Befriedigung lediglich der endogenen Bedarfe (qualitativer und quantitativer Bedarfszuwachs) ist die Aktivierung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau erforderlich. Die Deckung lediglich im Bestand bzw. in der Innenentwicklung ist unwahrscheinlich bzw. mit erheblichen Unsicherheiten verbunden, auf die nur geringer Einfluss durch die Stadt Ostfildern besteht.

- 3) Ohne Neubau besteht kaum Potenzial Einwohner:innen durch Zuzug hinzuzugewinnen. Es ist von einer eher rückläufigen in Wellen verlaufenden Bevölkerungsentwicklung mit stärkeren Alterungstendenzen auszugehen. Die Auslastung von Infrastrukturen ist gefährdet.
- 4) Umzüge dürften aufgrund einer enger werdenden Wohnungsmarktsituation bzw. fehlender Wohnalternativen unterlassen werden. Die Fehlbelegung (Verhältnis von Haushaltsgröße zu Wohnungsgröße) nimmt eher zu als ab.
- 5) Bei einer Fortsetzung der dynamischen Arbeitsplatzentwicklung vor Ort ist mit stärkeren Pendlerbewegungen und höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen.
- 6) Insbesondere für Haushalte im unteren und mittleren Einkommenssegment dürfte sich die Situation aufgrund des anhaltenden Drucks weiter verschärfen.

5.3 Überlegungen – räumlicher und zeitlicher Horizont des Neubaus

- Im nächsten Arbeitsschritt zur Prognose stellt sich die Frage, ob und wenn ja, wo innerhalb des Stadtgebiets die dargestellten Neubaubedarfe gedeckt werden können und wann die Potenziale entwickelt werden könnten bzw. müssten.
- Als Grundlage dafür erfolgte eine Priorisierung in einem Prozess durch die Stadtpolitik (Konsenslösung vgl. Abb. 46) und zeitliche Staffelung in Abstimmung mit der Verwaltung der in Kapitel 4.3 dargestellten Potenziale für den Wohnungsbau.
- » **Innenentwicklung: Deckung von maximal einem Drittel des Neubaubedarfs**
 - Durch in 2025 laufende Projekte (105 WE) zzgl. des ermittelten, aktivierbaren Innenentwicklungspotenzials (ca. 300 WE) können, je nach Prognosevariante, 22 % (obere Variante) bis 45 % (Basisvariante) des flächenrelevanten Neubaubedarfs gedeckt werden.
 - Insofern besteht ein Zusatzbedarf an Flächen für rund 500 (Basisvariante) bis zu 1.420 Wohneinheiten in der oberen Variante.
- » **Neuflächenentwicklungsbedarf und FNP-Kulisse**
 - Der zusätzliche Flächenbedarf wird sich somit auf neuen Flächen außerhalb des bisherigen Siedlungskörpers niederschlagen müssen.
 - Dafür kommt grundsätzlich der „Pool“ von insgesamt 17 Standorten (vgl. S. 63) innerhalb des Stadtgebietes infrage. Dieses Potenzial ist prinzipiell deutlich größer als der ermittelte Bedarf. Aufgrund von Unwägbarkeiten und Restriktionen bei einzelnen Flächen sowie zur zielgerichteten Anwendung von Instrumenten (z. B. Baulandmodell/Zwischenerwerbsmodell) ist es sinnvoll gewisse Spielräume zu haben. Heißt, unabhängig von der tatsächlichen Entwicklung ist es sinnvoll zunächst eine möglichst große potenzielle Flächenkulisse zu haben.

Abb. 46: Prioritäre Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung (Konsenslösung)



5 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose

- Die Stadtpolitik hat eine sogenannte Konsenslösung (vgl. auch Abb. 46) beschlossen, die einen Ausschnitt des Flächenpools für die Übernahme in den Flächennutzungsplan vorsieht. Diese umfasst zwei Standorte in Ruit (R-0 und R-5), drei Standorte in Nellingen (N-2, N-4 und N-6) sowie einen Standort im Scharnhäuser Park (SP-2). Diese sind zusammengenommen 28,2 ha groß und weisen ein Potenzial für rund 1.100 Wohneinheiten.
- Deutlich wird anhand der priorisierten Flächen, dass ein räumlicher Schwerpunkt und eine Verdichtung entlang der Stadtbahn und damit in einem infrastrukturell gut erschlossenen Bereich stattfinden kann.
- »» **Annahme höherer Mindestdichte an Wohnungen**
 - Die Berechnung der Wohnungsdichte unterliegt – ausgehend von der gesetzte Mindestdichte von Einwohner:innen – der Annahme einer sinkenden Haushaltsgröße (2,1 Personen je Haushalt), um den Trend kleinerer Haushalte zu antizipieren.
- »» **Gesamtpotenzial kann nur Bedarf bis zur Mittleren Variante decken**
 - Alle Potenzialtypen (laufende Projekte, Innenentwicklungspotenzial und Konsenslösung) zusammen bieten unter den dargestellten Annahmen ein Potenzial für bis zu 1.500 Wohneinheiten. Das bedeutet, der flächenrelevante Neubaubedarf in der Mittleren Variante (1.240 WE) kann – da R 0 und N2 nicht vollständig bis 2040 entwickelt werden können – wahrscheinlich knapp gedeckt werden.
 - In der Oberen Variante werden die vorgesehenen Flächen – unter den getroffenen Annahmen – nicht ausreichen, den flächenrelevanten Neubaubedarf von 1.830 Wohnungen bis 2040 zu decken. In diesem Fall fehlen Flächen für rund 330 Wohnungen, die knapp 9,2 ha Wohnbaufläche entsprechen.
 - Da der Bedarf in der Oberen Variante nach aktuellen Überlegungen nicht im Stadtgebiet gedeckt werden kann, wird diese Variante in den anknüpfenden kleinräumigen Prognosen und Bedarfsanalysen nicht weiterverfolgt.

Tab. 6: Prioritäre Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung (Konsenslösung)

Potenzialflächen		Priorität	Fläche (ha)	Wohneinheiten Je ha	Wohneinheiten
N-2	Nellingen	Bis 2040	5,8	33,3	192
N-4	Nellingen	Bis 2035	0,9	33,3	28
N-6	Nellingen	Bis 2035	0,8	33,3	25
R-0	Ruit	Bis 2035/ nach 2035	17,6	42,9	753
R-5	Ruit	Bis 2035	1,9	28,6	54
SP-2	Scharnh. Park	Bis 2035	1,4	28,6	40
Ostfildern		-	28,2	38,7	1.092

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

5 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose

»» Abgleich von Bedarf und Entwicklungshorizont auf der Zeitachse

- Die Bedarfsdeckung ist neben dem verfügbaren Gesamtpotenzial auch vom Entwicklungszeitraum der jeweiligen Fläche abhängig. So war als nächstes abzuschätzen, wann die einzelnen Flächen und insbesondere die Neuflächenpotenziale in Ruit und Nellingen aktivierungsfähig sein können.

»» Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in beiden Varianten

- In beiden Varianten wird eine Neubautätigkeit im Jahr 2025 von 105 Wohneinheiten unterstellt, resultierend aus Baugenehmigungen der Vorjahre. Ferner fließen in allen Varianten Innenentwicklungspotenziale ein. Es wird angenommen, dass bis 2030 eine stärkere Aktivierung stattfindet und ab 2031 kontinuierlich abnimmt.

»» Gestaffelte Aktivierung der Außenpotenziale

- Aufgrund des nötigen zeitlichen Vorlaufs wird unterstellt, dass Wohnungen auf den kleineren Flächen (SP-2, R-5, N-4 und N-6) ab 2031 bezugsfertig sind. Bei beiden großen Flächen wird ein längerer Vorlauf unterstellt. Für die Fläche R-0 wird die Bezugstauglichkeit erster Einheiten ab 2034, für N-2 ab 2037 unterstellt.

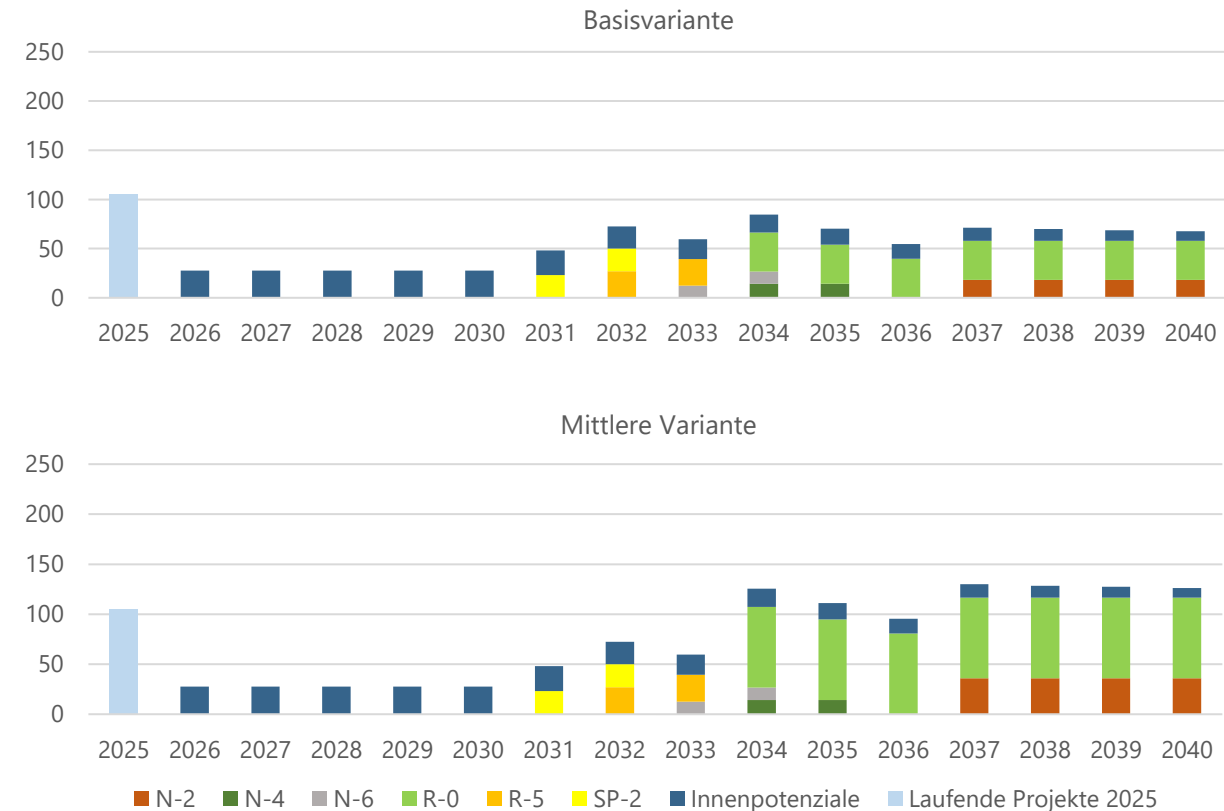
»» Basisvariante

- In der Basisvariante wird zur Bedarfsdeckung – neben den Innenentwicklungspotenzialen – die Entwicklung aller kleinen Flächen sowie eine anteilige Aktivierung der Flächen R-0 und N-2 angenommen. Für die beiden großen Flächen wird bis 2040 eine Ausschöpfung von etwa 37 % des Potenzials angenommen.

»» Mittlere Variante

- Im Unterschied zur Basisvariante wird ein Ausschöpfungsgrad der beiden großen Flächen R-0 und N-2 von 75 % bis 2040 angenommen. Das dieser nicht noch höher ausfällt liegt daran, dass die Flächen nicht vollständig bis 2040 entwickelt werden können. Die vermeintliche Reserve ist tatsächlich keine. Im Gegenteil, sobald sich die Entwicklung nur leicht verzögert oder einzelne Flächen nicht entwickelt werden können, gibt es keinerlei Alternativen.

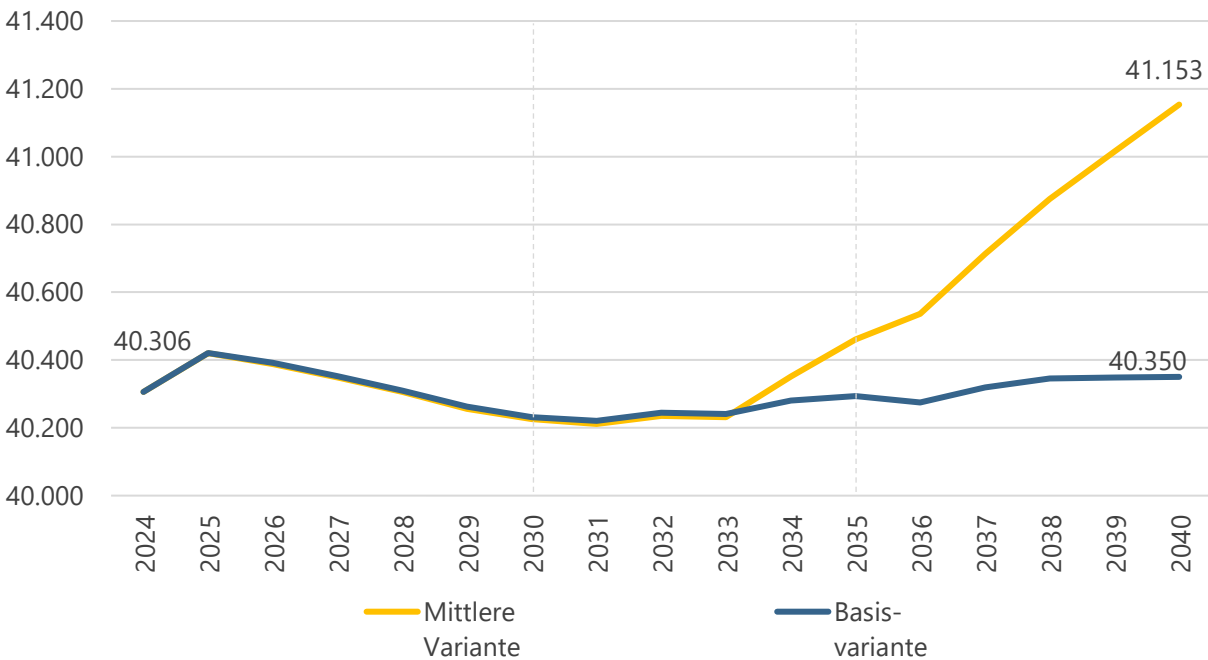
Abb. 47: Prioritäre Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung (Konsenslösung)



5.4 Kleinräumige Bevölkerungsprognose

- Auf Basis des gesamtstädtischen Orientierungsrahmens, der Ermittlung des Neubaubedarfs und den Überlegungen zur Aktivierung der Wohnbauflächenpotenziale wurden Bevölkerungsprognosen auf kleinräumiger Ebene erstellt. Das Ergebnis der Aggregation ist eine gesamtstädtische „bauphasen-orientierte“ Prognose der Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2024 bis 2040.
- » Basisvariante: Einwohnerentwicklung stabil (+45 EW bzw. +0,1 % bis 2040)
 - In der Basisvariante wird bis zum Jahr 2030 zunächst ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl erwartet. In den Folgejahren stabilisiert sich die Entwicklung wieder leicht. Insgesamt bleibt die Einwohnerzahl über den Prognosezeitraum weitgehend konstant. Gegenüber dem Basisjahr 2024 ergibt sich bis 2040 lediglich ein sehr geringer Zuwachs von rund 45 Einwohner:innen, was einem Anstieg von etwa 0,1 % entspricht.
- » Mittlere Variante: 850 zusätzliche Einwohner:innen (+2,1 %)
 - Auch in der mittleren Variante wird bis 2030 zunächst ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl erwartet, der weitgehend dem Verlauf der Basisvariante entspricht. In den Folgejahren setzt jedoch eine stärkere Bevölkerungszunahme ein. Bis 2040 steigt die Einwohnerzahl gegenüber dem Basisjahr 2024 um rund 850 Personen, was einem Zuwachs von etwa 2,1 % entspricht.

Abb. 48: Bevölkerungsprognose 2024 bis 2040



	2024	Basisvariante		Mittlere Variante	
		2030	2040	2030	2040
Parksiedlung	2.870	2.987	3.066	2.984	3.077
Ruit	8.080	8.157	8.726	8.155	9.343
Scharnh. Park	8.558	8.268	7.720	8.267	7.721
Scharnhausen	4.797	4.818	4.764	4.818	4.765
Kemnat	5.544	5.538	5.487	5.538	5.491
Nellingen	10.457	10.464	10.587	10.464	10.756
Ostfildern	40.306	40.232	40.350	40.225	41.153

Daten: ALP | Darstellung: ALP

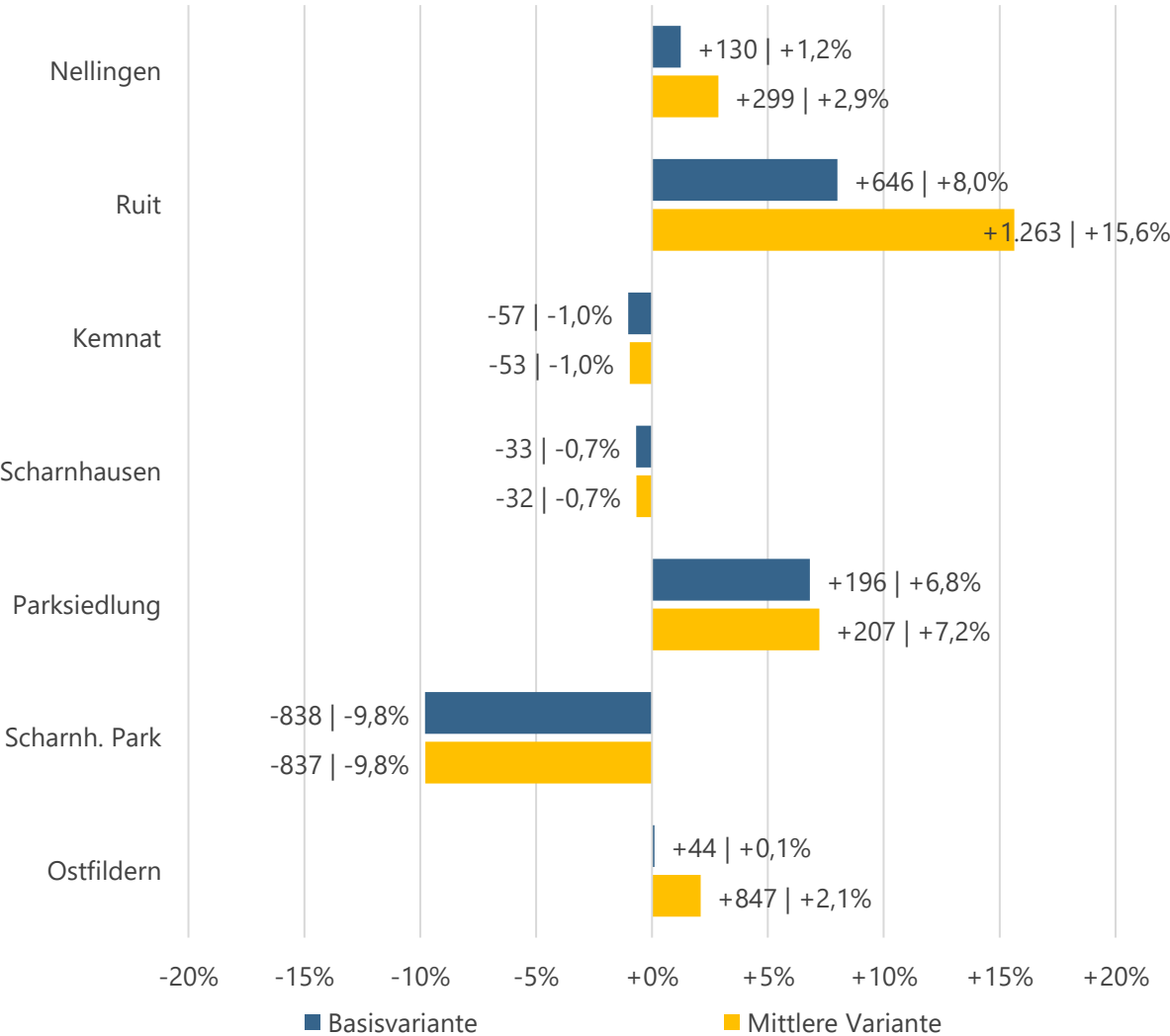
»» Nellingen und Ruit mit deutlichsten Zuwächsen bis 2040

- Auf Stadtteilebene fällt die Entwicklung sehr heterogen aus. Ursächlich dafür sind einerseits die endogene demografische Entwicklung der einzelnen Teilräume sowie die unterschiedlichen Annahmen zur zukünftigen kleinräumigen Neubauintensität.
- Das prognostizierte Wachstum Ostfilderns wird sich in absoluten Zahlen v. a. in den Stadtteilen mit dem höchsten Neubaupotenzial – Nellingen und Ruit – niederschlagen. Aufgrund des größten Flächenpotenzials in Ruit (Fläche R-0) zeigt sich hier der größte Einwohnerzuwachs bis 2040.
- Der Stadtteil Parksiedlung profitiert vor allem von vergleichsweise hohen Innenentwicklungspotenzialen. Von den insgesamt 300 angenommen Wohneinheiten des Innenentwicklungspotenzials liegen 130 in der Parksiedlung.

»» Schrumpfung in Scharnhauser Park und Kemnat erwartet

- Demgegenüber wird für Kemnat eine – von der gesamtstädtischen Entwicklung abweichende – negative Entwicklung erwartet. Diese fällt mit rund -1 % moderat aus. Ursächlich dafür ist ein sukzessives „Durchaltern“ des Stadtteils in Verbindung mit einem – von Baulücken abgesehen – geringen Neubaupotenzial.
- Ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahlen wird für den Scharnhauser Park angenommen. Der relativ junge Stadtteil weist derzeit eine vergleichsweise homogene Bevölkerungsstruktur auf. Im Zuge des normalen Alterungsprozesses und lebensphasenabhängiger Veränderungen (z. B. Auszug der Kinder) wird sich die Bevölkerungsstruktur verändern und die Einwohnerzahl zunächst zurückgehen. Langfristig – nach einem Generationswechsel – kann sich die Entwicklung wieder stabilisieren. Eine Rückkehr auf das heutige Niveau erscheint jedoch unwahrscheinlich.

Abb. 49: Bevölkerungsprognose 2024 bis 2040

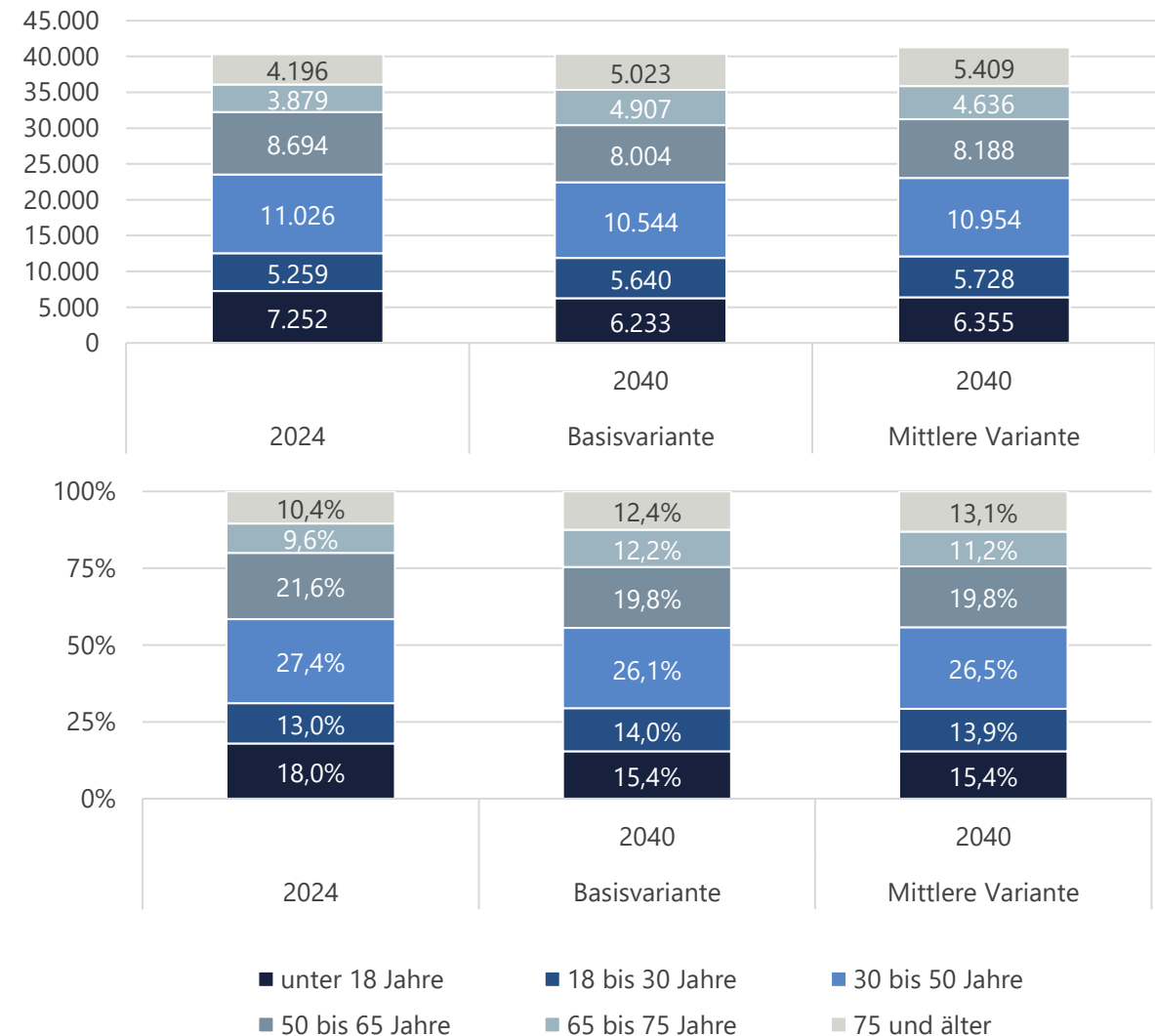


Daten: ALP | Darstellung: ALP

5 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose

- Neben der Veränderung der absoluten Einwohnerzahl wird sich bis 2040 auch die Altersstruktur in Ostfildern weiter verändern. Tendenziell verschiebt sich die Bevölkerungsstruktur von den jüngeren hin zu den älteren Altersgruppen.
- »» **Weniger Kinder und Jugendliche**
 - Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Gesamtbevölkerung wird variantenunabhängig bis 2040 um 2,6 %-Punkte zurückgehen. Das entspricht – je nach Variante – einem Rückgang um rund 900 bis 1.020 Personen bis 2040 und kann erhebliche Auswirkungen auf die Nachfrage nach Schul- und Betreuungsangeboten haben.
- »» **Einwohner:innen im Erwerbsalter rückläufig**
 - Für die Zahl der Personen im Erwerbsalter (18 bis 64 Jahre) wird insgesamt eine rückläufige Entwicklung erwartet (Basisvariante: -790, mittlere Variante -110 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung geht in beiden Szenarien leicht zurück.
- »» **Mehr Senior:innen und Hochbetagte**
 - Demgegenüber steigen Zahl und Anteil der Senior:innen deutlich. Der Anteil der über 65-Jährigen nimmt bis 2040 spürbar zu. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung wächst von heute 20 % auf rund 25 %. Das sind von 1.860 Senior:innen in der Basisvariante bis zu 2.180 Senior:innen in der mittleren Variante mehr als 2024.
 - Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ergeben sich Herausforderungen insbesondere im Hinblick auf seniorengezielte Wohnangebote, ein barrierearmes Wohnumfeld sowie die Daseinsvorsorge (Einkauf, medizinische Versorgung, Pflege).

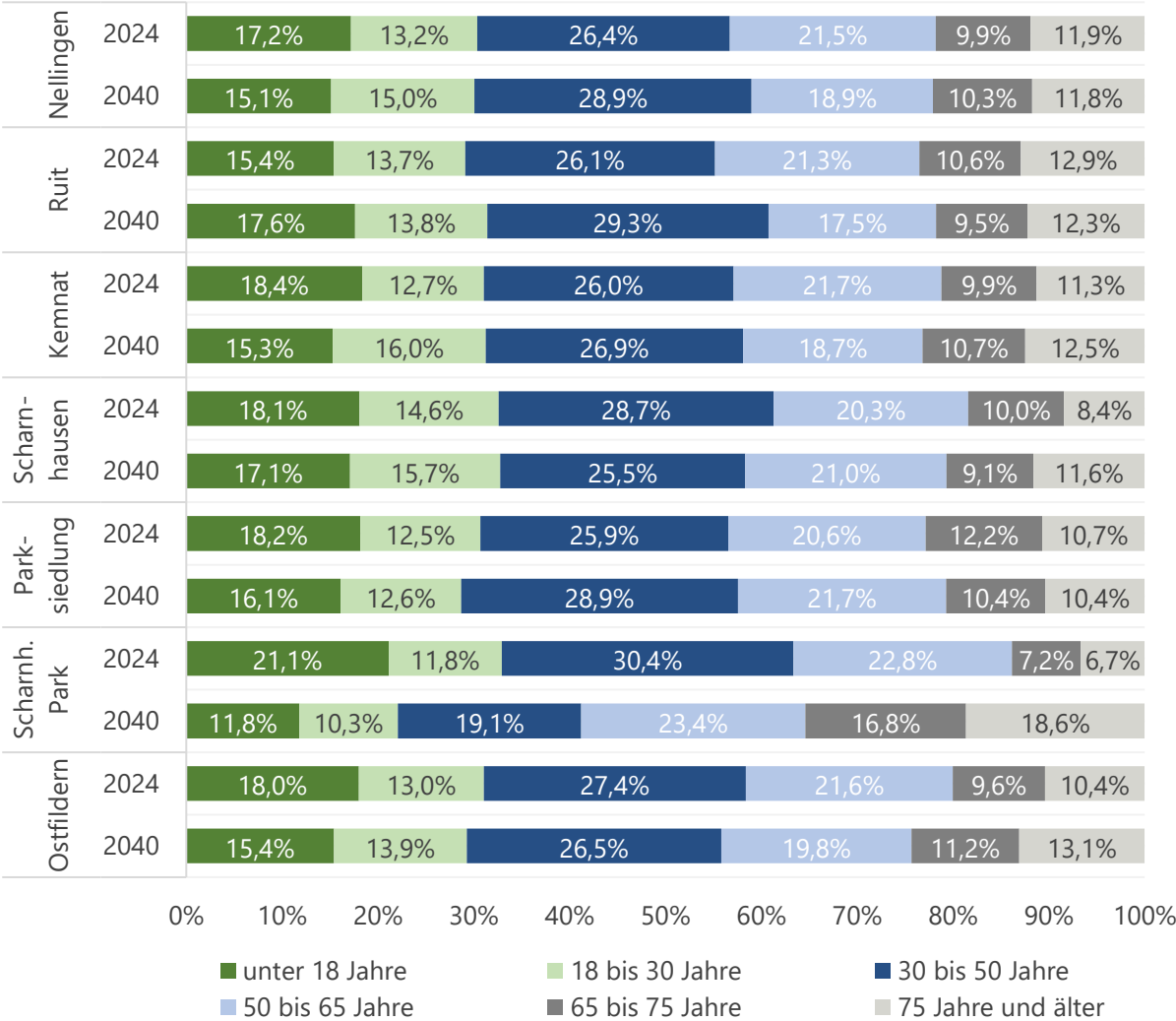
Abb. 50: Prognose der Altersstruktur 2024 und 2040



Daten: ALP | Darstellung: ALP

- Auf Stadtteilebene ist die altersstrukturelle Entwicklung heterogen. Folgende Veränderungen werden in der mittleren Variante erwartet:
- Für Nellingen wird im Zuge der vergleichsweise hohen Neubautätigkeit eher eine Verjüngung des Stadtteils erwartet. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der Personen im Erwerbsalter steigt leicht. Gleichzeitig verschiebt sich die Altersstruktur innerhalb der älteren Jahrgänge: Während die Gruppe der 50- bis 65-Jährigen zurückgeht, nimmt insbesondere der Anteil der Senior:innen leicht zu.
- Die Entwicklung von Ruit verläuft strukturell ähnlich wie in Nellingen. Auch hier nimmt der Anteil der jüngeren Altersgruppen zu. Gleichzeitig steigt – stärker als in Nellingen – der Anteil der älteren Bevölkerung.
- In Kemnat sind dagegen deutliche Alterungstendenzen zu beobachten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen geht zurück, während insbesondere die älteren Altersgruppen an Bedeutung gewinnen.
- Scharnhausen weist vergleichsweise moderate Veränderungen auf und bleibt insgesamt ein relativ junger Stadtteil. In den meisten Altersgruppen ist eine weitgehend stabile Entwicklung zu erwarten, während der Anteil der Senior:innen leicht zunimmt.
- In der Parksiedlung setzt sich der bereits begonnene Generationswechsel fort. Die Altersstruktur verschiebt sich leicht in Richtung der mittleren Altersgruppen; gleichzeitig steigt auch hier der Anteil älterer Einwohner:innen.
- Die stärksten strukturellen Veränderungen zeigen sich im Scharnhäuser Park. Der derzeit sehr junge Stadtteil altert deutlich. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen geht stark zurück, während insbesondere die älteren Altersgruppen – vor allem die über 65-Jährigen – deutlich zunehmen.

Abb. 51: Altersstruktur 2024 und 2040 auf Stadtteilebene (mittlere Variante)



Daten: ALP | Darstellung: ALP

5.5 Zwischenfazit – Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose

Bevölkerungsprognose

- » Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose in drei Varianten Gesamtstädtisch und in zwei Varianten als Basis für die Ableitung spezifischer Neubaubedarfe und als Grundlage für die künftige Wohnungspolitik
- » Konstante Bevölkerungsentwicklung in der Basisvariante bis 2040, in der mittleren Variante wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl um rund 850 Personen erwartet
- » Die obere Variante wird kleinräumig nicht weiter verfolgt, da der Wohnungs-/ Flächenbedarf bei dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von rund 5,3 % bzw. 2.100 Personen nicht mit dem vorhandenen Potenzialen gedeckt werden kann
- » Bevölkerungsentwicklung ist auf Stadtteilebene sehr heterogen und wird vor allem in Ruit und Nellingen dynamisch ansteigen – in Scharnhauser Park hingegen wird ein Bevölkerungsrückgang erwartet
- » Die Stadt wird älter – Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird sinken – es wird von einem Anstieg von Senior:innen und Hochbetagten auszugehen – daraus ergeben sich Herausforderungen bezüglich spezifischer Angebote Wohnungsangebot

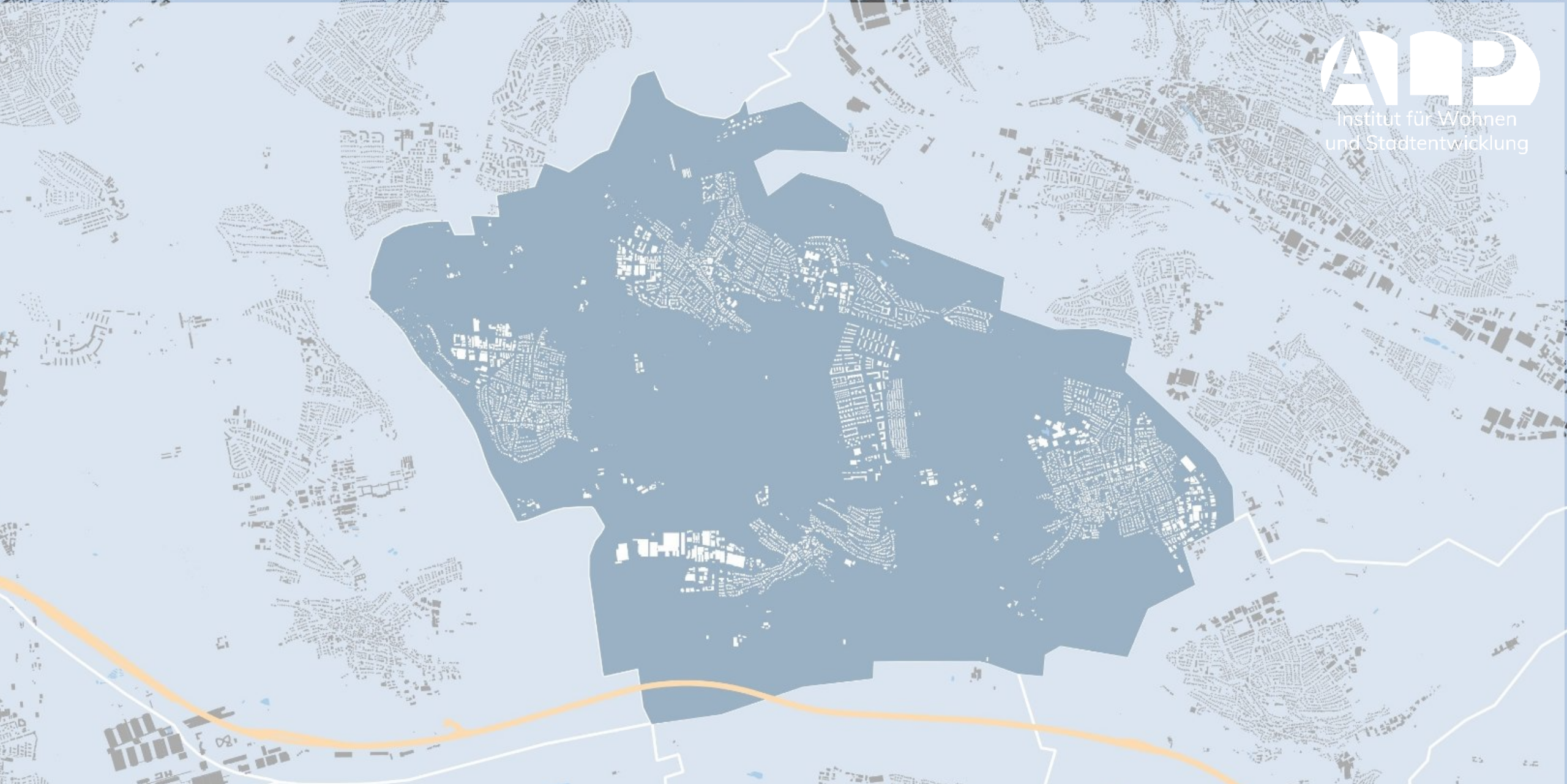
Neubaubedarfsprognose

- » Für die Ermittlung des quantitativen Neubaubedarfs werden Angebot (Wohnungsbestand) und Nachfrage (Haushalte) gegenübergestellt und bilanziert
- » In allen Varianten besteht ein z. T. erheblicher Neubaubedarf – um den Bedarf zu decken, müssen in der Basisvariante bis 2040 92 WE p.a. fertiggestellt werden (insgesamt 1.470) – in der oberen Variante steigt der Neubaubedarf auf 2.390 Wohneinheiten (149 Wohnungen pro Jahr) an

- » Der flächenrelevante Neubaubedarf liegt in der Basisvariante bei 910 WE, in der Mittleren Variante bei 1.240 WE und in der Oberen Variante bei 1.830 WE

Flächenpotenziale

- » Innenentwicklungspotenzial für bis zu 300 Wohneinheiten
- » Konsenslösung als stark begrenzte Flächenkulisse für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln
- » Große Neuflächenentwicklungspotenziale in Ruit und Nellingen
- » Fortsetzung der Konzentration des Wohnungsbaus entlang der Stadtbahn und an Schwerpunkten des Wohnungsbaus
- » Bedarfsdeckung in der Basisvariante sowie in der Mittleren Variante möglich
- » Keine Bedarfsdeckung in der Oberen Variante (flächenrelevanter Bedarf von 1.830 WE vs. Gesamtpotenzial von rund 1.500 WE), Prognosevariante wird nicht weiter verfolgt
- » Es gibt zusätzliche Risiken die Bedarfe zu decken, sofern einzelne v. a. größere Flächen nicht oder im unterstellten Umfang realisiert werden
- » Risiken stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Maßnahmen nicht in der wünschenswerten bzw. notwendigen Intensität umzusetzen
- » Gleiches gilt, sofern es nicht gelingt, die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu forcieren



6.1 Zusammenfassende Bewertung – Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

- » Unterzentrum mit engen Stadt-Umland-Verflechtungen und Lage in der Metropolregion Stuttgart
- » Enge Verflechtungen mit der Landeshauptstadt Stuttgart mit einem hohen Arbeitsmarkt- und Wachstumspotenzial
- » Lage auf der Entwicklungsachse
- » Gute ÖPNV-Anbindung nach Stuttgart durch Stadtbahn und verschiedene Buslinien
- » Sehr gute überregionale MIV-Anbindung
- » Naturräumliche Lage auf den Fildern
- » Landschaftlich attraktive Grünzüge
- » Gute (basisinfrastrukturelle) Ausstattung in allen Stadtteilen (Kinderbetreuung, Bildungsangebote ärztliche/ medizinische/pflegerische Versorgung, Kultur, Freizeit)
- » Positive Beschäftigungsentwicklung – geringe Arbeitslosigkeit, annähernde Vollbeschäftigung
- » Starker sekundärer Sektor - Dienstleistungssektor mit hoher Wachstumsdynamik
- » Hohes Kaufkraftniveau, positive Entwicklung
- » Kleinteilig lebenswerte städtische Teilräume mit geringem soziostrukturellen Gefälle
- » Hohe Attraktivität für Zuziehende aus allen Ziel-/Altersgruppen
- » Wohnraumentwicklung mit Fokus auf Geschosswohnungsbau
- » Kaum Leerstand
- » Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in nahezu allen Stadtteilen
- » Stadtteil Scharnhäuser Park mit breitem Angebot zeitgemäßer Wohnformen

Schwächen

- » Kleinteilige Siedlungsstruktur, z. T. weite Wege innerhalb der Stadt
- » Großer Bestand an Wohngebäuden aus den 1950er bis 1970er Jahren, die Nachholbedarf bezüglich Modernisierung haben – Anpassungsbedarfe an aktuelle Nachfrage
- » Demografische Unterschiede zwischen den Stadtteilen – einzelne Stadtteile sehr homogen
- » Demografischer Wandel wird zunehmend sichtbar
- » Fortzug junger Erwachsener und von Senior:innen
- » Geringer Bestand von kleinen Wohnungen
- » (Noch) zu wenige seniorenspezifische, altersgerechte Wohnangebote
- » Hohes Preisniveau – starke Kostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen
- » Wenig öffentlich geförderter Wohnungsbau
- » Ausbaubedarf im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment und für Haushalte mit Unterstützungsbedarf
- » Zum Teil ineffiziente Flächennutzung für den Wohnungsbau (Baulücken, Restflächen)
- » Geringes Aktivierungspotenzial an Flächen im Siedlungsbestand
- » Fluglärmbelastigung
- » Hohe Abhängigkeit von den Verflechtungen mit Stuttgart
- » Enger Markt mit geringem Fluktuationspotenzial – bedarfsgerechte Belegung von Wohnraum

Chancen

- » Informelle Planungsinstrumente: STEK, Mobilitätskonzept, Wohnbau-, Gewerbeflächen- und Einzelhandelskonzept als Leitplanken für die Zukunft
- » Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- » Schwerpunkt Wohnungsbau und Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit
- » Ausbau eines differenzierten, attraktiven Arbeitsplatzangebotes – Stärkung der Attraktivität des Unternehmensstandortes Ostfildern
- » Sicherung der Infrastrukturen und Angebote der Daseinsvorsorge
- » Generationenwechsel im Wohnungsbestand der 1960er und 1970er – Nachzug von jungen (Familien-)Haushalten
- » Ausbau seniorengerechtes Angebot
- » Stärkung eines differenzierten Wohnungsangebotes – innovative Wohnprojekte Vermeidung Abwanderung durch Angebot an Bauplätzen/besonderen Wohnformen
- » Potenzial aus Zuzug der Einpendler:innen zum Arbeitsort
- » Digitalisierung – Nähe zum Arbeitsort verliert an Bedeutung; Chance für das Umland
- » Hohes Neubaupotenzial - Weitere Verdichtungs- und Konzentrationsmöglichkeiten entlang der Stadtbahnlinien
- » Wachstumspotenzial durch Lage im dynamischen Wirtschaftsraum Stuttgart
- » Nahverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen
- » Städtisches Engagement auf Wohnungs-/Baulandmarkt
- » Stärkung bezahlbares Segment – zunehmende Attraktivität geförderter Wohnungsbau (Delta Kapitalmarkt – Förderkonditionen)

Risiken

- » Rezession, wirtschaftlicher Abschwung, „Verpassen“ Transformation der Industrien
- » Fortsetzung der Abschwächung der Nachfrage im Eigentumssegment aufgrund des Wandels des Zinsumfelds
- » Weiter steigende Wohnkostenbelastung von Haushalten, v. a. im Mietsegment
- » Steigende Baukosten – Unterlassen von Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen – Neubauprojekte unattraktiv – notwendige Segmente werden nicht gebaut
- » Mittel-/langfristige Fortsetzung der „Energiekrise“
- » Anstieg der Zahl von Senior:innen – Herausforderung eines bedarfsgerechten Ausbaus von Infrastruktur und Wohnungsangeboten
- » Fortzugstrend von „Best Ager“ (50 bis 65 Jahre) sowie von Senior:innen und Hochbetagten
- » Weiter schrumpfende Zahl der Personen in der Familiengründungsphase – Auslastung der Infrastruktur
- » Aktivierungshemmnisse im Innenbereich zur Deckung des Wohnungsneubaus
- » Förderprogramme entsprechen nicht Marktanforderungen
- » Wachsende Nachfrageüberhänge – Angespannte Marktsituation, weiter steigende Kauf- und Mietpreise
- » Weiterhin homogene Stadtviertel – Herausforderungen für die örtliche Infrastruktur
- » Wachsender Druck aus Stuttgart, dem kein Neubau entgegengesetzt wird
- » Wohnbauflächenkulisse des FNP führt zu hoher Abhängigkeit und eingeschränkten stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten

6 Bewertung und Empfehlung

6.2 Prozess und Systematik des Konzepts

»» Analysen und Prognosen als Basis

- Wesentliche Grundlagen für die Erarbeitung von stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Empfehlungen für die Stadt Ostfildern bilden zunächst die Analysen der aktuellen Rahmenbedingungen, der Angebots- und Nachfragestrukturen sowie die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040. Zentrale Botschaft:

»» **Der Wohnungsmarkt in Ostfildern nimmt auf, was gebaut wird! Er ist quantitativ funktionsfähig. Es bestehen jedoch Restriktionen und infolge der Anspannung kommt es zielgruppen- und segmentbezogen zu einem „Marktversagen“, das gezieltes, aktives wohnungspolitisches Handeln erforderlich macht.** Weitere zentrale Aspekte sind:

- Wohnbauliche Dichte – Flächenverfügbarkeit/-sparsamkeit: Begrenzte Ressourcen machen ein restriktives Handeln notwendig. Der Anteil von verdichteten Typologien muss weiter zunehmen. Das freistehende Einfamilienhaus kann nur die Ausnahme sein. Der Fokus liegt weiterhin auf verdichteten einfamilienhausähnlichen Typologien.
- Der Markt wird nicht allen gerecht!: Es gibt ein „Marktversagen“ für Unterstützungsbedürftige und Haushalte mit unteren Einkommen. Die „Überwindung“ macht eine aktive städtische Steuerung nötig. Zielgruppen und Segmente mit besonderem Augenmerk sind:

Familien (Haushalte mit minderjährigen Kindern): 40 % mit Umzugswunsch; Mehrzahl möchte/muss sich vergrößern; Mehrzahl (mit gutem Einkommen) möchte Wohneigentum bilden (Chancen: Angebote im Neubau, Generationenwechsel); Knapp 30 % der Haushalte mit Kindern (u. a. Alleinerziehende) mit unteren/mittleren Einkommen – Rund die Hälfte mit überdurchschnittlich hoher Wohnkostenbelastung

Senior:innen: Unterdurchschnittliche Haushaltseinkommen, v. a. Alleinlebender; überdurchschnittlich hohe Kostenbelastung; Hohe Umzugsbereitschaft alleinlebender Senior:innen; kleinere, barrierefreie Angebote erforderlich; Unterstützung des Generationenwechsels, Wohnraum wird frei für Paar-/Familienhaushalte, Bedingung: Alternativen dezentral im Quartier sowie in integrierten Lagen anbieten, Unterstützungs-/ Beratungsangebote schaffen; (Bezahlbares) barrierefreies Angebot an kleinen Wohnungen und spezifische Angebote mit optionalen Unterstützungsmöglichkeiten (z. B. Service Wohnen) ausbauen, Wohnumfeld anpassen

Bezahlbarkeit: 55 % der Mieter:innen unterstützungsberechtigt durch Wohnraumförderung; Überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung vieler Mieterhaushalte; Viele Zielgruppen für kleine/mittelgroße Wohnungen (bis 60 m²): Singlehaushalte, alleinlebende Senioren, Transferleistungsbezieher:innen, Azubis, jedoch kleines Angebot; zudem Bedarf an großen Wohnungen (Alleinerziehende, Familien)

- Nachfrage wird vielfältiger; Infrastruktur auslasten: Homogene Quartiere vermeiden! Es bedarf vielfältiger alters-/soziostrukturell gemischter Quartiere: Mix aus Miet-/ Eigentumswohnungen, Typologien und Wohnungsgrößen für alle Einkommens-, Alters- und Zielgruppen, u. a. um nachhaltig lokale Infrastruktur auszulasten.

»» Abstimmungs- und Beteiligungsprozess mit Politik und Verwaltung

- Darüber hinaus fand eine Beteiligung der Kommunalpolitik statt. Dies erfolgte einerseits über die laufende Information zum Sachstand in der Gemeinderatsklausur.
- Andererseits wurde die Stadtpolitik online befragt. Die Fragen bezogen sich auf prioritäre Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmente, auf die Einschätzung der künftigen Bedeutung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Themenfelder sowie die Zustimmungsfähigkeit zu einzelnen Maßnahmen und Instrumenten in Form von Thesen. Die Ergebnisse sind im Bericht 2023 S. 116 bis 118 enthalten.

6 Bewertung und Empfehlung

»» Ableitung zentraler Handlungsfelder

- Die dargestellten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktthemen können grob in drei wesentliche Handlungsfelder zusammengefasst werden.

 **Handlungsfeld I: Aktive, effiziente und bedarfsorientierte Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau**

 **Handlungsfeld II: Sicherung des bezahlbaren Wohnens – Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus**

 **Handlungsfeld III: Innen- und Bestandsentwicklung unterstützen**

»» Empfehlungen und Maßnahmen

- Daran anknüpfend wurden Handlungsansätze und Maßnahmen bzw. Instrumente für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln formuliert. Diese Vorschläge und Handlungsmöglichkeiten sind gutachterliche Empfehlung – vorbehaltlich eines anschließenden politischen Willensbildungsprozesses – zu verstehen und stellen insofern „Prüfaufträge“ für Verwaltung und Politik dar.
- Anknüpfend an das Konzept wird es mindestens zu einzelnen Themen und Maßnahmen eines vertieften politischen Willensbildungsprozesses bedürfen. Letztendlich geht es darum, welche der Empfehlungen und Maßnahmen mehrheitsfähig sind. Es wird empfohlen, für eine Auswahl von Maßnahmen und Festlegungen, für die eine politische Mehrheit zu erwarten ist, die konkrete Umsetzung zu beschließen. Ein mögliches „Handlungsprogramm Wohnen“ oder „Leitlinien für die wohnbauliche Entwicklung“ bilden ein Initial/Signal für die künftige Wohnungspolitik Ostfilderns und bieten einen einheitlichen Handlungsrahmen für Verwaltung, Politik und Akteure und vermeiden „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“.

Abb. 52: Systematik der Empfehlungen



Handlungsfeld



Orientierungshilfe/ Leitplanke



Instrument/ Maßnahmen

Darstellung: ALP

6.3 Empfehlungen



Handlungsfeld I: Aktive, effiziente und bedarfsorientierte Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau



(Konzeptionelle) Rahmenbedingungen für den Bau von bis zu 2.400 zusätzlichen Wohnungen schaffen

Das dynamische Nachfragewachstum der letzten Jahre und das Potenzial, dass sich dieses fortsetzt, macht – vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs – ein langfristiges Planen und Handeln notwendig. Unabhängig von der realen Nachfrageentwicklung sollte die Stadt Ostfildern zumindest die (konzeptionellen/planerischen) Rahmenbedingungen für den Neubau von 2.400 Wohnungen bis zum Jahr 2040 (Obere Variante) schaffen. Dazu gehört etwa die aktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Die vorgelagerten Prozesse – politische Willensbildung, Entwicklung und der Beschluss einer Strategie, Priorisierung von Standorten und Projekten, Schaffung von Baurecht bis zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung – bedürfen einer hohen Vorlaufzeit und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen. Gleichwohl bedarf es eines Bekenntnisses zu einer weiter wachsenden Stadt mit entsprechenden wohnbaulichen und infrastrukturellen Herausforderungen.



Schaffung vielfältiger Quartiere

Mehr noch als die Quantität an Wohnraum ist die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere von Bedeutung. Heißt, es sollte bei allen Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-) Wohnformen für verschiedene Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein wichtiger wohnungspolitischer Fokus liegt auf familien- und seniorengerechten Angeboten sowie auf der Bezahlbarkeit des Angebots.



Verdichtetes Bauen weiter forcieren

In den letzten Jahren ist der Anteil neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gestiegen. Der Anteil fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag bei (nur) 18 % (2011 bis 2024), ein bedeutender Teil davon in verdichteten Typologien. Parallel ist zu beobachten, dass die Zahl der Haushalte, die sich in Richtung integrierter Lagen und Geschosswohnungsbau orientieren zunimmt. Aktuell kann die Situation segmentübergreifend als eng bewertet werden. Es sollte das Ziel der Stadt Ostfildern sein, den Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hoch zu halten.

Der Wunsch vieler Haushalte nach einem (freistehenden) Einfamilienhaus ist nach wie vor hoch. Mindestens kurz- bis mittelfristig ist zu erwarten, dass die Nachfrage im Zuge steigender Finanzierungs- und hoher Baukosten gedämpft, jedoch – in einer kaufkräftigen Wohnungsmarktregion – weiterhin gegeben ist. Die Sensibilität bei Verwaltung und Politik für das Thema Flächeneffizienz im individuellen Wohnungsbau ist hoch. Die Ressource Fläche ist begrenzt und der Neubau freistehender Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken, in Abhängigkeit von den städtebaulichen Rahmenbedingungen, nicht nachhaltig und zielführend. Die gegebene Nachfrage sollte auf kleinen Grundstücken (z. B. Townhouses/verdichtete Reihenhäuser) und mit verdichteten einfamilienhausähnlichen Typologien („gestapelte Reihenhäuser“, Maisonetten) bedient werden.



Steuerungsmöglichkeiten nutzen – Ziele formulieren und sichern

Basis für die Umsetzung einer Strategie ist das Formulieren konkreter wohnungspolitischer Ziele. Vielfältige Vorschläge werden innerhalb des Gutachtens gemacht. Aufbauend bedarf es einer politischen Willensbildung und des Beschlusses von „Leitlinien für die wohnbauliche Entwicklung“ (Grundsätze und Ziele). Ziel ist ein „Grundsatzbeschluss“, der einen „Fahrplan“ für Politik, Verwaltung und Investoren vorgibt. Er fördert Transparenz, einheitliches Handeln und vermeidet Fall-zu-Fall-Entscheidungen. Dies bildet die Basis, um Maßnahmen, mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten formell abzusichern und die Umsetzung zu gewährleisten.

Werkzeugkasten nutzen

Auf Grundlage der gesteckten Ziele und formulierten Prioritäten sollte die Stadt den „Werkzeugkasten“, der vielfältigste Handlungsmöglichkeiten bietet, orientiert an der konkreten Situation, nutzen.

Dazu gehören die Möglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, ebenso wie städtebauliche Verträge oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Weiterhin bieten städtebauliche Gebote, Satzungen und kommunale Vorkaufsrechte, (z. B. „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ § 25 Abs. 1 BauGB), der „Wohnungsbau-Turbo“ oder Baulandmodelle ein breites Spektrum an gebäude- und flächenbezogenen Handlungsoptionen.

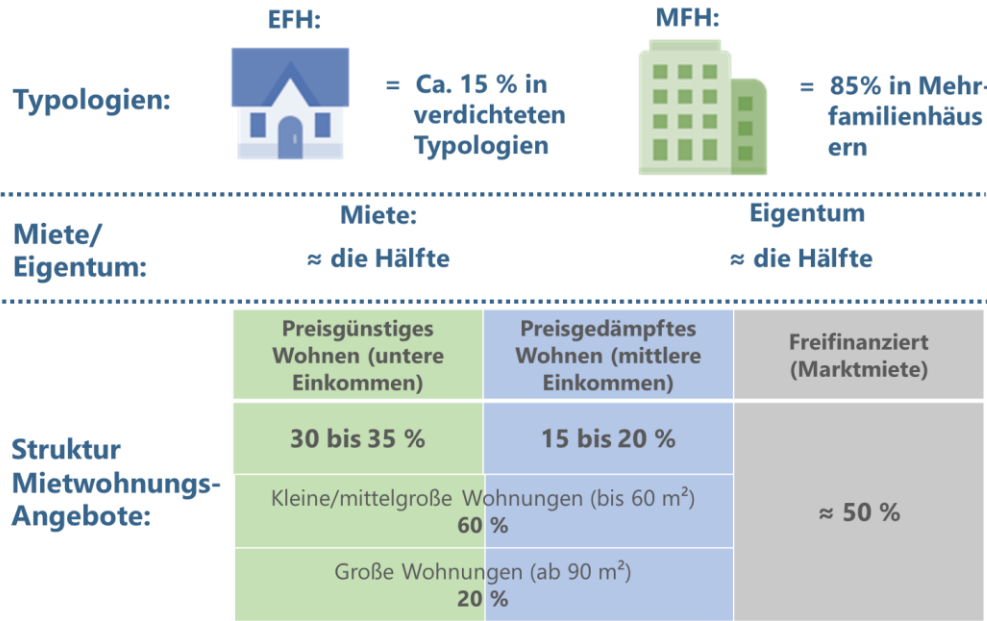
Transparenz zu Potenzialen für den Wohnungsbau erhalten und ausbauen – Monitoring Wohnbauflächenpotenziale

Als Grundlage für das zielgerichtete Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen und anknüpfenden Maßnahmen ist mindestens die Kenntnis von Potenzialstandorten eine Grundvoraussetzung. Dazu gilt es, potenzielle Wohnbaustandorte im Innen- und Außenbereich kontinuierlich zu eruieren. Dazu gehören Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, FNP-Reserven und Konversionsflächen im Siedlungsbestand. Darüber hinaus sind Potenzialstandorte im Außenbereich, die an die Siedlungsbereiche – und ggf. über die aufgeführten Standorte hinausgehen – anschließen, einzubeziehen.

Prüfung der Aktivierbarkeit und Realisierbarkeit – Setzung von Prioritäten – Ansprache von Eigentümer:innen

Die identifizierten Entwicklungsflächen sollten auf Aktivierbarkeit und Realisierbarkeit für den Wohnungsbau geprüft werden. Die Ergebnisse können zur Steuerung des Neubaugeschehens genutzt werden. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (möglicher Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vornehmen zu können oder im Bedarfsfall auf dem Markt aktiv zu werden.

Abb. 53: Wohnungsmix: Typologische, segment- und zielgruppenbezogene Überlegungen



Darstellung: ALP

Zentral ist, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und wohnungspolitische Ziele zu formulieren. In der Folge können – wie etwa für Standorte von besonderem wohnungspolitischem oder städtebaulichem Interesse – konkrete Schritte eingeleitet werden. Das Monitoring bildet eine Basis für eine vorausschauende (langfristige) Bodenbevorratung bzw. ein aktives Flächenmanagement (z. B. Zwischenerwerb), welche die Handlungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt verbessern können. Für Baulücken in sollte eine gezielte Ansprache der Eigentümer:innen erfolgen, um bereits erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen. Die nachträglichen und konkreten Handlungsoptionen für diese Flächen sind jedoch begrenzt.



Stärkung des städtischen Flächenmanagements

Vor dem Hintergrund einer hohen Handlungs- und Steuerungsfähigkeit und einer potenziell höheren Effizienz sollte Ostfildern eine möglichst aktive Rolle auf dem Grundstücksmarkt einnehmen und damit ein strategisches Instrument für eine bedarfsge- rechte Angebotsentwicklung stärken. Mit dem Ankaufen, Vorhalten, Entwickeln und der Vergabe von Grundstücken können städtische Ziele sehr effektiv verfolgt werden. Des- halb sollte der politische Willensbildungsprozess auch Ziele und Kompetenzen eines städtischen Flächenmanagements beinhalten.



Basis Flächenpotenzialmonitoring – Formulieren von Interessen und Prioritäten - Klärung von Zuständigkeiten und Finanzierung

Mit der Stärkung der kommunalen Bodenpolitik geht in jedem Fall die temporäre Bindung (nicht der Verlust) von Kapital einher. Aus diesem Grund ist eine flächen- spezifische Handlungsgrundlage (Potenzialerfassung, Prioritätensetzung) wesentlich, um die städtischen Ziele effektiv zu verfolgen. Aufgrund der notwendigen Ressourcen ist eine breite politische Basis wichtig. Für die Finanzierung des Flächenmanagements ist es sinnvoll, diese mit einem revolvingenden (Bauland-)Fonds zu sichern. Weiterhin sind die Zuständigkeiten sowie Handlungsbefugnisse abzugrenzen und die personelle Aus- stattung für ein aktives Handeln sicherzustellen.



Gezielter Ankauf von Entwicklungsflächen

Beim Flächenmanagement sind im Wesentlichen zwei Ausprägungen zu berücksichtigen: Zum einen gehört dazu der kurz- bzw. mittelfristige Zwischenerwerb von Grundstücken und Gebäuden für eine gezielte Quartiers- oder Flächenentwicklung. Er ist geeignet, um die Innenentwicklung zu stärken und den kommunalen Einfluss auf das Baugeschehen zu vergrößern. Als Instrumente in diesem Bereich kommen beispielsweise Vorkaufsrechte oder Entwicklungsmaßnahmen in Frage. Für Ostfildern wird aufgrund des hohen Handlungsbedarfs und Entwicklungsdrucks die Prüfung eines verbindlichen Zwischenerwerbs (Baulandmodell/-strategie) empfohlen.

Mit der eingegengten Flächenkulisse für den neuen FNP (Konsenslösung) besteht mindestens das Risiko, dass die Stadt Handlungsoptionen aus der Hand gibt. Der geringe Umfang an alternativen Flächen führt dazu, dass nahezu alle Flächen realisiert werden müssen, um die mittlere oder obere Variante der Prognose zu erreichen. Es darf keine (größere) Fläche ausfallen. Entsprechend dürfte man stärker zu Konzessionen bereit sein (müssen). Ein Zwischenerwerbsmodell „spielt“ bewusst mit alternativen Optionen, um die Eigentümer zu einem Verkauf zu bewegen.

Zum anderen versucht die strategische Bodenbevorratung als langfristiges Instrument den städtischen Einfluss auszuweiten. Das bedeutet, die Stadt Ostfildern kann frühzeitig Ausgleichs- oder Freiflächen sichern bzw. den Ankauf von Flächen betreiben, die nach städtischen Überlegungen zukünftig Wohnbauland werden könnten.



Sicherung der tatsächlichen (vollständigen) Bebauung

Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen hat sich Ostfildern in der Vergangenheit vielfach privater Entwickler bedient, die z. T. auch die Vergabe umgesetzt haben. Dies kann die städtische Handlungs- und Steuerungsfähigkeit einschränken.

Häufig erschweren komplexe Eigentümerkonstellationen sowie unterschiedliche Vor- stellungen, die Aktivierung und zielgerichtete Entwicklung von Flächen. Sofern zusätzlich die tatsächliche Bebauung nicht (vertraglich) gesichert ist und bei den Eigentümer:innen keine Verkaufs- bzw. Bebauungsabsicht besteht, sondern eine Bevorratung bzw. Wert- anlage beabsichtigt ist, führt das zu einer lückenhaften Bebauung. Ein Beispiel dafür ist das Baugebiet im Nordosten von Kemnat.

Vor dem Hintergrund einer effizienten Nutzung von Fläche und Infrastruktur sollte Ost- fildern restriktivere Verfahren prüfen. Das könnte bedeuten, Baurecht für neue Vor- haben wird geschaffen, wenn die Stadt über die Flächen verfügen kann (verbindliches Zwischenerwerbsmodell s. o.) oder mit Bauherren/Investoren vertraglich eine Bebauung inkl. städtischer Vorgaben gesichert wird (z. B. Baugebot). Die Vorteile einer vollständi- gen Entwicklung als Zwischenerwerbermodell durch die Stadt liegen auf der Hand:

6 Bewertung und Empfehlung

- Reduzierte Verfahrensdauer/zeitnahe Entwicklung
- Planerische Optimierungsmöglichkeiten
- Vermeidung von Baulücken/Restflächen durch Baugebot
- Auswahl der Kaufenden nach städtischen Kriterien (EFH)
- Vergabe nach Konzeptqualität (MFH)
- Dämpfung der Kosten

Sofern keine Verkaufsabsicht besteht, können folgende Alternativen geprüft werden:

- Vorkaufsrechte für Alteigentümer:innen, Beteiligung an Bodenwertsteigerung
- Flächentausch an den Rand (Verkleinerung Baugebiet) oder einen anderen Standort
- Ausnahme der Flächen vom Baurecht (Verkleinerung des Baugebietes)
- Entwicklung eines alternativen Standortes

Verfahren, welche Raum lassen, sich nicht zu beteiligen, aber von Bodenwertsteigerung zu profitieren, bergen das Risiko, dass es zu zeitlichen Verzögerungen kommt oder eine disperse Bebauung erfolgt. Eine hohe Transparenz und ein einheitliches Handeln gegenüber allen Beteiligten sind wesentliche Erfolgsfaktoren.

Vor diesem Hintergrund wird dafür plädiert möglichst hohe Anteile städtischer Flächen bei neuen Baugebieten anzustreben, idealerweise finden Entwicklungen nur statt, wenn die Stadt vollständig im Besitz der Flächen ist. Eine Entwicklung durch eine:n Bauherr:innen ist möglich, wenn die Umsetzung innerhalb festzulegender Frist durch städtebaulichen Vertrag, der auch Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten regelt, sichergestellt und bei Nichterfüllung ein Ankaufsrecht eingeräumt wird.



Kriterien für die Vergabe städtischer Grundstücke prüfen

Im Zusammenhang mit städtischen Flächen und einer potenziell stärkeren Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt steht die Frage, wie die wohnungspolitischen Ziele am besten verwirklicht werden können. Vor diesem Hintergrund sind im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment Kriterien für eine zielgerichtete Vergabe von Flächen sinnvoll.



Konzeptvergabe im Mehrfamilienhaussegment

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, sollten die städtischen Ziele in besonderem Maße gesichert werden. Es ist sinnvoll Grundstücke an diejenigen zu vergeben, dessen Konzept am besten dazu geeignet ist, die städtischen Ziele zu erreichen („Konzeptvergabe“).

Aus gutachterlicher Sicht wird in jedem Fall eine höchstpreisunabhängige Vergabe empfohlen. Die konkreten Kriterien sollten stadintern vertiefend diskutiert werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Verfahren nicht zu überfrachtet und aufwendig sind. Vielfach wird das eigentliche Ziel – eine konzeptbasierte Bewertung – nicht erreicht und der Kaufpreis bleibt das zentrale Kriterium.



Vergabekriterien für Einfamilienhausgrundstücke

Darüber hinaus hat sich die Stadtpolitik dafür ausgesprochen, die Vergabe von Grundstücken für Einfamilienhaustypologien anhand sozialer Kriterien zu führen. Eine Vergabe/Verlosung städtische Bauplätze kann anhand unterschiedlichster Kriterien geführt werden. Neben einer Einkommensorientierung (z. B. in mehreren Preiskategorien) sind Abschläge, etwa pro Kind im Haushalt oder bei höherer Energieeffizienz möglich. Weitere Bewertungskriterien können der Familienstand, die Zahl der Kinder oder der Bezug zum Wohn-/ Arbeitsort Ostfildern sein. Aus gutachterlicher Perspektive sollte ein Verfahren festgelegt, getestet und regelmäßig auf seine Wirksamkeit, entlang der formulierten Ziele, geprüft werden.



Alternative Wohnformen – Pilotprojekte testen, Beratung von Interessenten

Die Haushaltsbefragung zeigte ein Interesse an gemeinschaftlichen und neuen Wohnformen auf, das sich jedoch kaum quantifizieren lässt, sowie an seniorengerechten Angeboten (z. B. Service-Wohnen).

Gemeinschaftliche und neue Wohnformen sollten mit Pilotprojekten „erprobt“ werden. Die Stadt kann dies durch die Bereitstellung von Grundstücken, etwa für Baugemeinschaften, durch Beratungsangebote und die enge Prozessbegleitung unterstützen.



Entwicklung des Wohnungsmarktes beobachten

Mit dem Wohnbauflächenkonzept wurden u. a. zwei Ziele verfolgt: Einerseits wurden die Wohnungsmarktsituation, wie auch künftige Herausforderungen transparent dargestellt. Zum anderen wurden konkrete Ziele und Ansätze formuliert. Zur regelmäßigen Überprüfung des eingeschlagenen Weges ist es förderlich, die hergetellte Transparenz zu erhalten und die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich zu beobachten.



Monitoring etablieren – Ziele regelmäßig überprüfen

Dafür ist es sinnvoll, ein Wohnungsmarktmonitoring einzuführen. Dieses dient der Analyse des Status quo als auch der Antizipation der künftigen Entwicklung. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen. Als Basisdaten für ein Monitoring kommen Demografie (z. B. Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Wanderungen), Sozialstruktur (z. B. Leistungsbeziehende, Arbeitslose) und die Angebotsstruktur (z. B. Baufertigstellungen, mietpreis-/belegungsgebundene Wohnungen sowie Miet- und Kaufpreise) in Frage. Die vorliegende Analyse, die auf einer Vielzahl städtischer Daten basiert, bietet Anknüpfungsmöglichkeiten und Daten, die durch die Stadt Ostfildern genutzt werden können und den Aufwand reduzieren.



Handlungsfeld II: Sicherung des bezahlbaren Wohnens – Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus



Erhalt und Schaffung vielfältiger Quartiere

Der Erhalt und die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere sind Voraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Neben qualitativen Anforderungen ist die Bezahlbarkeit der zentrale Faktor für viele Wohnungssuchende. Um die Wohnraumversorgung für untere und mittlere Einkommen zu sichern, kommt dem bezahlbaren (öffentlich geförderten) Wohnungsmarktsegment eine hohe Bedeutung zu. Bereits heute können Teile der Nachfrage nicht im Wohnungsbestand gedeckt werden. Aufgrund der bestehenden strukturellen Defizite bedarf es zwingend einer Stärkung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums im Neubau.

Zukünftig sollte noch stärker als bislang v. a. beim Neubau im Mehrfamilienhaussegment eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen realisiert werden.



Vordringliche Handlungsbedarfe - Wohnungsmix

Im bezahlbaren Segment ist die Situation insgesamt eng. Das „Mismatch“ von Angebot und Nachfrage ist bei den kleineren Wohnungen für ein und zwei Personen besonders groß. Der Anteil am Wohnungsmix in diesem Segment sollte ca. 70 % betragen.

Aufgrund der (noch zu) geringen Anzahl von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen dürfte v. a. auch das seniorengerechte Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell die Zahl von Senior:innen mit einem niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger:innen im Alter ansteigen.

Im Neubau sollte v. a. in integrierten Lagen darauf geachtet werden, dass ein hoher Anteil der Wohnungen für Senior:innen in Frage kommt. Daneben besteht Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen. Der Anteil am geförderten Wohnungsbau sollte sich bei gut 20 % bewegen. Gerade für große Familienhaushalte können zudem geförderte, verdichtete Einfamilienhausformen (z. B. Reihenhäuser) angedacht werden.



Fokus auf integrierte Lagen – Teilräumliche Prioritäten setzen

Bezüglich der teilräumigen Ausrichtung sollten zwei Aspekte berücksichtigt werden: Zunächst sollte Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte im Allgemeinen und für Senior:innen im Besonderen an integrierten Standorten mit einer guten und zukunftsfähigen Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) und einem senioren-gerechten Wohnumfeld entstehen.

Diesbezüglich sollten nahezu alle Stadtteile – nicht jedoch alle Teilräume, die i. d. R. ein vielfältiges Angebot und eine gute Erreichbarkeit von Standorten der Daseinsvorsorge bieten, geeignet sein. Auch die Stadtpolitik hat sich in der Befragung dafür ausgesprochen, dass geförderter Wohnungsneubau in allen Stadtteilen berücksichtigt werden soll. Weiterhin trägt geförderter Wohnraum in besonders gefragten Stadtbereichen zu einer Diversifizierung des Angebots und zur sozialen Durchmischung bei. In Teilräumen, die bereits heute eine eher schwächere Sozialstruktur aufweisen, kann dies kontraproduktiv wirken und zu einer Verfestigung homogener Bewohnerstrukturen führen.

Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, einzelne städtische Teilräume vom Neubau geförderter Wohnungen auszunehmen bzw. räumliche Prioritäten zu setzen.



Ziele für geförderten Wohnungsbau setzen

Ostfildern verfügt – nach Angaben der Stadt, konkrete Zahlen liegen nicht vor – über einen in Relation zur Zahl der Haushalte im unteren Einkommenssegment kleinen Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.

Der konkrete Bedarf in diesem Segment ist seriös kaum abzuschätzen. So werden einerseits auch Transferleistungsbeziehende auf dem freien Wohnungsmarkt versorgt. Andererseits können mittel- und langfristig Haushalte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bewohnen, die nicht (mehr) darauf angewiesen sind bzw. die nicht (mehr) die aktuellen Angemessenheitskriterien erfüllen. Es ist eine wohnungspolitische Entscheidung, welcher Stellenwert dem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbestand und dem geförderten Wohnungsneubau eingeräumt wird.

Vor dem Hintergrund der Marktsituation und der zu erwartenden künftigen Entwicklung kann das Ziel nur lauten, die Zahl bezahlbarer (öffentlich geförderter) Wohnungen substanziell zu erhöhen. Es wird empfohlen, einen politischen Diskurs zu diesem Thema zu führen und konkrete Ziele zu formulieren. Diese können lauten:

- Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand soll mittel- und langfristig ca. 10 % des Mietwohnungsbestandes einnehmen.
- Der geförderte Neubau soll einen substanziellen Anteil an der Neubautätigkeit in Mehrfamilienhäusern einnehmen (z. B. 30 bis 40 %).



Gewinnung langfristiger Bestandshalter – Kommunalen Wohnungsbau

Der größte Teil des Bedarfes wird aktuell wie auch perspektivisch im Bestand gedeckt. Aktuell stehen den rund 235 geförderten Wohnungen ebenso viele Bedarfsgemeinschaften nach SGB II gegenüber. Zusätzlich sind weitere Leistungsbeziehende und Haushalte mit niedrigen Einkommen, die keine Leistungen beziehen, zu berücksichtigen.

Insgesamt geht ALP davon aus, dass 30 % der Haushalte im Bereich unterer Einkommen anzusiedeln sind und damit (Kern-)Nachfragende sind. Das bedeutet, unabhängig von Förderung und Neubaugeschehen wird der größte Teil der Haushalte mit freifinanzierten Mietwohnungen, etwa durch die Tragung der Kosten der Unterkunft, versorgt.

Gerade langfristige Bestandshalter:innen mit einem moderaten Mietenniveau und Mietenpolitik (öffentliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, etc.) sind häufig in diesem Bereich wichtige Partner:innen der Kommunen. Diese Bestandshalter:innen sind in Ostfildern jedoch gar nicht oder nur mit einem kleinen Wohnungsbestand vertreten. Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Ostfildern bei der Vergabe von Grundstücken als Kriterium die langfristige Orientierung bzw. die Rechtsform berücksichtigen und langfristig und sozialorientierte Vermieterstrukturen stärken.

Auch zu prüfen ist das städtische Engagement im Wohnungsbau. Dieses bindet zwar finanzielle Mittel, die jedoch nicht konsumtiv sind und das städtische Vermögen erhöhen, v. a. aber ein hohes Steuerungspotenzial bietet.



Städtische Ziele bei kommunalen Grundstücken absichern

Im Wohnungsneubau gibt es verschiedene Anknüpfungspunkte für die Realisierung geförderten Wohnraums. Diese sind zunächst von den Eigentumsverhältnissen abhängig.

Flächen, die sich in der Hand der Stadt Ostfildern befinden, bieten in besonderem Maße die Möglichkeit, die wohnungspolitischen Ziele zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund sollten die Vergabeverfahren so gestaltet werden, dass Investoren berücksichtigt werden, deren Konzept am stärksten dazu beitragen, die städtischen Ziele zu erreichen.



Konzeptvergabe

Die Vergabe städtischer Grundstücke sollte demnach (zunächst) höchstpreisunabhängig nach der Qualität des Konzeptes erfolgen. Berücksichtigt werden kann dabei standortabhängig ein höherer Anteil bezahlbarer Wohnungen, ein Anteil barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Wohnungen oder spezielle Zielgruppen.



Beteiligung von Planungsbegünstigten

Bei Neubauprojekten – v. a. privater Akteure – werden die wohnbaulichen Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Satzung ermöglicht. Mit der Schaffung von Baurecht durch die Stadt Ostfildern ist i. d. R. eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Mit Blick auf das Ziel, einer sozialgerechten Baulandentwicklung, sollten Planungsbegünstigte angemessen an den Entwicklungs- und Folgekosten von Neubauprojekten bzw. an der Erreichung politischer Ziele beteiligt werden.



Bauleitplanung und städtebauliche Verträge

Sowohl bei städtischen als auch bei privaten Flächen kommen als Umsetzungsinstrument städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) infrage. Bei der Neuauftellung oder Änderung von Planrecht, das die Schaffung zusätzlicher Wohnungen ermöglicht, kann im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien beispielsweise ein Anteil geförderter Wohnungen oder die Tragung anderer „Lasten“ vereinbart werden.

Eine Sonderform des städtebaulichen Vertrages und eines Bebauungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Die Fläche befindet sich in der Verfügungsgewalt des potenziellen Investors. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich. Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden.

Die vertraglichen und planerischen Regelungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen so beispielsweise Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu. Dabei ist die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten.



Quoten für geförderten Wohnraum im Neubau

Aktuell gibt es keine verbindliche Quote für geförderten Wohnungsbau in Ostfildern. Eine Quotenregelung ist keine Erweiterung des wohnungspolitischen Werkzeugkastens. Vielmehr ist es ein Signal der Wohnungspolitik mehr Wohnraum in diesem Segment schaffen zu wollen. Eine verbindliche Quote ist daher ein Mittel mehr Transparenz für alle Beteiligten zu schaffen und gleichzeitig ein klarer Handlungsauftrag an die Verwaltung. Auch ohne eine Quote kann geförderter Wohnraum in gleichem Umfang geschaffen werden, sie trägt dazu bei, „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“ zu vermeiden.

Aufgrund der beschriebenen Versorgungssituation sowie des in Relation dazu geringen Umfangs an geförderten Wohnungen wird empfohlen, einen festen zu realisierenden Anteil an gefördertem Wohnraum bei Neubauprojekten zu definieren. Vorgeschlagen wird eine Quote von mindestens 30 % bezogen auf die insgesamt in einem Gebiet/Projekt realisierte Wohnfläche. Bei Vergaben städtischer Flächen kann die Quote – in Abhängigkeit vom Standort – auch höher angesetzt werden.



Handlungsfeld III: Innen- und Bestandsentwicklung unterstützen



Innen- und Bestandsentwicklung stärken

Der zentrale Faktor und limitierendes Element bei der Entwicklung zusätzlichen Wohnraums sind die Eignung und die Verfügbarkeit von Flächen. Gleichzeitig ist es die Aufgabe der Stadt- und der Regionalplanung, regulierend zu wirken und den Neubau auf Standorte mit guter infrastruktureller Ausstattung und verkehrlicher Anbindung zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unterliegt nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung. Darüber hinaus ist nach § 1 Abs. 5 BauGB die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungsentwicklung haben.

So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. Die Innenentwicklung kann zur Stärkung und Förderung der Wohnfunktion beitragen. Die Lenkung der Nachfrage in die bestehenden Strukturen ist von hoher Bedeutung für die teilträumliche Stabilität der Wohnungsmärkte. Zudem ist die Stärkung von lebendigen, attraktiven Stadtteilkernen wichtig für die Identifikation der Bevölkerung mit der Stadt.



Weiterentwicklung des Angebotes und Diversifizierung

Die Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebotes an die sich verändernden Nachfragepräferenzen. Verstärkt sind Maßnahmen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die nötige Diversifizierung des Angebots nicht erreichen kann. Darüber hinaus müssen die bestehenden Wohnquartiere nachhaltig und qualitativ weiterentwickelt werden. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Angeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen.



Impulse im öffentlichen Raum und Wohnumfeld setzen

Die Umsetzung von Bestandsmaßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümer:innen. Die Stadt selbst hat bei der Modernisierungstätigkeit nur geringen Einfluss. Impulse können durch Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Stärkung der Infrastruktur (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen) und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden. Darüber hinaus kann die Stadt Ostfildern die Rahmenbedingungen für eine aktive Innenentwicklung verbessern und gezielte Entwicklungsimpulse setzen.



Quartiersbezogene Konzepte prüfen

Ferner sollte geprüft werden, ob für einzelne Stadtteile und Teilräume separate integrierte quartiersbezogene Konzepte sinnvoll sind. Diese bieten die Möglichkeit spezifischer ortsangepasster Handlungsansätze. In Frage kommen v. a. Teilräume mit Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld und einer eher homogenen Struktur. Darüber hinaus sind diese sinnvoll für Stadtbereiche, für die größere strukturelle Veränderungen zu erwarten sind, Quartiere mit bevorstehendem Generationenwechsel oder Stadtteile mit hoher zu erwartender Neubauintensität (z. B. Ruit).



Beratung zu (barrierearmer) Anpassung des Wohnungsbestandes

Darüber hinaus gibt es Förderprogramme zur Weiterentwicklung bestehenden Wohnraums. Sowohl für die großen Bestandshalter als auch für private Kleinvermieter:innen sowie selbstnutzende Eigentümer:innen stehen zur Qualifizierung ihrer Wohnungsbestände Fördermöglichkeiten z. B. durch die L-Bank zur Verfügung. Die Programme unterstützen u. a. den Abbau von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden (Rampe zur Haustür, bodengleiche Dusche etc.), die ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Ein Ansatz ist, Bestandshaltende und Wohnungseigentümer:innen zu beraten und über Fördermöglichkeiten zu informieren.



Nachverdichtung von Bestandsquartieren prüfen

Über die Mobilisierung von Bestandspotenzialen hinaus ist die Nachverdichtung in gewachsenen Strukturen ein wichtiges Themenfeld. Die Potenziale sind vielfältig. Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann dazu auch die Aufstockung von Gebäuden sowie der Ersatzneubau gehören. Das Thema ist umso wichtiger, da die Außenentwicklungsmöglichkeiten in der FNP-Flächenkulisse begrenzt sind bzw. wenig Spielräume für Alternativen lassen.



Innenentwicklungskonzept prüfen

Um eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren, müssen seitens der Stadt Ostfildern zunächst die entsprechenden Grundlagen geschaffen werden. Als erstes bedarf es einer Übersicht über bestehende Nachverdichtungspotenziale im Rahmen eines Katasters/Monitorings (z. B. Baulücken, un-/untergenutzte Flächen). Auch die Fragen, wo ggf. eine Aufstockung sinnvoll und städtebaulich verträglich ist sowie freie Flächen zwischen Gebäuden genutzt werden könnten, sind als erste Schritte zu klären.

Darüber hinaus können auch Immobilien aufgenommen werden, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, die abgängig sind bzw. die Nutzung entfallen ist. Der Aufbau eines Katasters kann in einem gemeinsamen Schritt mit der Erstellung eines Monitorings zu den Wohnbauflächenpotenzialen erfolgen.

In einer zweiten Stufe kann die Identifikation durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes, Bebaubarkeit des Grundstückes, Restriktionen etc.) vertieft werden. Ergänzend dazu ist auch eine Vision der künftigen Entwicklung wünschenswert, die das Kataster zu einem Innenentwicklungs-/Verdichtungskonzept erweitert. Gleichzeitig müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und ggf. B-Pläne für entsprechende Vorhaben aufgestellt/angepasst werden. Diese Maßnahmen erfordern einen nicht unerheblichen Personaleinsatz.



Ersatzneubau ggf. in höherer Dichte ermöglichen

Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann dazu auch der Ersatzneubau im Innenbereich gehören. Dabei sind zwei Dinge zu berücksichtigen. Zum einen haben viele ältere Gebäudebestände eine hohe Bedeutung aufgrund eines moderaten Mietenniveaus. Zum anderen entsprechen einige Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten-niveau, kann aber schwer Neubaustandards herstellen. Daher sind der Rückbau v. a. von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Vor allem, wenn eine Sanierung von Bestandsgebäuden im Innenbereich keine wirtschaftlich vertretbare Alternative darstellt, sollte der Neubau ermöglicht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen. Der Neubau in bestehenden Strukturen ist eine Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen.



Generationenwechsel unterstützen

Die Zahl der Senior:innen in Ostfildern steigt. In einigen älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich bereits aktuell ein Generationenwechsel. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen den Umzug in eine altersgerechte Wohnung.

Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die aktuell vergleichsweise hohe Nachfrage an Einfamilienhäusern zu decken und zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen zu verzichten. Unabhängig davon besteht für Senior:innen Allgemeinen ein Bedarf an adäquatem Wohnraum in Ostfildern. Dieser Bedarf dürfte in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen.



Schaffung altersgerechter Angebote

Die Voraussetzung für eine Forcierung des Generationenwechsels und für die Stärkung des seniorengerechten Wohnungsangebotes ist der Neubau von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr bestehendes Wohnumfeld gebunden sind, sollten auch Angebote dezentral in die Quartiere integriert werden. Gefragt sind ferner gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten innerstädtischen Lagen. Gesucht werden häufig Wohnungen die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind und über 2 bis 2,5 Zimmer verfügen. Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein zunehmend wichtiger Faktor für Senior:innen. Bedarf besteht in Ostfildern weiterhin an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senior:innen richten (z. B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen) und neben einem Hausnotrufknopf auch optionale bedarfsorientierte Service-Leistungen (z. B. ambulante Pflege, Wäscheservice, Einkaufshilfe) anbieten.

Weiterhin muss auch das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; insbesondere Ältere, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden. Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden.



Information und Beratung bei Wohnungssuche und Umzug

Die Erfahrung zeigt, dass viele ältere Menschen nicht ausreichend über barrierearme/-freie Wohnmöglichkeiten informiert sind. Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit sind daher ein wichtiges Aktionsfeld, um die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebots anzustoßen und zu fördern.

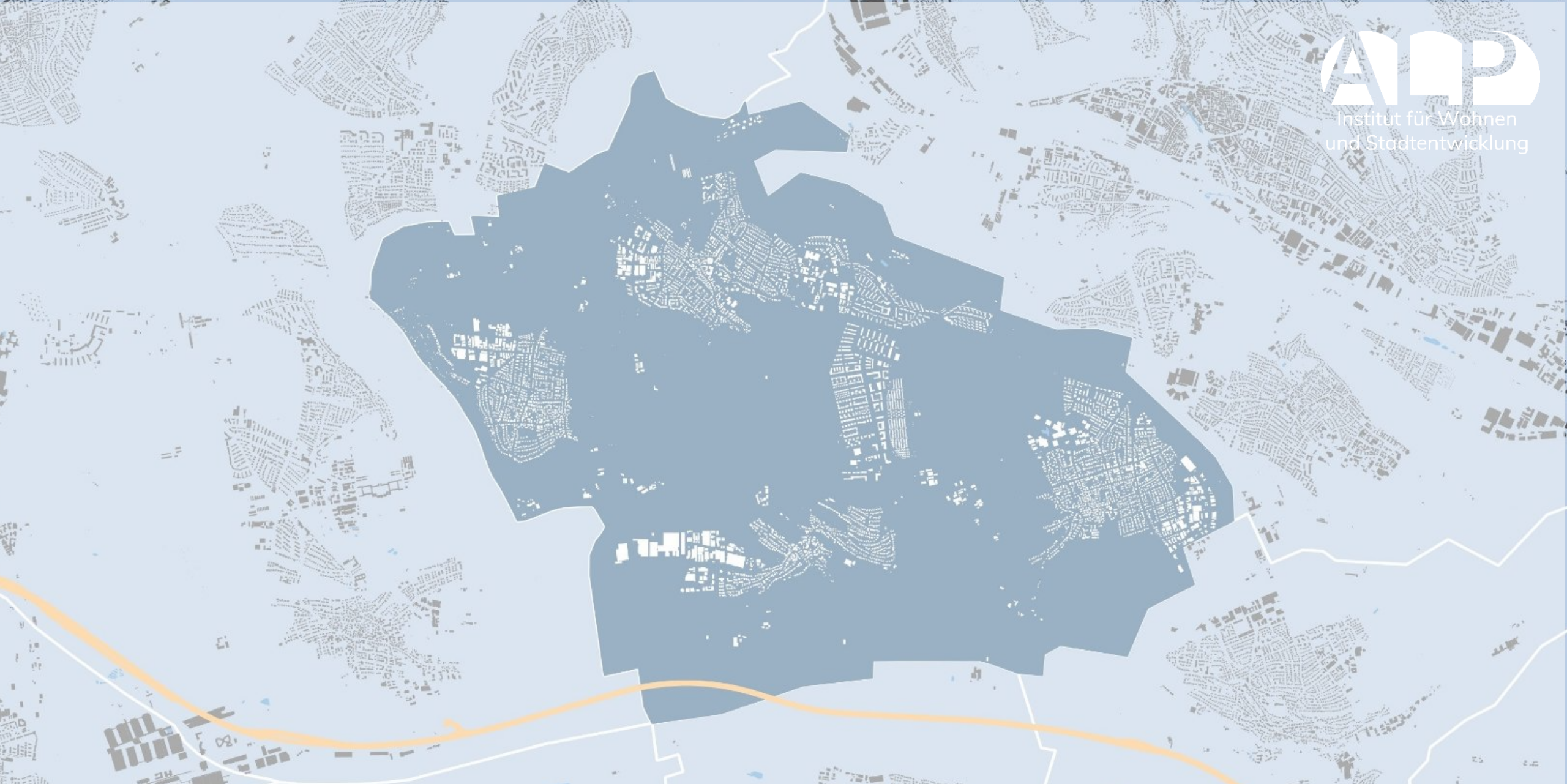
Neben der Information über die Umsetzungsoptionen von Neubauprojekten sollte über die Möglichkeiten des selbstständigen Wohnens in der eigenen Häuslichkeit informiert werden.

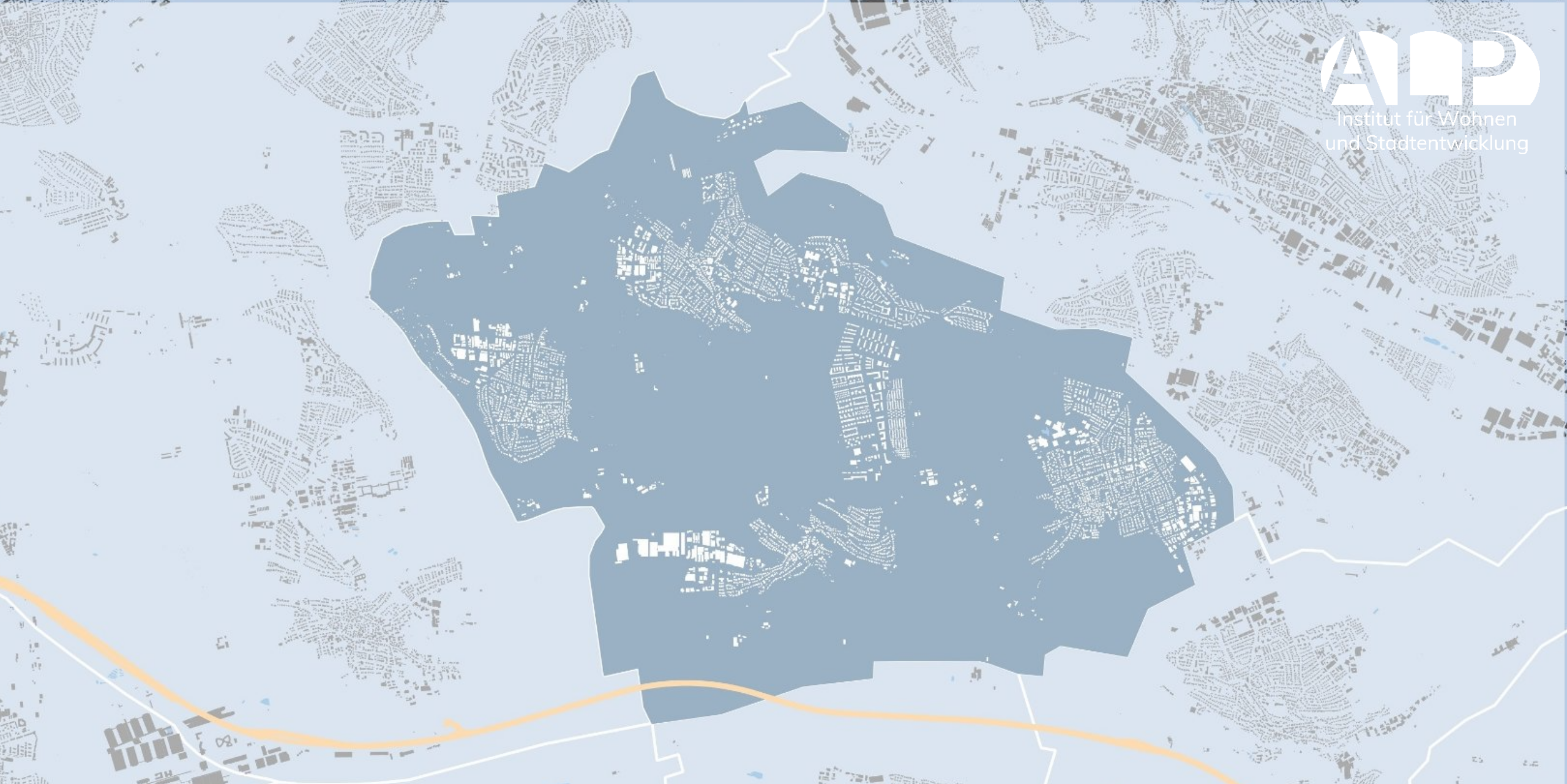
Über die Wohnungssuche hinaus haben ältere Personen häufig Schwierigkeiten einen Umzug zu bewältigen und verbleiben deshalb in einer für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung. Abhilfe könnte ein Umzugsmanagement schaffen. Neben einer kostenfreien Beratung zur Planung und Organisation des Umzugs könnten in Kooperation mit privaten Partnern kostenpflichtige Hilfen angeboten werden. Sofern die finanziellen Möglichkeiten des Haushalts begrenzt sind, könnten auch Zuschüsse für die Realisierung des Umzugs gezahlt werden.



Stärkung komplementärer Angebotsstrukturen

Neben altersgerechten Wohnalternativen ist eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur wichtig. Bausteine können beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen oder „Kümmer:innen“ sein. Die Aufgabe dieser Institution/Person könnte die Vernetzung und Stärkung innerhalb der Nachbarschaften und die Unterstützung von älteren Menschen beinhalten. Diese könnte angedockt an ein Quartiersmanagement, in Verbindung mit der Tätigkeit eines sozialen Trägers als auch im Verantwortungsbereich der Stadt installiert werden.





7 Soziale Infrastrukturbedarfsplanung

7.1 Anlass, Themen und Vorgehen

»» Veränderung von Bedarfen und Anforderungen an Infrastruktur

- In den vorangehenden Kapiteln zum Wohnbauflächenkonzept wurde deutlich, dass die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten von verschiedenen Faktoren und komplexen Wechselwirkungen geprägt sind: Demografische Situation, wirtschaftliche Standortfaktoren sowie Miet- und Kaufpreise wirken sich u. a. auf das Wohnungsangebot sowie die -nachfrage in Ostfildern aus.
- Veränderungen der qualitativen und quantitativen Wohnungsnachfrage und demografische Prozesse ziehen eine Veränderung der Bedarfe und Anforderungen in Bezug auf soziale Infrastruktur, z. B. in den Bereichen Bildung, Pflege oder Soziales, nach sich. Verändertes Wohnverhalten, vermehrte Zu- oder Fortzüge sowie altersstrukturelle Veränderungen können zu neuen Nutzungsansprüchen oder zu einer abnehmenden bzw. zunehmenden Nachfrage führen. So kann es einerseits zu Unterauslastung, andererseits auch zur Überlastung von Strukturen kommen.
- Die Ausstattung des Wohnumfelds mit sozialen Infrastruktureinrichtungen kann die Nachfrage nach Wohnraum sowie das Wohnverhalten maßgeblich beeinflussen. Anknüpfend an die erarbeiteten Grundlagen aus dem Wohnbauflächenkonzept und als eine Basis für das STEK und die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden daher zunächst im Bericht 2023 die sozialen Infrastrukturen auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene betrachtet (vgl. Bericht 2023 S. 132 bis 187). Schwerpunktthemen waren: Kindertagesstätten, Schulen, (öffentliche) Spielplätze, Friedhöfe, Sportplätze, Sporthallen und Freizeitbäder, Pflegeeinrichtungen (Stationäre Pflege, Tagespflege) und Ärzteversorgung (ambulante vertragsärztliche Versorgung).

»» Fokussierung auf drei Themen

- Für die vorliegende Aktualisierung erfolgte eine Fokussierung auf die Themen:
 - Kindertagesstätten (Kinderkrippen U3; Kindergarten Ü3)
 - Schulen (Grundschulen, weiterführende Schulen)
 - Sportplätze, Sporthallen

»» Status quo, Abschätzung künftiger Bedarfe und Empfehlungen

- Für die unterschiedlichen Themen und Angebote erfolgten differenzierte, den Anforderungen des jeweiligen Feldes entsprechende, Arbeitsschritte. Das spezifische Vorgehen wird in den jeweiligen Kapiteln erläutert. Im Allgemeinen wurde für die Bestandsaufnahme sowie für die Analyse der sozialen Infrastrukturen stets ein einheitliches methodisches Vorgehen eingehalten:
 - Sektorale kartografische Darstellung der Angebote: Im ersten Schritt wurden die Standorte wesentlicher Infrastrukturen sektoral kartografisch aufbereitet.
 - Quantitative Bestandsanalyse der sozialen Infrastruktur: Daran anknüpfend erfolgte zunächst eine quantitative Bestandsaufnahme in den betrachteten Themen.
 - Bedarfsabschätzung zur sozialen Infrastruktur: Anschließend erfolgte die Abschätzung des künftigen Bedarfes an sozialer Infrastruktur für die Themenfelder. Basis dafür war i. d. R. die kleinräumige Bevölkerungsprognose.
 - Empfehlungen zur sozialen Infrastruktur: Im Anschluss an die Darstellung der künftigen Bedarfe erfolgte eine zusammenfassende Bewertung und die Darstellung vordringlicher Handlungsbedarfe. Diese beziehen sich auf räumliche Aussagen, wie auch auf infrastrukturelle Zusatz- oder Personalbedarfe.

7.2 Kindertagesstätten

- Ein zentrales Thema der örtlichen Daseinsvorsorge ist die Betreuung von Kindern vor dem Grundschulalter. Vor diesem Hintergrund kommt einer Bestandsaufnahme und Vorausschätzung von Bedarfen eine hohe Bedeutung zu.

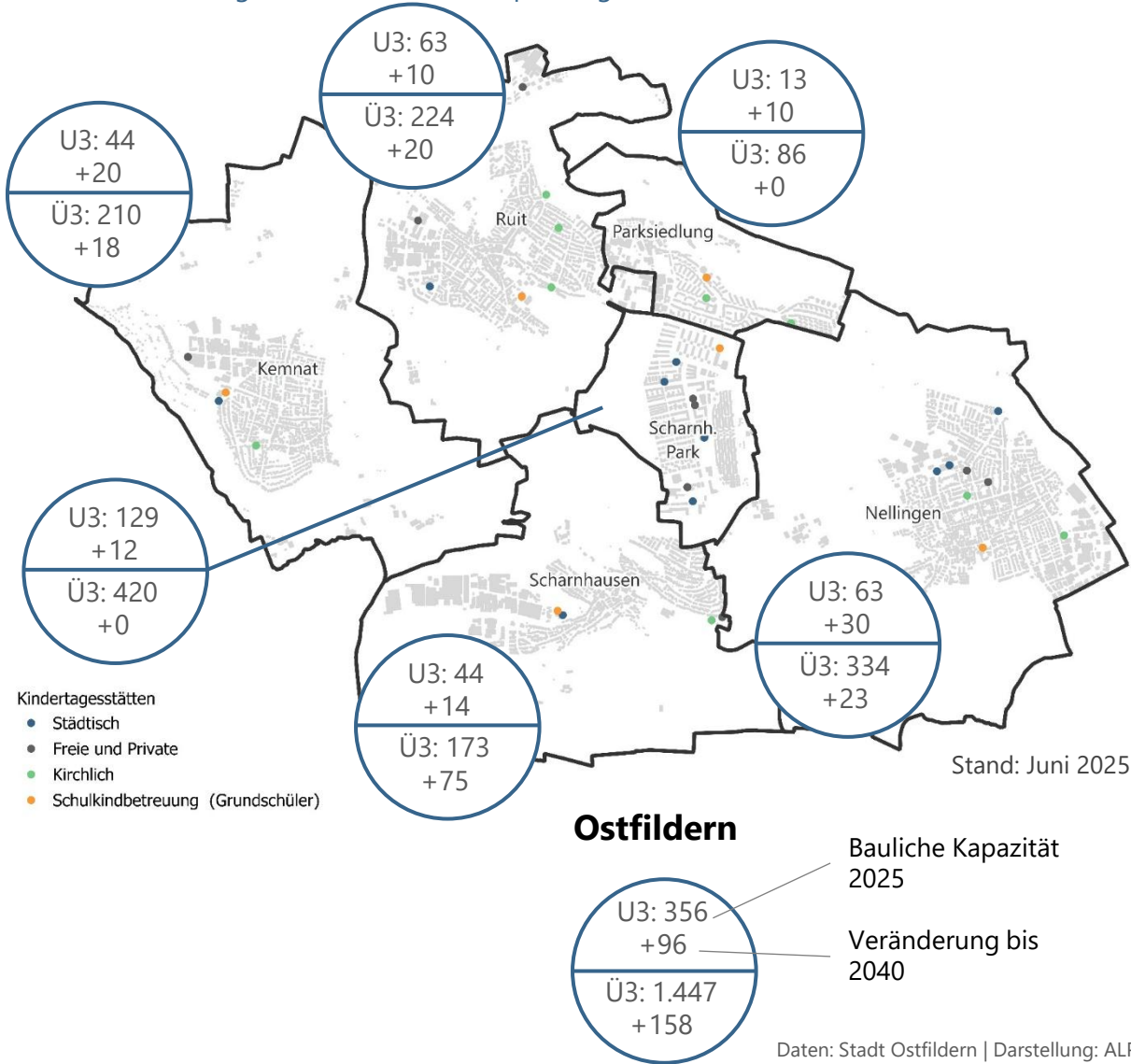
Vorbemerkungen

- Die Bedarfsanalyse zeigt den aktuellen und künftig zu erwartenden Bedarf an Plätzen für die Kinderbetreuung. In Abgrenzung zur kommunalen Bedarfsplanung wird der Fokus der Betrachtung auf mittel- bis langfristige Nachfragetendenzen gelegt.
- Die tatsächlichen Entwicklungen im Bereich der Kindertagesbetreuung unterliegen einer starken Dynamik. Die künftige Inanspruchnahme von Betreuungsangeboten kann nicht exakt prognostiziert werden. Es können aber auf Basis lokal und bundesweit zu beobachtender Trends Entwicklungen antizipiert werden.
- Seit 2013 besteht ein Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung ab dem ersten Lebensjahr in einer Kindertagesstätte. Die Inanspruchnahme von Krippenplätzen (U3) steigt an. Die Betreuung eines Kleinkindes in einer Kita wird in der Gesellschaft nicht mehr als „außergewöhnlich“ sondern als „selbstverständlich“ wahrgenommen.
- Es ist davon auszugehen, dass eine gute Wirtschaftslage und die weitere Etablierung von qualitativ hochwertigen und differenzierten Betreuungsangeboten einen weiteren Anstieg der Inanspruchnahme begünstigen wird.
- Parallel ist eine stabile bis rückläufige Fertilitätsrate zu verzeichnen. Zur wachsenden Kinderzahl hat u. a. die Altersstruktur beigetragen. Die in den späten 1970er und den 1980er Jahren geborenen Frauen sind die Kinder der Babyboomer und gehören somit eher geburtenstärkeren Jahrgängen an. Die Folgejahrgänge sind deutlich kleiner, sodass eine Kompensation der aus dem Kitaalter herauswachsenden Kinder nicht zu erwarten ist.
- Weiterhin war in den letzten Jahren ein hoher Zuzug von Kindern bzw. Haushalten mit Kindern in Ostfildern zu beobachten. Sowohl in der Kleinkind- als auch in der Kindergartenbetreuung begründet dieser Anstieg einen zusätzlichen Bedarf an Platz und Personal.
- Zusammenfassend lässt sich feststellen, die Entwicklung der Kinderzahlen in den letzten Jahren und die Tatsache, dass Kinder immer jünger und über längere Zeitspannen in Kindertageseinrichtungen betreut werden, in Verbindung mit sich ändernden Rahmenbedingungen und Anforderungen steht, wie z. B.:
 - Rechtsanspruch auf Kinderbetreuung ab dem ersten Lebensjahr
 - Zunahme der Erwerbstätigkeit beider Elternteile (auch ganztätig)
 - Zunahme von Alleinerziehenden
 - Steigende Nachfrage nach Betreuungsangeboten in Zeitrandsbereichen
 - Steigender Bedarf an flexiblen Betreuungsmodellen (aufgrund von Schichtdiensten der Eltern)
 - Fachkräfteengpass, die Kommunen und die Träger der Einrichtungen vor erhebliche Bewährungsproben stellen

Status quo

- » Kinderbetreuungsangebote in allen Stadtteilen
 - In Ostfildern gibt es insgesamt 32 Einrichtungen der Kinderbetreuung. Die Versorgung erfolgt im Regelfall nach dem Ortsteilprinzip – d. h. innerhalb des Stadtteils mit Wohnsitz. Vor diesem Hintergrund ist ein bedarfsgerechtes Angebot in allen Stadtteilen vorzuhalten und die Nachfragesituation und -entwicklung auf kleinräumiger Ebene zu berücksichtigen.
- » 1.690 Plätze für die Kinderbetreuung
 - Angebote sind – mit unterschiedlichem Umfang, Kapazitäten und Trägerschaften – in allen sechs Stadtteilen von Ostfildern gegeben. Es gibt knapp 1.690 genehmigte bzw. belegbare Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren bzw. für Kinder ab drei Jahren in Einrichtungen. Diese verteilen sich folgendermaßen auf die Stadtteile:
 - In Nellingen gibt es acht Einrichtungen (z. T. mit mehreren Standorten) mit rund 390 genehmigten bzw. belegbaren Plätzen.
 - In Ruit sind in sieben Einrichtungen rund 290 Plätze vorhanden.
 - Im Stadtteil Kemnat werden in vier Einrichtungen rund 230 Plätze vorgehalten.
 - Auf die drei Kitas in Scharnhausen entfallen rund 165 Plätze.
 - Auch in der Parksiedlung gibt es drei Einrichtungen mit insgesamt rund 90 Plätzen.
 - Im Stadtteil Scharnhäuser Park gibt es sieben Einrichtungen mit insgesamt rund 525 genehmigten bzw. belegbaren Plätzen.
 - Zusätzlich gibt es insgesamt 85 Plätze in der Tagespflege.
 - Bis 2040 ist ein Anstieg der Platzzahl (bauliche Kapazität) von rund 95 Plätzen im U3- sowie rund 140 Plätzen im Ü3-Bereich geplant.

Abb. 54: Kindertagesstätten und Ausbauplanung in Ostfildern



»» Insgesamt 11 städtische Einrichtungen

- Neben Kinderbetreuungseinrichtungen in freier, privater oder kirchlicher Trägerschaft, gibt es insgesamt 11 städtische Einrichtungen im Stadtgebiet.
- Die Kitas verteilen sich auf fünf der sechs Stadtteile. Lediglich in der Parksiedlung gibt es keine Kita in städtischer Trägerschaft.

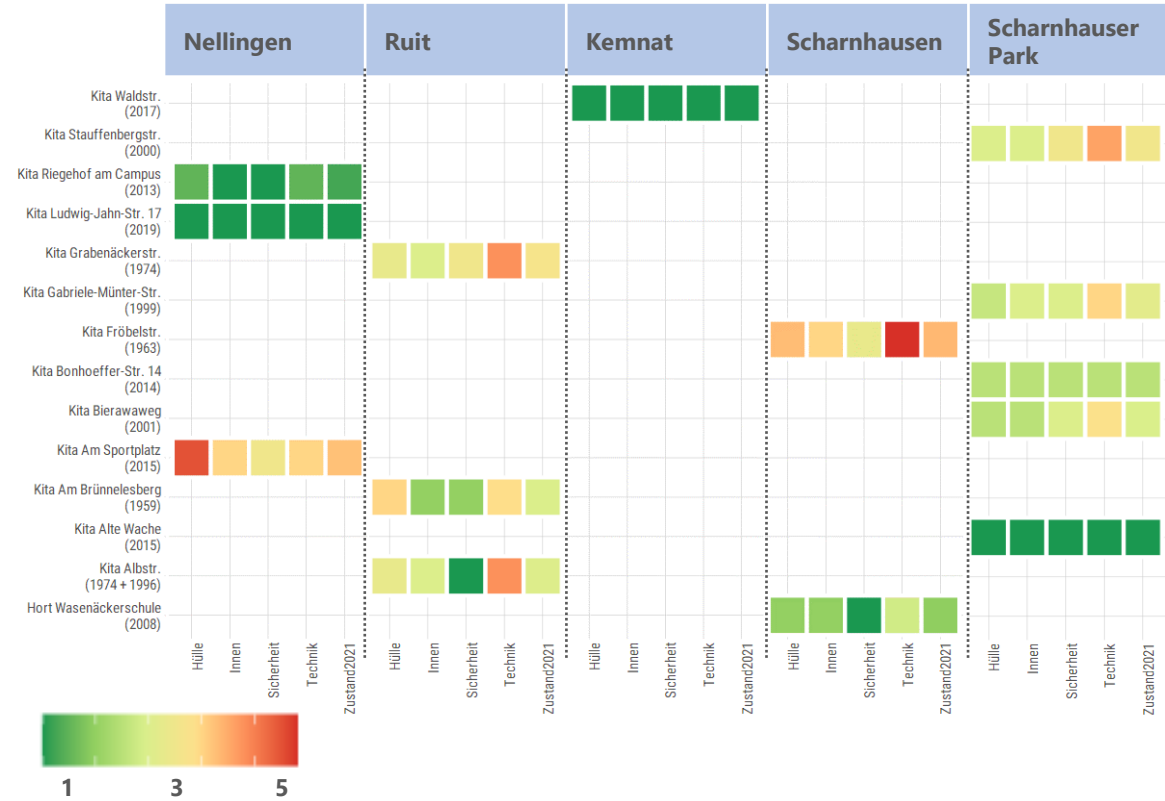
»» 857 Plätze – 51 % der Gesamtkapazität in städtischen Einrichtungen

- Die Zahl der genehmigten bzw. belegbaren Plätze in städtischen Kitas summiert sich zum Stichtag Juni 2025 auf 857. Das bedeutet, knapp 51 % der Gesamtkapazitäten in Ostfildern befindet sich in städtischen Einrichtungen. Gegenüber dem Jahr 2022 ist die Kapazität annähernd konstant geblieben.

»» Insgesamt guter Zustand - Bauliche Defizite an einzelnen Gebäuden (Stand 2022)

- Der Bewertung städtischer Gebäude (Stand 2022) zufolge befindet sich die Mehrzahl der Einrichtungen in einem insgesamt guten Zustand. Für fünf Einrichtungen sind zumindest an einzelnen Gebäudebestandteilen Defizite festzustellen.
- Am stärksten betroffen ist die Kita Fröbelstraße in Scharnhausen sowie die Kita Am Sportplatz in Nellingen. Für beide Einrichtungen sind Maßnahmen bereits durch die Stadt vorgesehen bzw. umgesetzt.

Abb. 55: Bewertung des Gebäudezustands städtischer Kitas



Daten: Stadt Ostfildern (Stand 2022) | Darstellung: ALP

- » Unterschiedliche Entwicklung der Kinderzahl im U3- und Ü3-Bereich seit 2011
 - Auf der Bedarfsseite ist im Betrachtungszeitraum eine differenzierte Entwicklung in den betreuungsrelevanten Altersgruppen zu beobachten. Dies betrifft die unter 3-Jährigen (Krippenbereich) sowie die 3- bis unter 6-Jährigen (Elementarbereich).
- » Weniger Kinder im U3-Bereich
 - Die Zahl der unter 3-Jährigen ist in Ostfildern insgesamt leicht rückläufig (-36 Kinder bzw. -3,2 % zwischen 2011 und 2025).
 - Die Entwicklung verläuft kleinräumig sehr unterschiedlich: Zuwächse sind insbesondere in der Parksiedlung (+29; +51,8 %), in Kemnat (+26; +20,5 %) und in Scharnhausen (+23; +18,3 %) zu verzeichnen. Demgegenüber gibt es einen deutlichen Rückgang im Scharnhauser Park (-106; -33,8 %).
- » Mehr über 3-Jährige
 - Bei den Kindern im Elementarbereich (3 bis unter 6 Jahre) zeigt sich insgesamt ein Anstieg. Zwischen 2011 und 2025 nimmt die Zahl um 99 Kinder bzw. 9,2 % zu, gegenüber 2020 ist der Trend jedoch wieder leicht rückläufig.
 - Auch hier bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen: Zuwächse sind in allen Stadtteilen mit Ausnahme des Scharnhauser Parks zu beobachten. Besonders stark ist die Entwicklung in Kemnat (+27,8 %), Scharnhausen (+27,4 %) und der Parksiedlung (+33,3 %), während im Scharnhauser Park ein Rückgang zu verzeichnen ist (-17,4 %).
 - Insgesamt zeigt sich damit eine räumlich sehr heterogene Entwicklung des Nachfragepotenzials, mit deutlichen Verschiebungen zwischen den Stadtteilen.

Tab. 7: Entwicklung kitarelevanter Altersgruppen 2011 bis 2025

	Unter 3-Jährige				2011 bis 2025	
	2011	2015	2020	2025	absolut	relativ
Nellingen	288	263	306	278	-10	-3,5%
Ruit	214	188	211	216	+2	+0,9%
Kemnat	127	155	172	153	+26	+20,5%
Scharnhausen	126	134	147	149	+23	+18,3%
Parksiedlung	56	90	70	85	+29	+51,8%
Scharnh. Park	314	358	273	208	-106	-33,8%
Ostfildern	1.125	1.188	1.179	1.089	-36	-3,2%

	3 bis unter 6-Jährige				2011 bis 2025	
	2011	2015	2020	2025	absolut	relativ
Nellingen	238	253	273	284	+46	+19,3%
Ruit	189	178	202	207	+18	+9,5%
Kemnat	126	169	158	161	+35	+27,8%
Scharnhausen	124	126	141	158	+34	+27,4%
Parksiedlung	69	80	76	92	+23	+33,3%
Scharnh. Park	328	360	366	271	-57	-17,4%
Ostfildern	1.074	1.166	1.216	1.173	+99	+9,2%

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

- » 2025: 1.515 belegte Kita-Plätze – deutlicher Rückgang seit 2020
- Die Zahl der belegten Plätze liegt im Jahr 2025 bei insgesamt 1.515 (inkl. Tagespflege). Gegenüber 2020 entspricht dies einem Rückgang um rund 150 Plätze.
 - Ursächlich hierfür ist insbesondere die rückläufige Nachfrage im U3-Bereich sowie ein deutlicher Rückgang bei Ganztagsangeboten. Gleichzeitig zeigen sich im Ü3-Bereich teilweise steigende Belegungszahlen, sodass sich die Entwicklung differenziert darstellt.
- » Fachkräftemangel bei Erzieher:innen
- Die Auslastung der Kita-Plätze wird weniger durch baulich vorhandene Kapazitäten, als vielmehr durch die personelle Situation bestimmt. Im Jahr 2025 konnten rechnerisch vorhandene Plätze nicht vollständig belegt werden, da nicht ausreichend Personal zur Betreuung zur Verfügung stand.
 - Insgesamt waren nur rund 79 % der U3-Plätze und 87 % der Ü3-Plätze belegt.
 - Im Ergebnis gäbe es somit ein unmittelbar aktivierbares Betreuungspotenzial, sofern hinreichend viel Fachpersonal vorhanden ist:
 - U3-Bereich: 75 Plätze
 - Ü3-Bereich: 191 Plätze

Tab. 8: Entwicklung kitarelevanter Altersgruppen

	Belegte Plätze für unter 3-Jährige		Belegte Plätze für ab 3-Jährige		Belegte Ganztagesplätze für ab 3-Jährige	
	2020	2025	2020	2025	2020	2025
Nellingen	49	32	211	266	102	20
Ruit	46	43	135	160	91	60
Kemnat	42	29	107	95	80	67
Scharnh. Park	16	17	111	121	24	9
Parksiedlung	94	75	237	184	205	162
Tagespflege	89	11		63		16
Insgesamt (inkl. Tagespflege)	336	281	826	900	502	334
Insgesamt (ohne Tagespflege)	247	207	801	889	502	334

	U3-Bereich			Ü3-Bereich		
	Bauliche Kapazität	Belegung	Anteil belegte Plätze	Bauliche Kapazität	Belegung	Anteil belegte Plätze
Nellingen	63	43	69%	334	289	87%
Ruit	63	58	92%	224	222	99%
Kemnat	44	39	89%	188	163	87%
Scharnh. Park	44	23	52%	173	131	76%
Parksiedlung	13	15	118%	86	80	93%
Ostfildern	129	102	79%	420	349	83%
	356	281	79%	1.425	1.234	87%

»» **Betreuungsquoten: U3-Bereich bei 26 % | Ü3-Bereich bei 94 %**

- Die Betreuungsquote beschreibt den Anteil der betreuten Kinder an der Gesamtzahl der Kinder im jeweiligen Altersbereich.
- Im U3-Bereich liegt die Betreuungsquote in Ostfildern 2025 bei rund 26 % und ist damit seit 2021 leicht rückläufig (28 %). Sie liegt zudem unter dem Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg (ca. 32 %). Innerhalb des Stadtgebiets zeigen sich dabei deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen.
- Gleichzeitig bestehen nach städtischen Angaben noch Wartelisten für den U3-Bereich (rd. 54 Kinder), sodass bereits heute ein ungedeckter Bedarf erkennbar ist. Unter Berücksichtigung dieser Kinder ergäbe sich aktuell eine notwendige Betreuungsquote von rund 31 %.
- Im Ü3-Bereich wird hingegen mit einer Betreuungsquote von rund 94 % eine nahezu vollständige Versorgung erreicht. Gegenüber 2021 (91 %) ist ein weiterer Anstieg zu verzeichnen, womit das Niveau leicht über dem Landesdurchschnitt (ca. 92 %) liegt. In einzelnen Stadtteilen bestehen rechnerisch sogar Überdeckungen, was auf eine sehr hohe Versorgungsdichte sowie eine Versorgungsfunktion für umliegende Stadtteile hinweist.

»» **Fazit – Status quo Kinderbetreuung in Ostfildern**

- Insgesamt zeigt sich in Ostfildern eine weitgehend gesicherte Versorgung im Ü3-Bereich auf hohem Niveau, während im U3-Bereich weiterhin ein vergleichsweise niedriger Versorgungsgrad besteht. Gleichzeitig wird die tatsächliche Auslastung der vorhandenen Plätze maßgeblich durch den Fachkräftemangel begrenzt, sodass rechnerisch vorhandene (bauliche) Kapazitäten nicht vollständig genutzt werden können.

Tab. 9: Entwicklung kitarelevanter Altersgruppen

	U3-Bereich			Ü3-Bereich		
	Anzahl Kinder	Betreute Kinder	Betreuungsquote	Anzahl Kinder	Betreute Kinder	Betreuungsquote
Nellingen	278	43	16%	321	289	90%
Ruit	216	58	27%	227	222	98%
Kemnat	153	39	26%	185	163	89%
Scharnhausen	149	23	15%	177	131	74%
Parksiedlung	85	15	18%	101	80	79%
Scharnh. Park	208	102	49%	298	349	117%
Ostfildern	1.089	281	26%	1.308	1.234	94%

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

- Bedarfsabschätzung U3-Bereich**
- Aufbauend auf der Betrachtung der aktuellen Versorgungssituation sowie der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Ostfildern wurde eine Abschätzung der künftigen Bedarfe im U3-Bereich vorgenommen.
 - » **Entwicklung der Kinderzahlen bis 2040 rückläufig**
 - In der mittleren Variante wird insgesamt ein Rückgang der Zahl der Kinder im U3-Bereich bis 2040 um rund 7 % erwartet. Das sind rund 80 Kinder weniger als im Jahr 2025. In der Basisvariante fällt der Rückgang mit rund 10 % etwas deutlicher aus (ca. -110 Kinder).
 - Die Entwicklung verläuft dabei räumlich differenziert: Während insbesondere in Kemnat, Scharnhausen und im Scharnhauser Park Rückgänge zu erwarten sind, wird für Ruit ein deutlicher Zuwachs prognostiziert.
 - » **Annahme steigender Betreuungsquote auf 40 %**
 - Neben der Prognose der Zahl der Kinder in der relevanten Altersgruppe werden für die Abschätzung der künftigen Bedarfsentwicklung die aktuellen Zahlen der belegten Plätze (als derzeit tatsächlich verfügbare Plätze) zugrunde gelegt. Parallel wurden in Abstimmung mit der Verwaltung Annahmen zur Entwicklung der Betreuungsquote getroffen. Ausgehend vom heutigen Niveau (ca. 26 %) wird eine Zielgröße von rund 40 % bis 2040 unterstellt. Dadurch steigt die Zahl der zu betreuenden Kinder trotz rückläufiger Kinderzahlen insgesamt an.

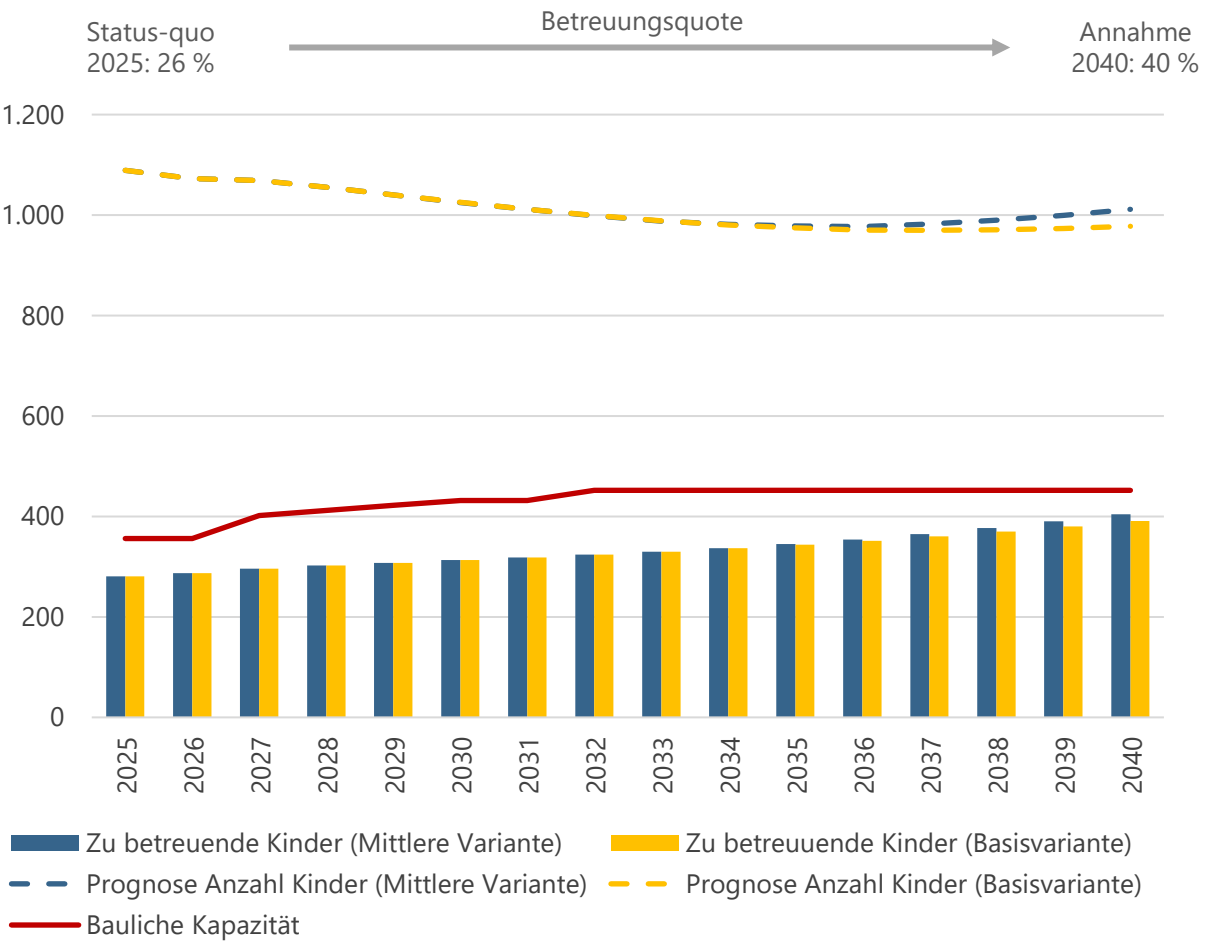
Tab. 10: Prognose der Anzahl Kinder im U3-Bereich

	Basisvariante 2025 bis 2040		Mittlere Variante 2025 bis 2040	
	absolut	relativ	absolut	relativ
Nellingen	-18	-6,4%	-13	-4,5%
Ruit	+32	+14,9%	+60	+27,8%
Kemnat	-26	-17,0%	-26	-16,9%
Scharnhausen	-30	-20,2%	-30	-20,2%
Parksiedlung	-3	-3,6%	-2	-2,9%
Scharnh. Park	-67	-32,1%	-67	-32,1%
Ostfildern	-111	-10,2%	-78	-7,1%

» Anstieg der Anzahl zu betreuender Kinder im U3-Bereich

- Trotz insgesamt rückläufiger Kinderzahlen im U3-Bereich zeigt die Prognose einen kontinuierlichen Anstieg der künftig zu betreuenden Kinder. Ursache hierfür ist die unterstellte steigende Inanspruchnahme von Betreuungsangeboten: Ausgehend von einer Betreuungsquote von derzeit rund 26 % (2025) wird bis zum Jahr 2040 eine Erhöhung auf etwa 40 % angenommen.
- In beiden Varianten führt dies dazu, dass die Zahl der zu betreuenden Kinder von aktuell rund 280 auf etwa 400 Kinder im Jahr 2040 ansteigt.
- Die Prognose der Kinderzahlen zeigt zunächst einen leichten Rückgang bis Anfang der 2030er Jahre, bevor sich die Entwicklung stabilisiert bzw. wieder leicht ansteigt. Der steigende Betreuungsbedarf ist somit nicht durch wachsende Kinderzahlen begründet, sondern maßgeblich auf die unterstellte Erhöhung der Betreuungsquote zurückzuführen.
- Einzelne bauliche Maßnahmen in den Kindertagesstätten tragen zur Erhöhung der Betreuungskapazitäten bei: Die bauliche Kapazität steigt bis 2040 voraussichtlich um rund 100 Plätze im U3-Bereich.
- Der Vergleich der zu betreuenden Kinder mit der baulichen Kapazität zeigt, dass diese im gesamten Prognosezeitraum grundsätzlich ausreicht, die verfügbaren Reserven im Zeitverlauf jedoch abnehmen werden.

Abb. 56: Prognose der Anzahl Kinder im U3-Bereich



Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

»» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage U3-Bereich

- Die Gegenüberstellung von zukünftigem Bedarf und bestehenden bzw. geplanten Kapazitäten zeigt, dass im U3-Bereich weiterhin ein deutlicher Ausbaubedarf besteht:
- Bei gleichbleibender personeller und baulicher Kapazität (1. Bilanz) ergibt sich ein Nachfrageüberhang von rund 110 Plätzen (Basisvariante) bzw. 125 Plätzen (mittlere Variante) bis 2040.
- Unter Einbeziehung der derzeitigen baulichen Kapazitäten, bei vollständigem Abbau des Personalmangels (Bilanz 2), reduziert sich der Zusatzbedarf. Dieser verbleibt jedoch bei rund 35 Plätzen (Basisvariante) bzw. 50 Plätzen (mittlere Variante).
- Erst unter Einbeziehung der geplanten Kapazitätserweiterungen bei gleichzeitigem Abbau des Personalmangels (Bilanz 3) kann perspektivisch ein positives Verhältnis erreicht werden.

»» Räumliche Unterschiede

- Auch künftig zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Während im Scharnhäuser Park langfristig ein Angebotsüberhang entstehen kann, besteht in den meisten anderen Stadtteilen – insbesondere in Ruit, Nellingen und der Parksiedlung – ein anhaltender bzw. wachsender Nachfrageüberhang.

Tab. 11: Bilanzierung im U3-Bereich

Basis- variante	1. Bilanz bei gleichbleibender personeller Kapazität (ohne Ausbau)			2. Bilanz bei gleichbleibender baulicher Kapazität (ohne Ausbau)			3. Bilanz bei steigender baulicher Kapazität (mit Ausbau)		
	2025	2030	2040	2025	2030	2040	2025	2030	2040
Nellingen	0	-36	-61	+20	-16	-41	+20	-6	-11
Ruit	0	-12	-41	+5	-7	-36	+5	+3	-26
Kemnat	0	-2	-11	+5	+3	-7	+5	+23	+13
Scharnhäuser Park	0	-19	-24	+21	+2	-3	+21	+16	+11
Parksiedlung	0	-9	-18	-2	-11	-20	-2	-1	-10
Scharnh. Park	0	+12	+33	+27	+39	+60	+27	+51	+72
Ostfildern	0	-32	-110	+75	+43	-35	+75	+119	+61

Mittlere Variante	1. Bilanz bei gleichbleibender personeller Kapazität (ohne Ausbau)			2. Bilanz bei gleichbleibender baulicher Kapazität (ohne Ausbau)			3. Bilanz bei steigender baulicher Kapazität (mit Ausbau)		
	2025	2030	2040	2025	2030	2040	2025	2030	2040
Nellingen	0	-36	-63	+20	-16	-43	+20	-6	-13
Ruit	0	-12	-52	+5	-7	-47	+5	+3	-37
Kemnat	0	-2	-11	+5	+3	-7	+5	+23	+13
Scharnhäuser Park	0	-19	-25	+21	+2	-3	+21	+16	+11
Parksiedlung	0	-9	-18	-2	-11	-20	-2	-1	-10
Scharnh. Park	0	+12	+33	+27	+39	+60	+27	+51	+72
Ostfildern	0	-32	-124	+75	+43	-49	+75	+119	+47

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

Bedarfsabschätzung Ü3-Bereich

- » Ausgangspunkt: hohe Betreuungsquote
 - Die derzeitige Betreuungssituation ist im Ü3-Bereich insgesamt auf einem sehr hohen Niveau. Die Betreuungsquote liegt aktuell bereits bei rund 94 % und damit deutlich höher als im U3-Bereich. Ungedeckte Bedarfe bestehen daher aktuell nur in geringem Umfang.
- » Entwicklung der Kinderzahlen bis 2040 rückläufig
 - In der mittleren Variante wird bis 2040 ein Rückgang der Kinderzahlen im Ü3-Bereich um rund 11 % erwartet, in der Basisvariante fällt dieser mit rund 13 % etwas stärker aus.
 - Die Entwicklung verläuft dabei räumlich unterschiedlich: Während insbesondere in Kemnat, Scharnhausen und im Scharnhauser Park deutliche Rückgänge zu erwarten sind, wird für Ruit ein spürbarer Zuwachs prognostiziert.
- » Annahme leicht steigender Betreuungsquote auf 98 %
 - Trotz des bereits hohen Versorgungsniveaus wird von einem weiteren leichten Anstieg der Betreuungsquote auf rund 98 % bis 2040 ausgegangen.
 - Dennoch ist aufgrund der insgesamt rückläufigen Kinderzahlen davon auszugehen, dass die Zahl der zu betreuenden Kinder insgesamt leicht zurück geht.

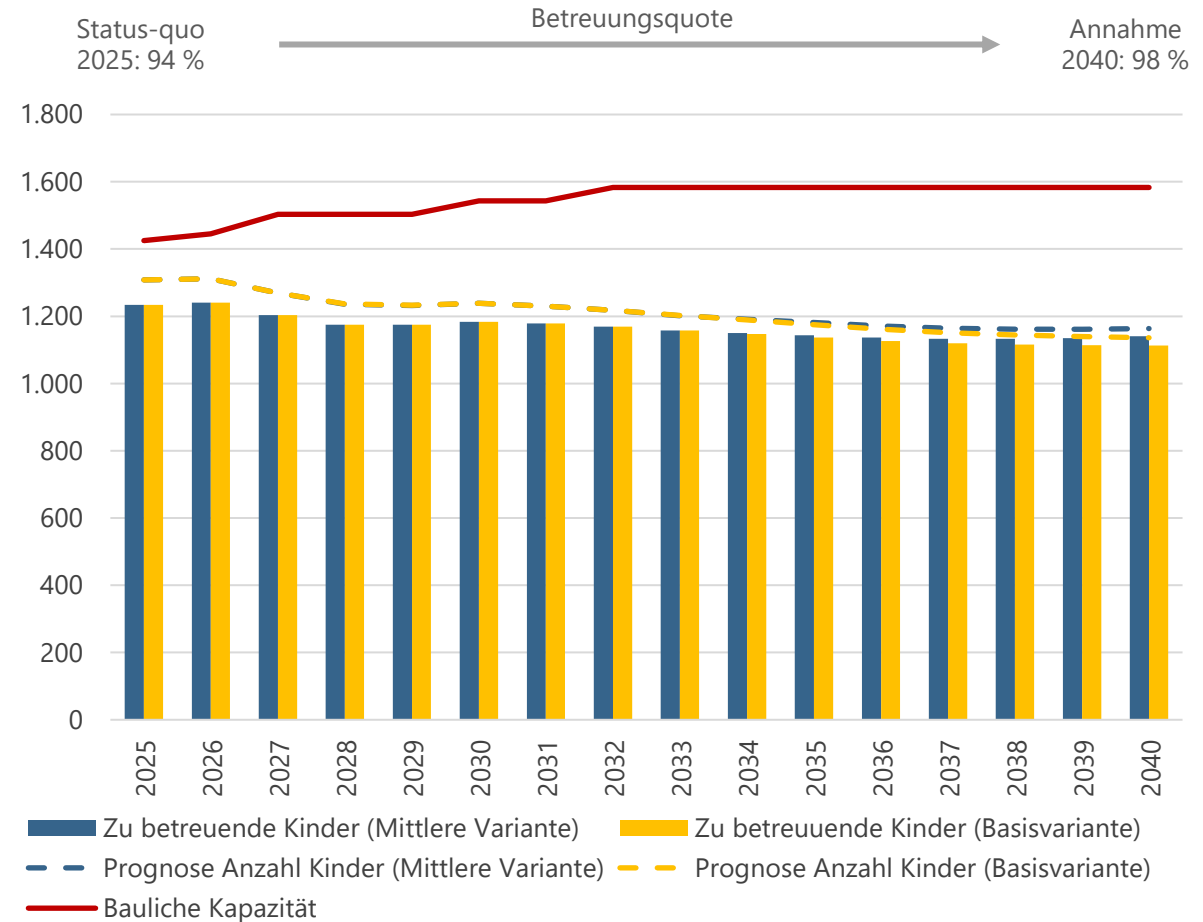
Tab. 12: Prognose der Anzahl Kinder im Ü3-Bereich

	Basisvariante 2025 bis 2040		Mittlere Variante 2025 bis 2040	
	absolut	relativ	absolut	relativ
Nellingen	-25	-7,6%	-20	-6,1%
Ruit	+63	+27,8%	+85	+37,6%
Kemnat	-34	-18,3%	-34	-18,3%
Scharnhausen	-33	-18,9%	-33	-18,9%
Parksiedlung	-7	-6,5%	-6	-6,2%
Scharnh. Park	-137	-46,0%	-137	-46,0%
Ostfildern	-172	-13,2%	-144	-11,0%

» Leicht rückläufige Anzahl zu betreuender Kinder im Ü3-Bereich

- In beiden Varianten ergibt sich ein leichter Rückgang der zu betreuenden Kinder bis 2040.
- Ausgehend von einer bereits hohen Betreuungsquote von rund 94 % (2025) wird bis zum Jahr 2040 eine weitere Erhöhung auf etwa 98 % angenommen. Die steigende Inanspruchnahme wirkt sich jedoch nur begrenzt auf die absolute Zahl der zu betreuenden Kinder aus.
- Die Entwicklung wird im Ü3-Bereich maßgeblich durch die Prognose der Kinderzahl bestimmt: Die Kinderzahlen gehen zunächst leicht zurück und stabilisieren sich anschließend, sodass insgesamt eine leicht rückläufige Entwicklung der Betreuungszahlen resultiert.
- Einzelne bauliche Maßnahmen tragen zudem zur Erhöhung der Betreuungskapazitäten bei (Anstieg um rund 160 Plätze).
- Der Vergleich der zu betreuenden Kinder mit der baulichen Kapazität zeigt, dass diese im gesamten Prognosezeitraum ausreicht und durchgehend ausreichende Kapazitätsreserven bestehen.

Abb. 57: Prognose der Anzahl Kinder im U3-Bereich



Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage Ü3-Bereich

- Die Gegenüberstellung von zukünftigem Bedarf und bestehenden bzw. geplanten Kapazitäten zeigt, dass im Ü3-Bereich insgesamt kein flächendeckender Ausbaubedarf zu erwarten ist.
- Bei gleichbleibender baulicher Kapazität (Bilanz 1) ergibt sich lediglich in Ruit ein deutlicher Nachfrageüberhang. In den übrigen Stadtteilen zeigt sich je nach Szenario ein weitgehend ausgeglichenes Verhältnis bzw. ein Angebotsüberhang. Besonders im Scharnhäuser Park entstehen deutliche Angebotsüberschüsse.
- Unter Einbeziehung der bestehenden baulichen Kapazitäten bei gleichzeitigem Abbau des Personalmangels (Bilanz 2) ergibt sich stadtweit bereits ein deutlicher Angebotsüberhang. Dieser bei rund 280 Plätzen in der mittleren Variante sowie bei etwa 310 Plätzen in der Basisvariante bis 2040.
- Unter zusätzlicher Berücksichtigung der geplanten Kapazitätserweiterungen (Bilanz 3) vergrößert sich der Angebotsüberhang weiter (440 Plätze in der mittleren und 470 in der Basisvariante).
- Auch künftig zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Während z. B. im Scharnhäuser Park langfristig ein Angebotsüberhang besteht, verbleiben in einzelnen Stadtteilen – insbesondere in Ruit – Nachfrageüberhänge.

Tab. 13: Bilanzierung im U3-Bereich

Basis- variante	1. Bilanz bei gleichbleibender personeller Kapazität (ohne Ausbau)			2. Bilanz bei gleichbleibender baulicher Kapazität (ohne Ausbau)			3. Bilanz bei steigender baulicher Kapazität (mit Ausbau)		
	2025	2030	2040	2025	2030	2040	2025	2030	2040
Nellingen	0	-8	-2	+45	+37	+43	+45	+20	+66
Ruit	0	-30	-63	+2	-29	-61	+2	-9	-41
Kemnat	0	+2	+16	+25	+27	+41	+25	+67	+81
Scharnhäuser Park	0	-37	-9	+42	+6	+33	+42	+81	+108
Parksiedlung	0	-7	-12	+6	-2	-7	+6	-2	-7
Scharnh. Park	0	+120	+191	+71	+191	+262	+71	+191	+262
Ostfildern	0	+50	+121	+191	+241	+312	+191	+359	+470

Mittlere Variante	1. Bilanz bei gleichbleibender personeller Kapazität (ohne Ausbau)			2. Bilanz bei gleichbleibender baulicher Kapazität (ohne Ausbau)			3. Bilanz bei steigender baulicher Kapazität (mit Ausbau)		
	2025	2030	2040	2025	2030	2040	2025	2030	2040
Nellingen	0	-8	-7	+45	+37	+38	+45	+20	+61
Ruit	0	-30	-84	+2	-29	-83	+2	-9	-63
Kemnat	0	+2	+16	+25	+27	+41	+25	+67	+81
Scharnhäuser Park	0	-37	-9	+42	+6	+33	+42	+81	+108
Parksiedlung	0	-7	-13	+6	-1	-7	+6	-1	-7
Scharnh. Park	0	+120	+191	+71	+191	+262	+71	+191	+262
Ostfildern	0	+51	+93	+191	+242	+284	+191	+360	+442

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

- Der aktuelle Bestand an städtischen Kitas weist zum Teil gebäudebezogene Handlungsbedarfe auf; für Standorte mit besonderem Handlungsbedarf sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen.
- Die derzeitige Versorgungssituation ist insbesondere im U3-Bereich als nicht ausreichend zu bewerten. Auch bei den 3- bis 6,5-Jährigen ist die Situation zum aktuellen Zeitpunkt mindestens als eng zu bewerten.
- Größte Herausforderung ist – auch perspektivisch – die Rekrutierung entsprechend vieler qualifizierter Fachkräfte. Diesbezüglich sollte die Setzung von Anreizen zur Ansiedlung und zum Verbleib am Standort Ostfildern, sofern im Rahmen der Tarifverträge möglich, geprüft werden.
- Im Zuge der demografischen Entwicklung wird langfristig mit einer sinkenden Zahl von Kindern in den betroffenen Altersgruppen gerechnet. Durch einen weiteren Anstieg der Betreuungsquote wird der Bedarf im U3-Bereich jedoch weiter wachsen. Im Elementarbereich stellt sich die Situation insgesamt differenzierter dar und ist tendenziell weniger angespannt.
- Insgesamt werden im U3-Bereich zusätzliche Kapazitäten – abgesehen vom Scharnhäuser Park – in allen Stadtteilen benötigt.
- Bezogen auf die ab 3-Jährigen werden zusätzliche Kapazitäten vor allem in Ruit benötigt; in anderen Stadtteilen können hingegen perspektivisch Kapazitäten frei werden.

- Für einzelne Stadtteile können ggf. freiwerdende Kapazitäten im Ü3-Bereich zur Deckung der Bedarfe im U3-Bereich genutzt werden. Dies ist jedoch nicht eins-zu-eins möglich, da der Betreuungsbedarf bei den unter 3-Jährigen höher ist.
- Neben dem punktuellen Ausbau der Kapazitäten sollte geprüft werden, inwiefern in Teilen vom Stadtteilprinzip abgewichen werden kann. Das bedeutet, es könnten erwartete, ggf. temporäre „Überkapazitäten“ zur Deckung von Bedarfen anderer Stadtteile genutzt werden.

7.3 Schulen

- Anschließend an die Angebote der Kinderbetreuung haben die Kommunen als Schulträger die Aufgabe, die äußeren Rahmenbedingungen – insbesondere die Gebäude – für den Betrieb von Schulen sicherzustellen. Die Stadt Ostfildern ist Träger aller zwölf im Stadtgebiet befindlichen allgemeinbildenden Schulen.

Status quo

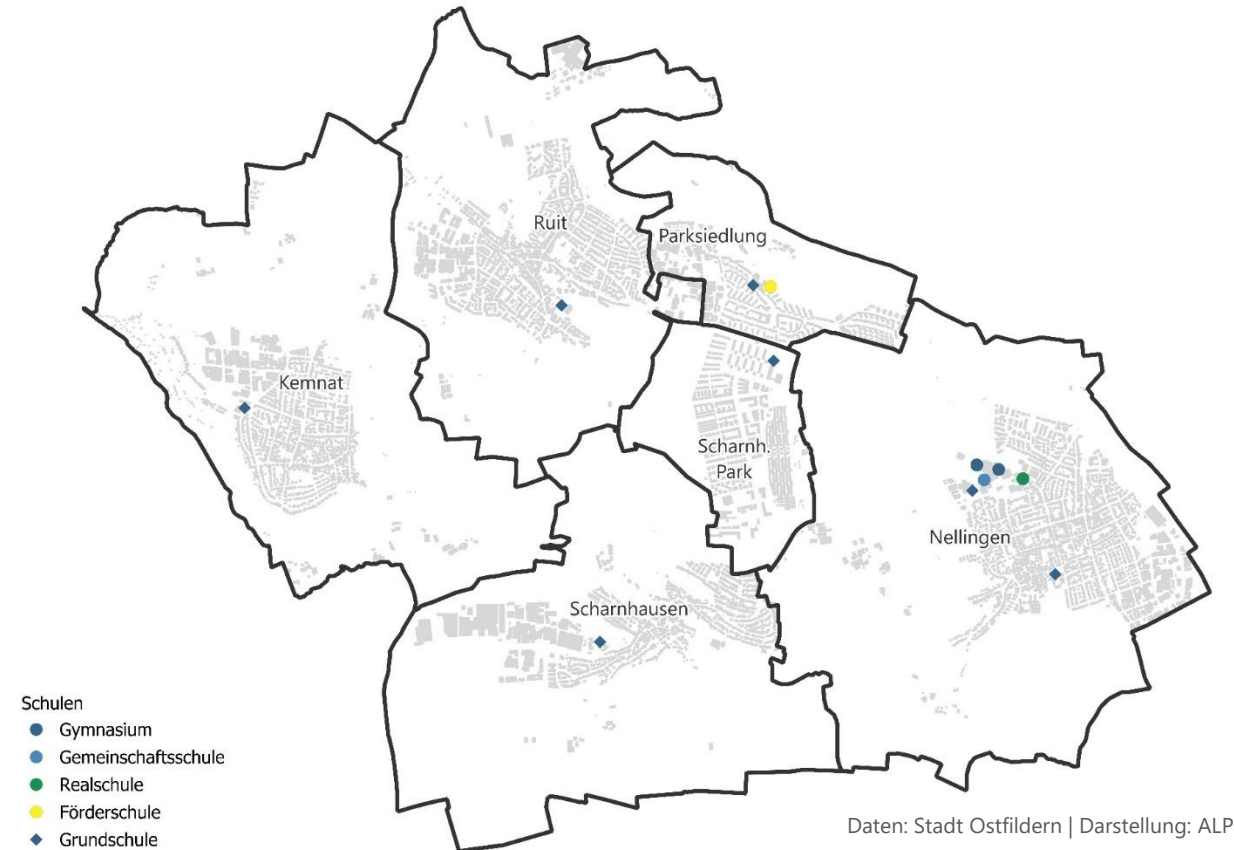
»» Sieben Grundschulen in sechs Stadtteilen

- Dazu zählt zunächst die Primarstufe in Form von Grundschulen. Die Schulpflicht gilt mit Erreichen des 6. Lebensjahres. Stichtag ist der 30. Juni. Die Grundschulzeit beträgt vier Jahre.
- Im Stadtgebiet gibt es insgesamt sieben Grundschulen. Die Versorgung erfolgt nach dem Ortsteilprinzip, was bedeutet, dass im Regelfall Kinder aus dem Stadtteil auch die örtliche Grundschule besuchen. Vor diesem Hintergrund gibt es in jedem Stadtteil eine Grundschule, Ausnahme ist Nellingen mit zwei Grundschulen.

»» Fünf weiterführende Schulen, v. a. konzentriert in Nellingen

- Darüber hinaus gibt es fünf weiterführende Schulen, die sich – mit einer Ausnahme – im Nordwesten von Nellingen konzentrieren.
- Dazu gehören die Riegelhofschule Nellingen sowie die Erich-Kästner-Gemeinschaftsschule, die einen Schulabschluss nach fünf bzw. sechs Jahren vorsehen (Sekundarstufe I). Eine Sekundarstufe II mit dem Ziel Abitur, gibt es an der örtlichen Gemeinschaftsschule nicht. Mit dem Heinrich-Heine- und dem Otto-Hahn-Gymnasium gibt es zwei Schulen, an denen das Abitur abgelegt werden kann.
- Die städtische Schullandschaft wird ergänzt durch das Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum an der Lindenschule im Stadtteil Parksiedlung, eine inklusive Förderschule.

Abb. 58: Standorte Grundschulen und weiterführenden Schulen



- » Bauliche Handlungsbedarfe etwa bei der Hälfte der Schulen (Stand: 2022)
- Die Mehrzahl der Schulgebäude Ostfilderns stammen aus den 1950er bis 1980er Jahren. Die städtische Bewertung des Gebäudezustands zeigt aktuelle und künftige Handlungsbedarfe bei etwa der Hälfte der Schulen auf, wobei diese aufgrund der Lage und z. T. des baulichen Zusammenhangs auch als Einheit gesehen werden können/müssen.
 - Bei den Grundschulen besteht Handlungsbedarf bei der Pfingstweideschule in Kemnat und beim Pavillon der Riegelhof Grundschule. Sanierungsmaßnahmen sind bereits in Planung bzw. Umsetzung.
 - Auch bei den weiterführenden Schulen befinden sich umfangreiche Maßnahmen in der Umsetzung bzw. Planung (Stand: 2022).
- » Guter Gesamtzustand nach Abschluss der Maßnahmen
- Mit Umsetzung der aller Maßnahmen dürfte der größte Teil der Gebäude wieder in einen guten Grundzustand versetzt werden. Maßnahmen sind bislang nicht für den Pavillon an der Riegelhofschule und die beiden Teile der Lindenschule in der Parksiedlung angedacht. Beides dürfte mittelfristig ein Thema sein.

Abb. 59: Bewertung des Gebäudezustands städtischer Schulen



Daten: Stadt Ostfildern (Stand: 2022) | Darstellung: ALP

»» Grundschulen: Schülerzahlen weitgehend stabil

- Zum Schuljahr 2024/2025 gab es 1.472 Kinder an den sieben Grundschulen.
- Seit dem Schuljahr 2013/2014 hat sich die Zahl der Schüler:innen in Grundschulen in Ostfildern mit leichten Schwankungen kaum verändert. Im Schuljahr 2013/2014 waren insgesamt 1.418 Kinder an den Grundschulen registriert. Aktuell ist die Zahl der Schüler:innen somit 54 Personen bzw. 3,8 % höher als im Schuljahr 2013/2014.
- Hinsichtlich der Größe der Schulen bzw. der Zahl der Schüler:innen auf Stadtteilebene gibt es größere Unterschiede. Im Stadtteil Nellingen, dem einzigen Stadtteil mit zwei Grundschulen, werden knapp 362 Personen beschult. Das sind 25 % aller Grundschüler:innen. Ein Ebenfalls großer Schulstandort ist der Scharnhäuser Park mit knapp über 300 Schülerinnen und Schülern. Auf die Schule im Park entfallen 21 % aller Grundschüler:innen.

»» 3.180 Schüler:innen an weiterführenden Schulen

- Die Zahl an Schüler:innen an weiterführenden Schulen liegt bei rund 3.180.
- Das Otto-Hahn-Gymnasium (OHG) und das Heinrich-Heine-Gymnasium (HHG) sind Teil des Schulverbands Ostfildern mit den Kommunen Ostfildern, Denkendorf und Neuhausen. Entsprechend besuchen auch viele Schüler:innen aus diesen Kommunen die Gymnasien in Ostfildern.
- Der Anteil auswärtiger Schüler:innen variiert je nach Schulart und Klassenstufe und liegt insgesamt bei rund 30 bis 35 %.
- Die höchsten Schülerzahlen weisen die beiden Gymnasien auf: das Otto-Hahn-Gymnasium mit rund 1.070 Schüler:innen (ca. 34 % aller Schüler:innen) sowie das Heinrich-Heine-Gymnasium mit rund 915 Schüler:innen (ca. 29 %).
- Auf die Realschule in Nellingen entfallen rund 660 Schüler:innen (ca. 21 %), auf die Gemeinschaftsschule (Erich-Kästner-Schule) rund 455 Schüler:innen (ca. 14 %). Das SBBZ umfasst rund 70 Schüler:innen.

Tab. 14: Schülerzahlen an Grund- und weiterführenden Schulen (Schuljahr 2024/2025)

Grundschulen	Gesamt	Klassenstufe							
		1	2	3	4				
Erich-Kästner-Schule Nellingen	155	45	34	43	33				
Grundschule Ruit	238	53	62	58	65				
Klosterhofschule Nellingen	207	53	40	50	64				
Lindenschule Nellingen	217	49	47	61	60				
Pfingstweideschule Kemnat	174	41	39	44	50				
Schule im Park	304	67	73	75	89				
Wasenäckerschule Scharnhäuser Park	177	49	45	47	36				
Grundschulen	1.472	357	340	378	397				

Weiterführende Schulen (Schultyp)	Gesamt	Klassenstufe								
		5	6	7	8	9	10	11	12	13
Gemeinschaftsschule	455	52	99	74	85	92	53			
Gymnasium	1.986	295	279	291	285	227	237		177	195
Realschule	666	94	91	131	117	140	93			
SBBZ	70	9	15	10	8	4	0			
Weiterführende Schulen	3.177	450	484	506	495	463	383		177	195

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

- Bedarfsabschätzung Grundschulen**
- Für die Abschätzung der künftigen Schülerzahlen an Grundschulen wurden aus der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (vgl. TEIL A, Kapitel 5) die vier entsprechenden Jahrgänge herangezogen.
- » Bis 2040: 265 bis 290 Grundschüler:innen weniger
- Danach wird analog zur Entwicklung der Zahl der Kinder und Jugendlichen insgesamt sowie der Kinder im Kitaalter mit einer rückläufigen Tendenz gerechnet. Die Zahl der Kinder an Grundschulen geht danach in der mittleren Variante um knapp 265 Personen bzw. um 18 % zurück. In der Basisvariante liegt der Rückgang bei rund 290 Personen bzw. 20 %.
- » Gesamtkapazitäten reichen aus
- Mit dem erwarteten Rückgang der Schülerzahlen im Grundschulalter ist auf gesamtstädtischer Ebene bei gleichen räumlichen Anforderungen eine hinreichend große Kapazität gegeben.
- » Anstieg lediglich in Ruit
- Lediglich in Ruit ist mit einem spürbaren Anstieg der Anzahl an Grundschüler:innen zu rechnen. Je nach Prognosevariante ist von einer Erhöhung um rund 60 bis 80 Personen (+24 bzw. 33 %) auszugehen.
 - In allen anderen Stadtteilen ist ein unterschiedlich stark ausgeprägter Rückgang der Anzahl an Schülerinnen und Schülern an Grundschulen prognostiziert. Die Situation der Kapazitäten dürfte sich bei Beibehaltung des Ortsteilprinzips entspannen bzw. dürften, ausgehend vom aktuellen Schülerniveau, freie Plätze verfügbar sein.

Tab. 15: Prognose beschulter Kinder 2024 bis 2040

	2024	Basisvariante		Mittlere Variante		
		2024-2040		2040	2024-2040	
		absolut	relativ		absolut	relativ
Nellingen	174	-59	-16%	161	-55	-15%
Ruit	177	+57	+24%	158	+78	+33%
Kemnat	362	-13	-8%	321	-13	-8%
Scharnh. Park	217	-19	-11%	95	-19	-11%
Parksiedlung	304	-123	-56%	174	-122	-56%
Scharnh. Park	238	-131	-43%	337	-131	-43%
Ostfildern	1.472	-288	-20%	1.245	-263	-18%

Daten: ALP | Darstellung: ALP
Unter Berücksichtigung der Ø Versorgungsquoten seit dem Schuljahr 2021/22

- Bedarfsabschätzung weiterführende Schulen**
- Für die Abschätzung der künftigen Schülerzahlen an weiterführenden Schulen wurden aus der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (vgl. TEIL A, Kapitel 5) die entsprechenden Jahrgänge herangezogen.
 - Aus der Landesstatistik wurden zudem Quoten für Ostfildern berechnet, welcher Anteil eines jeden Jahrgangs zwischen 10 bis 17 Jahren die Schulformen Realschule, Gymnasium und Gemeinschaftsschule besucht. Auswertige Schülerinnen und Schüler sind hierbei berücksichtigt, es wird von konstanten Anteilen auswertiger Schülerinnen und Schülern ausgegangen. Das Ortsteilprinzip findet bei den weiterführenden Schulen keine Anwendung.
- » Bis 2040: 240 bis 285 Schüler:innen an weiterführenden Schulen weniger
- Danach wird analog zu der Situation an Grundschulen für die Schüler:innenzahl an weiterführenden Schulen insgesamt ein Rückgang erwartet. Bis 2040 läuft die Entwicklung szenarienabhängig leicht auseinander. In der mittleren Variante geht die Zahl der Schüler:innen um rund 240 zurück (-8%). In der Basisvariante ist die rückläufige Entwicklung mit rund 285 Schüler:innen weniger etwas stärker ausgeprägt (-9%).
 - Eine rückläufige Entwicklung wird für alle Schulformen erwartet. Aufgrund eines anhaltenden Drangs auf die Gymnasien und Gemeinschaftsschulen wird für diese eine moderatere Entwicklung erwartet. Demgegenüber wird für die Realschule der stärkste Rückgang bei den Schülerzahlen angenommen.

Tab. 16: Prognose beschulter Kinder 2024 bis 2040

	2024	Basisvariante		Mittlere Variante	
		2024-2040		2024-2040	
		absolut	relativ	absolut	relativ
Realschule	666	-85	-13%	-76	-11%
Gymnasium	1.986	-165	-8%	-139	-7%
Gemeinschaftsschule	455	-33	-7%	-27	-6%
Insgesamt	3.107	-284	-9%	-242	-8%

Daten: ALP | Darstellung: ALP
Unter Berücksichtigung der Ø Versorgungsquoten seit dem Schuljahr 2021/22

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

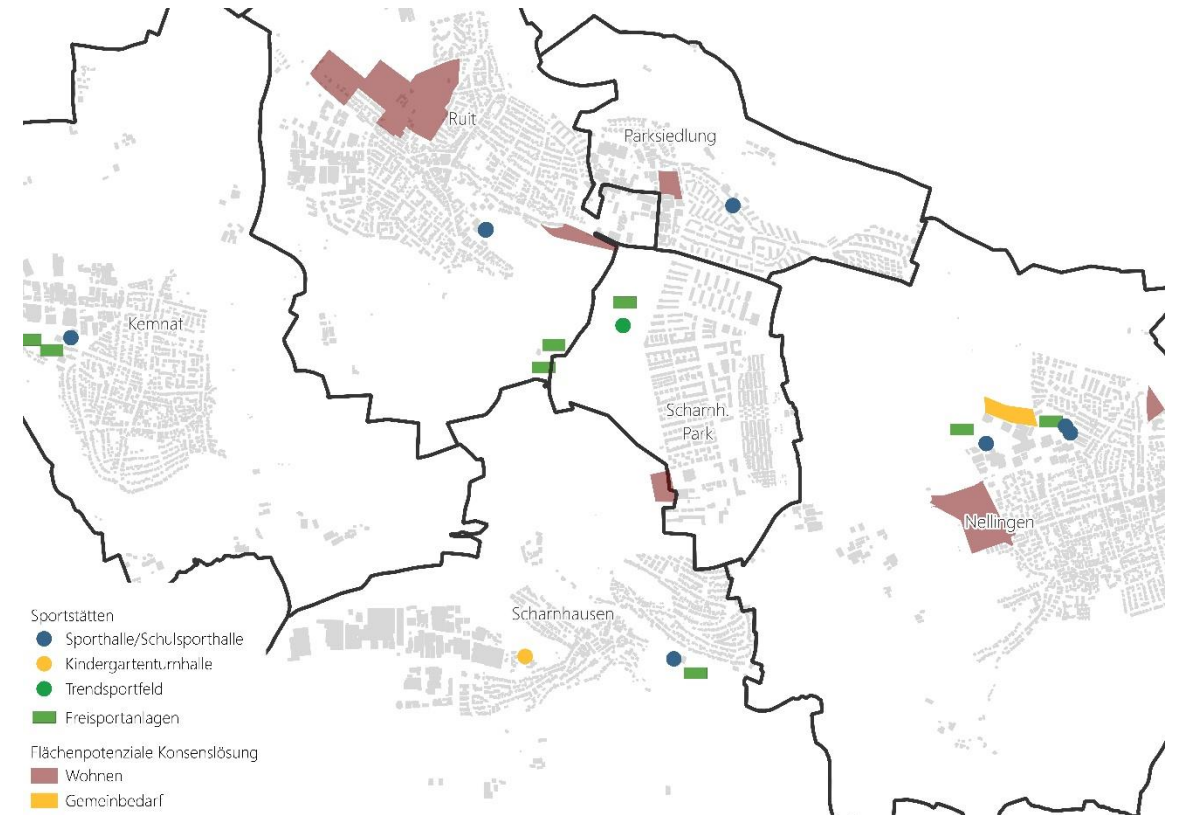
- Im Zuge des demografischen Wandels wird mit einer rückläufigen Zahl der Schüler:innen sowohl an Grundschulen als auch an weiterführenden Schulen gerechnet.
- Mit dem Abschluss der aktuell in Planung und Umsetzung befindlichen Maßnahmen, bestehen kaum bauliche Nachholbedarfe.
- Bei den Grundschulen ist das Bild differenziert. Sofern das Ortsteilprinzip außer Acht gelassen wird, reichen die Kapazitäten in Ostfildern aus, sofern nicht räumliche Anforderungen hinzukommen.
- Mit Ortsteilprinzip müssen teils räumlich zusätzliche Bedarfe gedeckt werden. Wie hoch freie Kapazitäten in bestehenden Strukturen sind, wurde nicht eruiert. Mindestens für Ruit dürften auch bauliche Maßnahmen zur Ausweitung der Kapazität notwendig werden.
- Bezogen auf weiterführende Schulen, bei denen keine stadtteilbezogenen Rahmenbedingungen einbezogen werden müssen, dürften, bei gleichen räumlichen Anforderungen, die derzeitigen Kapazitäten ausreichen.

7.4 Sportplätze und Sporthallen

Methodik der Untersuchungen

- Um den Status quo der Sportstätten in Ostfildern darzustellen sowie Handlungsbedarfe und Empfehlungen für diese zu identifizieren, wurden zum einen alle Anlagen im Stadtgebiet verortet. Neben Sporthallen zählen dazu auch Kindergartenturnhallen, Trendsportfelder und Freisportanlagen. Zum anderen wurde die Qualität der Gebäude und die Auslastung der Sportstätten eruiert.
- Die Auslastung wurde mithilfe von Belegungsplänen analysiert. Betrachtet wurden die Kapazitäten von montags bis freitags, da Vereine i. d. R. unter der Woche trainieren. An den Wochenenden können nur bedingt Regelspielzeiten abgebildet werden. Die Darstellung der Kapazitäten erfolgt pro Tag.
- Zudem ist zu beachten, dass Naturrasenflächen einer intensiven Pflege bedürfen (z. B. mähen, beregnen, düngen usw.). In dieser Zeit können die Rasenflächen nicht genutzt werden.
- Saison- und schulferienabhängig kann folglich die Besetzung der Anlagen variieren. Die Darstellung der Auslastung ist daher als Tendenz zu verstehen.

Abb. 60: Verortung der Sportstätten in Ostfildern

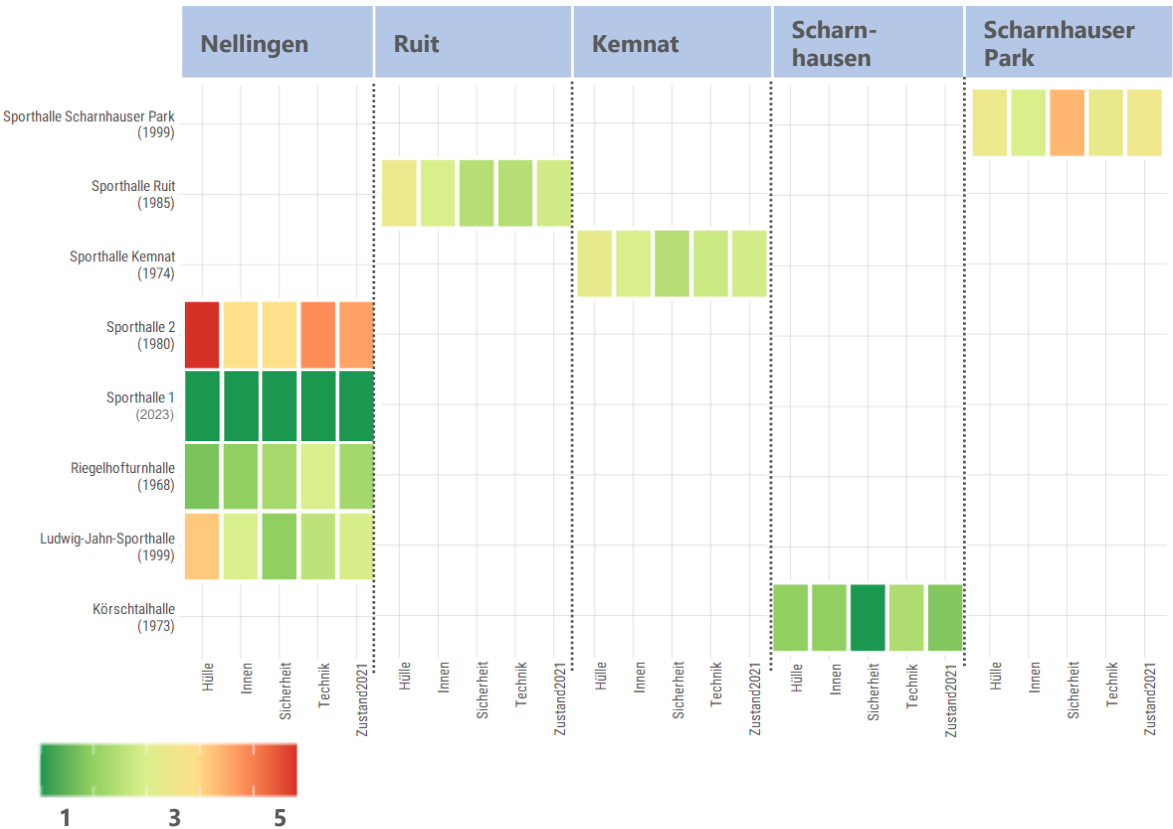


Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

» Elf Sporthallen

- Insgesamt verfügt Ostfildern über elf Sporthallen, wobei vier in Nellingen, jeweils zwei in Scharnhausen und Ruit sowie jeweils eine in Kemnat, im Scharnhäuser Park und der Parksiedlung zu finden sind. Demnach können klare teilträumliche Unterschiede innerhalb des Stadtgebiets hinsichtlich der Ausstattung der Stadtteile mit Sporthallen identifiziert werden.
- Bei der Qualitätsbewertung der Gebäude ist eine Halle hervorzuheben, bei denen ein hoher Handlungsbedarf besteht. Die Sporthalle 2 in Nellingen verfügt nicht über heutige Ausstattungsstandards. Hier konnten gravierende Mängel an der Gebäudehülle identifiziert werden. Während die Ausstattung des Innenbereichs und der Stand der Sicherheitsstandards als befriedigend eingestuft wurden, verfügt die Halle über keine adäquate, für den heutigen Standard übliche Technik. Insgesamt sind auch in dieser Halle dringende Anpassungsbedarfe vorhanden.
- Darüber hinaus sind in den anderen Hallen lediglich partiell Anpassungsbedarfe vorhanden: Die Sicherheitsstandards in der Sporthalle im Scharnhäuser Park sind nicht auf dem neuesten Stand und bedürfen einer Verbesserung. Insgesamt ist der Zustand der Halle ansonsten als ausreichend zu definieren.
- Die modernsten Hallen Ostfilderns sind die Sporthalle 1, die 2023 neu erreicht wurde sowie die Körschtalhalle, deren Zustand im Jahr 2021 als gut bewertet wurde.

Abb. 61: Bewertung des Gebäudezustands städtischer Sporthallen



Daten: Stadt Ostfildern (Stand 2022) | Darstellung: ALP

- » Hohe Auslastung – Kaum Kapazität für zusätzliche Aktivität
- Die Auswertung der Belegungspläne der Hallen, die sowohl die Nutzung durch Schulen als auch durch den Breitensport berücksichtigt zeigt merkbare Unterschiede.
 - Insgesamt kann für die Sporthallen eine hohe Auslastungsquote bezogen auf die Öffnungszeiten festgestellt werden. Die Auslastungsquote liegt bei 86 %. Lediglich für 14 % der Gesamtöffnungszeit ist keine Belegung vorgesehen. Im Regelfall handelt es sich dabei zudem um relativ kurze Zeitfenster, die kaum zusätzlich Aktivitäten zulassen.
 - Besonders hoch ist die Auslastung in den Sporthallen in Nellingen (Ludwig-Jahn-Sporthalle, Sporthalle 1/2 und Riegelhofhalle) mit jeweils rund 95 %, was einer Vollausslastung gleich kommt.
 - Der im Zuge des Neubaus der Sporthalle 1 entstandene Multifunktionsraum weist demgegenüber noch die geringste Auslastung mit lediglich 59 % auf.
 - Außerhalb Nellingens kann für die Lindenschulturnhalle (Parksiedlung) ebenfalls von einer Vollausslastung ausgegangen werden (96 % Auslastung).

Tab. 17: Bewertung des Gebäudezustands städtischer Sporthallen

Sporthalle	Hallen-typ	Öffnungszeiten	Kapazität in Minuten		Minuten nicht belegt	Nicht belegt	Auslastung in %
			pro Tag	pro Woche	pro Woche	in %	
Sporthalle 1	3-tlg. Halle	07:00-22:00	2.700	13.500	660	5%	95%
Sporthalle 1 Multifunktionsraum	nicht teilbar	07:00-22:00	900	4.500	1.830	41%	59%
Sporthalle 2	3-tlg. Halle	07:30-22:00	2.610	13.050	840	6%	94%
Sporthalle im Park	3-tlg. Halle	07:45-22:00	2.565	12.825	1.440	11%	89%
Sporthalle Kemnat	3-tlg. Halle	07:45-22:00	2.565	12.825	2.760	22%	78%
Ludwig-Jahn-Sporthalle	3-tlg. Halle	07:00-22:00	2.700	13.500	840	6%	94%
Wasenäckerturnhalle	nicht teilbar	07:30-22:00	870	4.350	960	22%	78%
Lindenschulturnhalle	nicht teilbar	07:45-22:00	855	4.275	180	4%	96%
Sporthalle Ruit	3-tlg. Halle	07:30-22:00	2.610	13.050	2.880	22%	78%
Sportraum GS Ruit	nicht teilbar	07:30-22:00	870	4.350	900	21%	79%
Riegelhofhalle	3-tlg. Halle	07:45-22:00	1.710	8.550	480	6%	94%
Körschtalhalle	3-tlg. Halle	10:40-22:00	2.040	10.200	1.890	19%	81%
Insgesamt			22.995	114.975	15.660	14%	86%

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

»» Ein Trendsportfeld und acht Freisportanlagen

- Freisportanlagen finden sich in allen Stadtteilen Ostfilderns, mit Ausnahme der Parksiedlung. Hierzu gehören (Kunst-)Rasenplätze, Volleyballfelder und Leichtathletik-Anlagen. Angaben zum baulichen Zustand der Anlagen liegen nicht vor.

»» Hohe Auslastung in Abhängigkeit vom Fokus

- Für die Bewertung der Kapazität und der Auslastung der Plätze wurden die Tage in 30-Minuten-Slots gegliedert. Die dargestellte Ermittlung erfolgt für eine Regelwoche (Mo. bis Fr.) zwischen April und Oktober. So ergeben sich beispielhaft für den Kunstrasenplatz im Scharnhäuser Park zwischen 15:00 und 21:30 Uhr 130 halbstündige Slots, die für die Nutzung zur Verfügung stehen. Davon sind nach aktuellem Belegungsplan 90 Slots ausgelastet (rund 69 %). Die Angaben sind als Richtwert zu verstehen. Saison- und schulferienabhängig kann die Besetzung der Anlagen variieren. Rasenplätze können beispielsweise lediglich zwischen April und Oktober genutzt werden. Die Auslastung ist natürlich ferner höher, wenn man die Betrachtungszeit innerhalb eines Tages eingrenzt. Beispiel: Beim Kunstrasenplatz im Scharnhäuser Park findet kein Training vor 17:00 Uhr statt. Berücksichtigt man nur diese „Kernzeit“ mit der intensivsten Nutzung (17:00 bis 21:30 Uhr) liegt die Auslastung bei 100 %.
- Zu beachten ist ferner, dass Naturrasenflächen einer entsprechenden Pflege bedürfen (z. B. mähen, beregnen, düngen usw.). In dieser Zeit können die Rasenflächen nicht genutzt werden. Sofern dies jedoch am Vormittag erfolgt, hat dies keinen Einfluss auf die Kapazitäten und Auslastungsmöglichkeiten. Eine pauschale Platzruhe innerhalb eines Tages muss nicht angenommen werden.

Tab. 18: Darstellung der Auslastung der Freisportanlagen in Ostfildern I

Anlage	Zeitraum	Anzahl Plätze	Slots pro Platz	Slots je Tag	Slots gesamt (Mo-Fr)	Freie Slots	Belegte Slots	Auslastung
Kunstrasen Scharnhäuser Park	gesamter Tag	2	19	38	190	90	90	47%
	15:00-21:30	2	13	26	130	40	90	69%
Körschtal Rasenplatz	gesamter Tag	2	26	52	260	145	115	44%
	15:00-21:30	2	13	26	130	51	79	61%
Kemnat östl. Rasenplatz	gesamter Tag	2	13	26	130	72	58	45%
	15:00-21:30	2	12	24	120	62	58	48%
Kemnats westl. Rasenplatz	gesamter Tag	2	28,5	57	285	181,5	103,5	36%
	15:00-21:30	2	13	26	130	79	51	39%

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

- Die Auslastungsquote liegt bei den Freisportanlagen weniger hoch als bei den Sporthallen. Hintergrund ist der gewählte methodische Ansatz. Einzig der Kunstrasenplatz in Nellingen sowie das Stadion in Nellingen mit Leichtathletik weisen Auslastungsquoten von über 80 % auf (90 % sowie 96 % und 81 %). Es ist allerdings auch hervorzuheben, dass der Kunstrasenplatz im Scharnhäuser Park sowie der Kunstrasenplatz im Körschtal ab 17 Uhr nahezu voll ausgelastet sind.

Bedarfsabschätzung

- Werden die Auslastungsquoten und die Qualitätsbewertungen der Sportstätten betrachtet, kann zusammengefasst werden, dass es vor allem in Nellingen Handlungsbedarfe gibt.
- Sowohl die Hallen als auch die Freisportanlagen sind bereits zu einem erheblichen Teil belegt. Zudem bedarf es einer Modernisierung der Sporthalle 2, da diese nicht mehr den heutigen Ausstattungsstandards entsprechen.
- Die Ergebnisse der Haushaltsprognose drängen ebenfalls zum Handeln: In Nellingen wird ein starker Anstieg an Haushalten mit Kindern erwartet. Dies wird auch Auswirkungen auf die Auslastung der Sportanlagen haben, da diese durch mehr Kinder und Familien beansprucht werden (z. B. durch den Schulsport oder durch eine steigende Anzahl von Vereinsmitgliedern).
- Auch in Ruit kann eine Anpassung der Sportinfrastruktur für die Zukunft relevant sein. Die Sporthalle weist zwar noch keine derart hohe Auslastungsquote auf, wie jene in Nellingen, jedoch liegt diese in Ruit immerhin bei fast 80 %. Wird bedacht, dass auch in Ruit ein starker Anstieg der Haushalte mit Kindern zu erwarten ist, kann festgehalten werden, dass die Sportinfrastruktur im Stadtteil ausgebaut werden sollte.

Tab. 19: Darstellung der Auslastung der Freisportanlagen in Ostfildern II

Anlage	Zeitraum	Anzahl Plätze	Slots pro Platz	Slots je Tag	Slots gesamt (Mo-Fr)	Freie Slots	Belegte Slots	Auslastung
Talwiesen Rasenplatz	gesamter Tag	2	28	56	280	212	68	24%
	15:00-21:30	2	13	26	130	62	68	52%
Talwiesen Rasenplatz Beachvolleyball	gesamter Tag	1	28	28	140	128	12	9%
	15:00-21:30	1	13	13	65	53	12	18%
Talwiesen Rasenplatz Leichtathletik	gesamter Tag	1	28	28	140	128,5	11,5	8%
	15:00-21:30	1	13	26	65	58	7	11%
Talwiesen Kunstrasen	gesamter Tag	2*	16	32	160	84,5	75,5	47%
	15:00-21:30	2*	13	26	130	84,5	75,5	58%

*Plätze werden teilweise noch einmal geteilt
Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

- Es wird empfohlen, die Sporthalle 2 in Nellingen zu modernisieren, um eine der Nachfrage entsprechenden Sportstätte für die Nutzer:innen zu schaffen.
- Die Kapazitäten im Bereich Sporthallen sind besonders stark ausgelastet. Es besteht lediglich ein gewisses Ausweichpotenzial in Richtung von Hallen in den kleineren Stadtteilen. Da auch dieses Potenzial begrenzt ist, kann auch der Bau zusätzlicher (ggf. kombinierter) Hallenkapazitäten sinnvoll sein.
- Bezüglich der Freisportanlagen gibt es Disparitäten zwischen der „gemessenen“ und der „gefühlten“ Auslastung. Die dargestellten Kapazitäten und Auslastungen entsprechen unter den beschriebenen Bedingungen der Realität für die Nutzungszeit zwischen April und Oktober. Es kann eine spürbar höhere Auslastung gemessen werden, wenn man die Betrachtung auf die „üblichen“ Trainingszeiten eingrenzt. Überspitzt beschrieben: Die Auslastung ist sehr hoch, wenn alle um 18 Uhr trainieren wollen. In diesem Fall reichen die Kapazitäten nicht aus. Frühere Trainingszeiten der Jugend (selbst die F-Jugend beginnt z. T. erst um 17:00 Uhr) könnten im konkreten Beispiel Entlastung bringen. Ob dies mit Schule und Arbeit vereinbar ist, kann im Einzelfall jedoch nicht bewertet werden. Darüber hinaus ist auch für Freisportanlagen das Ausweichen auf anderen Plätze in Teilen möglich. Zum Teil erscheinen Kapazitäten stadtteilbezogen sogar zu hoch. Für die Plätze in Kemnat etwa, kann mittelfristig eine Zusammenlegung sinnvoll sein
- Im Ergebnis ist v. a. eine enge Situation in Nellingen festzustellen, die ggf. nur durch zusätzliche Kapazitäten aufzulösen ist. Aufgrund fehlender sonstiger Flächenpotenziale wird eine zusätzliche Fläche für den Gemeinbedarf als sinnvoll erachtet.
- Ferner wird im Zuge der erwarteten großen Entwicklung in Ruit (v. a. Fläche R0) auch zusätzlicher Bedarf an Schul- und Freizeitsporteinrichtungen entstehen. Dieser sollte ebenfalls im Quartier mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit gedeckt werden.

Tab. 20: Darstellung der Auslastung der Freisportanlagen in Ostfildern III

Anlage	Zeitraum	Anzahl Plätze	Slots pro Platz	Slots je Tag	Slots gesamt (Mo-Fr)	Freie Slots	Belegte Slots	Auslastung
Nellingen Stadion	gesamter Tag	2	28,5	57	285	28	257	90%
	15:00-21:30	2	13	26	130	18	112	86%
Nellingen Stadion Leichtathletik	gesamter Tag	1	28,5	28,5	142,5	27	115,5	81%
	15:00-21:30	1	13	13	65	22	43	66%
Nellingen Kunstrasen	gesamter Tag	2	28,5	57	285	10	275	96%
	15:00-21:30	2	13	26	130	0	130	100%

Daten: Stadt Ostfildern | Darstellung: ALP



Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

ALP Institut für Wohnen und
Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg
Tel 040 3346 476 0
alp-institut.de