



Stellungnahme zur Aufhebung des Zweckentfremdungsverbots in Esslingen

Esslingen, 31. Januar 2026

Am 15.12.2025 hat der Esslinger Gemeinderat beschlossen, das seit August 2023 bestehende Zweckentfremdungsverbot für Wohnungen aufzuheben. Damit gibt die Stadt ohne Not ein Werkzeug aus der Hand, mit dem die Wohnungsknappheit effektiv, kostengünstig und klimaschonend bekämpft werden kann.

Wie in vielen anderen Städten tun sich auch in Esslingen inzwischen sogar Gutverdienende schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden – weil Wohnraum tatsächlich knapp, vor allem aber ungünstig verteilt oder sogar durch dauerhaften Leerstand dem Wohnungsmarkt entzogen ist.

Die Vorstellung, dieses Problem allein durch den Neubau von Wohnungen lösen zu können, führt in die Irre. Schon allein die längst spürbare Klimakatastrophe, der wir gerade auf kommunaler Ebene entgegenwirken müssen, spricht klar dagegen: Trotz aller Bestrebungen, nachhaltiger zu bauen, entstehen bei der Errichtung von Gebäuden nach wie vor enorme Mengen an klimaschädlichen Treibhausgasen. Schon heute zeichnet sich ab, dass die Stadt Esslingen ihre selbst gesetzten Klimaziele nicht erreichen wird. Mit jeder energieintensiven Großbaustelle in der Stadt geraten sie weiter außer Reichweite.

Außerdem bieten Neubauten keine kurzfristige Lösung des Problems. Vor Langem angestoßene städtebauliche Entwicklungen ziehen sich jahrelang hin, Investoren legen Projekte angesichts unsicherer wirtschaftlicher Randbedingungen auf unbestimmte Zeit auf Eis. Ob und wann auf dem Roser-Areal, dem Nürk-Areal oder dem ehemaligen VfL-Post-Gelände Wohnungen entstehen, steht deshalb in den Sternen. Die Wohnungen werden aber nicht irgendwann in ferner Zukunft benötigt, sondern heute.

Neben allen weiteren Bemühungen muss es deshalb zunächst einmal darum gehen, den vorhandenen Wohnungsbestand möglichst gut zu nutzen.

Mit der Wohnungstauschbörse und ähnlichen Programmen widmet sich die Stadt Esslingen bereits diesem Ziel. Angesichts einer Marktlogik mit stetig steigenden Mieten und Immobilienpreisen sind diese Bemühungen aber weitgehend aussichtslos: selbst Menschen, die bereit wären, für sie selbst zu groß gewordene Wohnungen abzugeben, werden sich das noch einmal überlegen, wenn die neue, kleinere Wohnung mehr kostet als die bisherige große.

Das Zweckentfremdungsverbot dagegen hat das Potenzial, innerhalb kurzer Zeit eine große Zahl derzeit ungenutzter Wohnungen wieder für den Markt zu erschließen. Etliche Städte, die die Regelung bereits anwenden, können es bestätigen: In vielen Fällen reicht es schon, Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Wohnungen leer stehen lassen, anzusprechen und mit ihnen zu klären, woran eine Vermietung scheitert. Als letztes Mittel im Raum stehende Geldbußen müssen nur in den seltensten Fällen verhängt werden. Sie geben der Stadt aber die Möglichkeit, mit dem notwendigen Nachdruck zu agieren.

Wie der Deutsche Mieterbund Esslingen-Göppingen dargelegt hat, stehen in Esslingen derzeit nahezu 900 Wohnungen seit mehr als einem Jahr leer. Gelänge es, auch nur zwei Drittel davon zu reaktivieren, wären das mehr Wohnungen als auf dem VfL-Post-Gelände, dem Nürk- und dem Roser-Areal zusammengenommen geplant sind.

Vor diesem Hintergrund ist es absolut unverständlich, dass die Stadtverwaltung dieses wirkungsvolle Instrument, das der Gemeinderat ihr 2023 in die Hand gegeben hat, seither praktisch nicht genutzt hat. Ob es wirklich nur an ungünstigen Randbedingungen wie der schwierigen Mitarbeitergewinnung lag oder ob die Regelung bewusst ausgebremst wurde, darüber kann man spekulieren. In jedem Fall darf man festhalten, dass die für den Aufgabenbereich vorgesehene 25%-Stelle von vornherein äußerst knapp bemessen war. Dass sie dann aber auch noch die längste Zeit über unbesetzt war, hat die Anwendung des Zweckentfremdungsverbots vollends im Keim ersticken.

Eine Regelung, die man nicht anwendet, kann man auch nicht im Hinblick auf ihre Wirksamkeit beurteilen. Sie deshalb jetzt wieder abzuschaffen mit dem Argument, sie habe ja nichts gebracht, hat wenig mit faktenbasierter Politik zu tun.

Wohnungssuchende Esslingerinnen und Esslinger verdienen es, dass ihr drängendes Anliegen von der Stadt ernstgenommen und als Handlungsauftrag begriffen wird.

Wir appellieren deshalb mit Nachdruck an Gemeinderat und Stadtverwaltung, alle gesetzlich möglichen Mittel zur Aktivierung des Wohnungsbestands zu nutzen.

Kontakt

[Architects for Future - Ortsgruppe Esslingen](#)

esslingen@architects4future.de - Sprecher: Erwin Höfler und Prof. Markus Binder