

MEHR BEZAHLBARER WOHNRAUM IN BADEN- WÜRTTEMBERG - ABER WIE?



WAS IST LOS AM
WOHNUNGSMARKT?



WELCHE URSACHEN
HAT DIE AKTUELLE
WOHNUNGSFRAGE?



WAS BEDEUTET
„BEZAHLBAR“?



WELCHE
LÖSUNGSANSÄTZE
GIBT ES?

„EINE GERECHTE
WOHNUNGSPOLITIK
GIBT'S DOCH GAR NICHT!“

DOCH!

Diese Ausstellung zeigt,
wie es gehen kann.



**FRIEDRICH
EBERT
STIFTUNG**

Fritz-Erler-Forum
Baden-Württemberg
www.fes.de



Gestaltung & Layout:
www.valentini-kommunikation.de

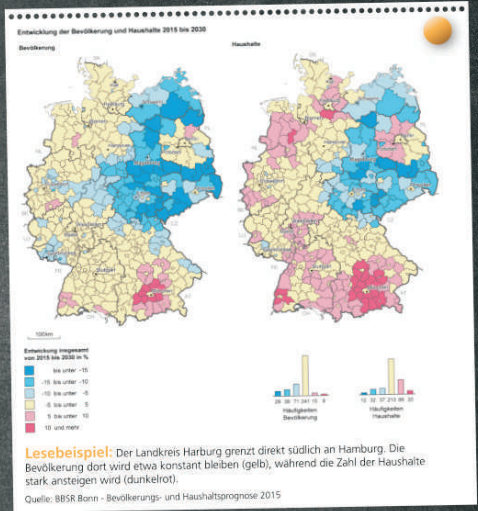
WELCHE URSACHEN HAT DIE AKTUELLE WOHNUNGSFRAGE?

In den Städten steigen die Mieten und Kaufpreise für Wohnraum, aber in ländlichen Regionen wächst der Leerstand.
 Warum ist das so?
 Viele Gründe hierfür liegen in den Entwicklungen der letzten Jahrzehnte:



1. Bevölkerungsentwicklung und Haushalte
 Die Bevölkerung schrumpfte und wird weiter schrumpfen – aber die Anzahl der Haushalte steigt, und damit auch die Nachfrage nach Wohnungen. Die Haushaltszahlen steigen, weil

- die Menschen längere Phasen alleine leben, z.B. in Ausbildung, bei Scheidung und im Alter.
- die Lebensentwürfe vielfältiger und mobiler sind. Paare leben z.B. nicht unbedingt zusammen in einer Wohnung.



2. Wanderungsbewegungen
 Großstädte sind attraktiv und wachsen. Sie bieten Jobs und (Aus-)Bildungsmöglichkeiten, Kultur, Subkultur und Vielfalt. Regionale wie internationale Zuzüge prägen die Großstädte. Viele ländliche Regionen hingegen sind gekennzeichnet durch Abwanderung und Überalterung.

3. Versäumnisse beim Wohnungsbau
 Nach dem Zweiten Weltkrieg stammte insbesondere der damalige gemeinnützige Sektor von öffentlichen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Die Wohnungsmärkte galten in den 60er und 90er Jahren als entspannt. Deswegen gab es seitdem kaum Wohnungsneubau im Mehrfamilienhaussektor.
 Wegen des gravierenden Bedarfs kommt der Wohnungsneubau jetzt nur langsam wieder in Schwung.

4. Strukturwandel der Wohnungsmärkte
 (Bonn): Viele traditionelle Wohnungsanbieter haben sich von Wohnungen getrennt. Profitorientierte Unternehmen kauften große Bestände aus öffentlicher Hand auf, um damit höhere Renditen zu erzielen. Im Ergebnis können sich viele die Mieten nicht mehr leisten.

WOHNUNGSANGEBOT & -NACHFRAGE PASSEN NICHT MEHR ZUSAMMEN.

WARUM PASSIERT DENN DA NICHTS?
 Es passiert Einiges, aber Wohnungsbau kann sich lange hinziehen. Von der Baugenehmigung bis zur Schlüsselübergabe können häufig drei oder mehr Jahre vergehen.



WELCHE LÖSUNGSANSÄTZE GIBT ES?

Wieder mehr auf Objektförderung setzen!

Der Staat unterstützt Haushalte, die sich nicht aus eigenen Mitteln am Wohnungsmarkt versorgen können. Er setzt in den letzten Jahrzehnten immer mehr auf Subjektförderung zulasten der Objektförderung.

Subjektförderung heißt: Die finanzielle Unterstützung geht direkt an eine Person bzw. an einen Haushalt. Das sichert das Wohnen. Aber dadurch entstehen keine neuen Wohnungen. Das Geld landet auf den Konten der Vermieter.

Die **Objektförderung** hingegen fördert direkt den Bau von bedarfsgerechten Wohnungen. Diese „Sozialwohnungen“ sind dann:

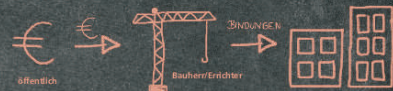
- a) mietpreisgebunden und werden zu einem festgesetzten Preis vermietet,
- b) belegungsgebunden und werden an Haushalte vermietet, deren Einkommen unter bestimmten Grenzen liegt und die daher Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

WOHNRUMFÖRDERUNG

SUBJEKTFÖRDERUNG



OBJEKTFÖRDERUNG



„Sozialwohnungen“, d.h. Mietpreis- und Belegungsbindungen für eine bestimmte Dauer.



HIER
„SICKERT“ NIX!

Nicht nur mehr bauen – sondern richtig!

„Bauen, bauen, bauen“, „jede Wohnung zählt“, „Sickereffekt“ – diese Parolen kennen wir alle aus den aktuellen Diskussionen.

Investoren und Bauträger fordern, die Kommunen sollten ihre Flächen günstig abgeben, damit Wohnungen entstehen können. Das Argument: Selbst wenn diese sehr teuer sind, reiche das „Mehr“ an Wohnheiten aus, um den Markt zu entlasten. An anderer Stelle würden dann Wohnungen frei. Die Forschung kann diesen „Sickereffekt“ nicht belegen.

Vorrang für den Bau von mehr bezahlbaren Mietwohnungen!

Kommunen: Nutzt Eure Steuerungsmöglichkeiten aktiver!

Kommunen haben den direktesten Einfluss auf die bauliche Gestaltung ihres Gemeindegebiets! Sie können ihre Planungshoheit nutzen, um Art und Qualität der Bebauung zu steuern. Allerdings nur, wenn Städte und Gemeinden in den Projektentwicklungsprozess aktiv eingreifen, z.B.

1. Wenn der Kommune die Fläche gehört, sollten sie diese nur auf Erbpacht vergeben oder unter Auflagen verkaufen.
2. Gehört der Kommune die Fläche nicht, kann sie das Baurecht gezielt nutzen, um mit Bebauungsplan oder Ausnahme genehmigungen mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau zu ermöglichen. Hier kann man die Genehmigung an bestimmte Auflagen, z.B. eine 30%-Quote für bezahlbaren Mietwohnraum, knüpfen.

Bund und Länder sollten den Handlungsspielraum der Kommunen noch erweitern!

„KALTMIETE IM NEUBAU GEHT NICHT UNTER 13 €/m²!“

Auch bezahlbarer Neubau ist möglich. Wenn diejenigen bauen, die am Ende auch das Wohnhaus bewirtschaften, dann kommen meist günstigere Wohnkosten heraus.





WAS BEDEUTET „BEZAHLBAR“?

Bezahlbarkeit spielt in der aktuellen Debatte eine zentrale Rolle. Dennoch gehen die Vorstellungen darüber weit auseinander, was „bezahlbar“ eigentlich bedeutet.

Für Haushalte mit sehr hohen Einkommen kann eine Miete von 2.000€/Monat bezahlbar sein, für andere sind schon 500€/Monat viel.

Was heißt bezahlbar?

Es geht also nicht um „preiswert“ oder „mietpreisgebunden“, sondern um die individuellen Möglichkeiten des einzelnen Haushalts. Bezahlbarkeit von Wohnen beschreibt das Verhältnis von individueller Lebenssituation und Wohnkosten.

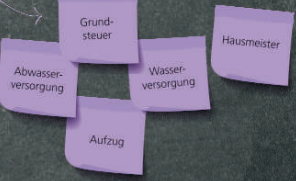
Was umfassen Wohnkosten?



ECKPUNKTE ZUR BEZAHLBARKEIT - DER POTSDAMER ANSATZ

Bezahlbarkeit gefährdet, wenn

- Dauerhaft mehr als 1/3 des Haushaltseinkommens für Warmmiete aufgewendet wird
- Nach Abzug der Warmmiete ein definiertes absolutes Mindestbudget als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt (fixe Beträge orientiert an den Grenzen des WoFG)



RECHENBEISPIEL

Haushaltsgröße (Personen)	1	2	3	4
WoFG Einkommensgrenze (pro Jahr, netto, Euro)	12.000	18.000	22.100	26.200
Mietbelastungsgrenze (Warmmiete)	33%	33%	33%	33%
Warmmiete (pro Jahr, Euro)	3.960	5.940	7.293	8.646
Restbetrag (pro Jahr, Euro)	8.040	12.060	14.807	17.554
Mindestbetrag (monatlich, Euro)	670	1.005	1.234	1.463

Tab. 1 Ermittlung des monatlichen absoluten Mindestbetrags nach Haushaltsgröße. Quelle: Wohnungsplatzkonzept der Landesbauaufsicht Potsdam

Einkommensgrenzen nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG):

Einkommensgrenzen:	
für einen Einpersonenhaushalt	12.000 Euro
für einen Zweipersonenhaushalt	18.000 Euro
zusätzlich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 Euro
zusätzlich für jedes Kind	500 Euro

Definition des Bundes, bis zu welchen jährlichen Einkommen Menschen am Wohnungsmarkt Unterstützung brauchen, um sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Je nach Bundesland können die Beträge höher liegen.

■ DAS MUSS ÜBRIG BLEIBEN!

„GÜNSTIGE WOHNUNGEN MÜSSEN DOCH DURCH TEURERE WOHNUNGEN QUERTFINANZIERT WERDEN!“

Nein, Untersuchungen belegen: Bei Wohnraumsförderung zahlt niemand drauf! Sozialer Wohnungsbau ist wirtschaftlich – liefert aber eben keine maximale Rendite.





HERAUSFORDERUNGEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

WIE ENTWICKELT SICH DIE BEVÖLKERUNG IN BADEN-WÜRTTEMBERG?

Bevölkerung wächst in fast allen Regionen!

In Baden-Württemberg lebten 2017 über 11 Mio. Menschen – rund 454.000 mehr als 2012. Entgegen älterer Prognosen wird bis 2035 fast flächendeckend eine weitere Zunahme der Bevölkerung erwartet. Hauptgrund hierfür werden vor allem Wanderungsgewinne durch Zuzug sein. Rückläufige Bevölkerungszahlen im Zeitraum 2014 bis 2035 in einigen nördlichen Gemeinden sowie in Freudenstadt, Rottweil und Sigmaringen stellen die Ausnahme dar. Mehr Menschen brauchen auch mehr Wohnraum: Forschungsinstitute haben errechnet, dass es bereits jetzt schon knapp 90.000 Wohnungen zu wenig in Baden-Württemberg gibt. Dies betrifft vor allem die großen Städte und deren Umland.

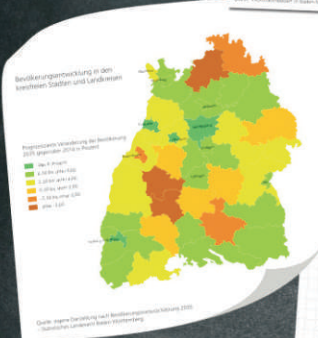
EINWOHNERZAHL:

2012: 10.569.111
2017: 11.023.425 +4,3%

HAUSHALTE:

2012: 4.952.000
2017: 5.278.000 +6,6%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2017), Studie im Rahmen der Wohnraumbilanz



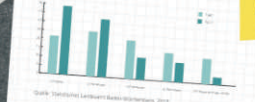
WIE ENTWICKELN SICH DIE HAUSHALTE?

Haushalte werden mehr – und kleiner!

Die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte hat sich in Baden-Württemberg seit 1961 von rund 570.000 auf über 2,06 Mio. Haushalte vervielfacht. Der Anteil von Haushalten mit mindestens 3 Personen nahm stark ab: 1961 war noch jeder zweite Haushalt so groß, heute nicht einmal mehr jeder dritte.

Die Zahl der Haushalte nimmt stärker zu als die Bevölkerung! Während die Bevölkerung 2017 um 4,3% zunahm, stieg der Anteil der Haushalte um 6,6%. Mehr Haushalte fragen deswegen Wohnungen nach und erhöhen zusätzlich den Druck auf die angespannten Wohnungsmärkte.

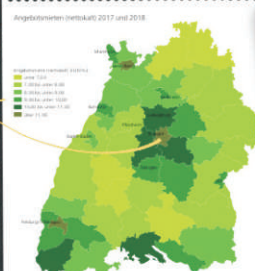
Wieviele Personen leben in einem Haushalt?



WAS KOSTET EINE MIETWOHNUNG IN STUTTGART 2018?

12,63 €/m²
Steigerung um 27,9% in 5 Jahren

WIE LASSEN SICH DIE REGIONALEN UNTERSCHIEDE ERKLÄREN?



„Angemessenheiten“ und Mieten für Aufwendungen, die aktuell am Markt geltebten werden – ohne Nebenkosten. Diese Auswertung der Angemessenheiten stellt sich relativistisch auf die unteren Mietpreise an.

Quelle: empirica-systeme ag, Datenbank zu Angemessenheiten, Aufwertung der Angemessenheiten im Jahr 2017 und 2018

Universitätsstadt Freiburg
hohes prognostiziertes Bevölkerungswachstum, mehr Einzelpendler als Auspendler und hohe Mieten

Stuttgart
Landeshauptstadt und Wirtschaftsstandort, bei der Versorgung mit Wohnraum auf die Nachfrage am besten angewiesen, hohe Miete, mehr Einzelpendler und hohes prognostiziertes Bevölkerungswachstum

Pforzheim
hohes prognostiziertes Bevölkerungswachstum bei mittelmäßigem Einzelpendlerüberschuss trotz vergleichsweise moderater Mieten

Landkreis Calw
Ausweichstandort für den südlichen Ballungsraum Stuttgart, stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, moderate Mieten

Rottweil
ländlicher Raum mit negativer Bevölkerungsprognose und geringen Mieten

Altersgruppen

Von 2014 bis 2035: Bevölkerungsveränderung in den Altersgruppen, absolut (in Klammern: Veränderung der Bevölkerungszahl je Altersgruppe, prozentual) in ausgewählten Kreisen und Städten

	Stuttgart-Landeshauptstadt (SKR)	Pforzheim (SKR)	Calw (LKR)	Freiburg im Breisgau (SKR)	Rottweil (LKR)
unter 18 Jahren	8.499 (+9,0%)	1.672 (+8,3%)	742 (-2,8%)	2.040 (+5,8%)	1.705 (-7,8%)
über 65 Jahre	19.336 (+17,3%)	6.860 (+27,6%)	13.717 (+44,2%)	13.932 (+38,8%)	10.123 (+25,8%)

Für ein möglichst direktes Bild wurden exemplarisch Kreis- und Städte ausgewählt, die sich in den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Mietniveau und Pendlerströmungen unterscheiden.

Redaktion: RegioKontext GmbH

WAS IST EIGENTLICH...

... ERBBAURECHT?

Hierbei werden Flächen nicht verkauft, sondern für eine lange Zeit von zu meist 60-99 Jahren gegen einen Erbbauszins verpachtet. So kann die Kommune die Nutzung der Fläche durch andere Akteure ermöglichen, ohne sie langfristig aus der Hand zu geben. Nach Ablauf des Vertrags kann die Kommune neu bestimmen, welche Nutzung auf der Fläche benötigt wird. Vorteil für die Bauherren: Sie sparen sich die Bodenkosten.

Gestaltung & Layout: www.volkerium-kommunikation.de



FRIEDRICH EBERT STIFTUNG
Fritz-Erler-Forum Baden-Württemberg
www.fes.de



WAS KÖNNEN DIE KOMMUNEN TUN?

KARLSRUHE: „WOHNRÄUMAKQUISE DURCH KOOPERATION“

Mit dem Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ werden in Karlsruhe gleich mehrere Probleme auf einmal gelöst. Ziel des Programms ist es, von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen in privat vermietete Wohnungen zu vermitteln. Dabei mietet die Stadt Karlsruhe Wohnungen an, die durch Menschen, die in den Arbeitsmarkt eingegliedert werden sollen, renoviert werden. Diese Wohnungen werden dann an sozial benachteiligte Haushalte vermietet. Nach einem Jahr geht der Mietvertrag mit den Eigentümer_innen dann direkt auf die neuen Bewohner_innen über. Zwischen 2005 und 2017 konnten so 682 Wohnungen an 1.748 Personen vermittelt werden. Mit dem Programm wird bestehender privater Wohnraum aktiviert. Arbeitsmarktintegration, betriebliche und Wohnraum für Menschen bereitgestellt, die auf dem freien Wohnungsmarkt geringere Chancen haben.

Quelle: vgl. Bericht 2016: Stadtkonzepte, Wohnung durch Kooperation, S. 100-111
Städt. Bauamt 2016, S. 22-23 und Stadtkonzepte, Arbeitsmarkt und Wohnraum
www.karlsruhe.de, 04.02.2017

KOMMUNALES WOHNUNGSUNTERNEHMEN: DAS LUDWIGSBURGER MODELL

Das kommunale Unternehmen Wohnungsbau Ludwigsburg hat sich bereits 2010 erlegt. Hierbei werden Mietpreise für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) subventioniert – und bei Einkommenssteuernormale Miete angeboten. So können die Haushalte in ihrem angestammten Wohnort weiterwohnen bleiben und fördern eine gute Mischung im Quartier. Dieses Modell wird mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen finanziert. Mittelsweile wird im Neubau ergänzend das Landesförderprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ eingesetzt.

KOMMUNIKATION VERBESSERN

Kommunikation ist eine Voraussetzung, um den Herausforderungen des Wohnungsmarkts gerecht zu werden. Kommunen können das Thema „Wohnen“ in Stadtteilesprechungen, bei Bürger_innen-Versammlungen, in Zukunftswerkstätten, in Wohnbündnissen und anderen Formaten breit ausrollen.

AKTEURE VERNETZEN

Zusammen mit lokalen und überregionalen Akteuren können Kommunen die Schaffung günstiger Wohnungen zur Gemeinschaftsaufgabe machen. Dabei kommen private und kommunale Wohnungsanbieter, Genossenschaften, private Unternehmen und Bauherrengemeinschaften in Frage.

INSTRUMENTE NUTZEN

Um den Neubau in gewünschte Bahnen zu lenken, stehen Kommunen eine Vielzahl möglicher Instrumente zur Verfügung. Zum Beispiel das transparente Monitoring von Bauflächen, die Vergabe von Flächen im Konzeptverfahren und soziale Baulandmodelle, die Investoren an Infrastrukturkosten beteiligen.

GENOSSENSCHAFTEN

Gemeinwohlorientierte Genossenschaften bereits seit Jahrzehnten tätig oder gerade frisch gegründet – bieten Wohnraum zu günstigen Preisen an. Ihr Hauptinteresse liegt im Gegensatz zu vielen privaten Wohnungseinheiten nicht in der Erzielung einer maximalen Rendite, sondern in der nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände und der Versorgung mit Wohnraum. Dabei sind sie ihren Mitgliedern verpflichtet. Neu gegründete Genossenschaften beleben aktuell in vielen Städten die Wohnungsmärkte und sind als neue Akteure tätig.

„BODENBEVORRATUNGSPOLITIK“ – DIE ULMER SPEKULATIONSbremse SEIT 125 JAHREN

Ulm kauft seit Jahrzehnten Bauland auf, um aktiv auf den Immobilienmarkt Einfluss zu nehmen. 2017 wurden dafür 33 Millionen Euro ausgegeben. Das führt dazu, dass sich bereits ein Drittel des Stadtgebietes in kommunaler Hand befindet. Von der Stadt veräußerte Grundstücke sind zu dem mit einem Wiederkaufrecht und zusätzlicher Auffassungsvormerkung versehen. Das bedeutet: Der Käufer darf erworbenes Grundstück somit nur an die Stadt zurück veräußern – und nicht an Dritte. Außerdem darf hierbei nur der zu Beginn gezahlte Preis verlangt werden. Durch diese aktive Bodenbevorratungspolitik werden die Grundstückspreise gedämpft.

Quelle: vgl. Fuchs, Rehm 2016, 160ff. gegen einleitende, konzeptionsfreie, die Bodenbevorratung als Instrument der Bodenpolitik, S. 104-105
www.ulm.de, 04.02.2017

1/3 Geschütztes Marktsegment mit teilweise langfristiger Mietbindung und keiner Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

DAS TÖBINGER MODELL „FAIRER WOHNEN“

KERNZIELE:
1. Mindestens die Hälfte unterliegt einer langfristigen Mietbindung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.
2. Mindestens 90% wessen eine Miete von maximal der ortsüblichen Vergleichsmiete aus.

1/3 Besonders geschütztes Marktsegment mit langfristiger Mietbindung sowie durchschnittlich mindestens einem Viertel unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

1/3 Freies Segment mit langfristiger Mietbindung durchschnittlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, nur ein Drittel darf oberhalb liegen.



Mannheim

Der Mannheimer Wohnungsmarkt entwickelte sich in den letzten Jahren sehr dynamisch. Deswegen hat die Stadt 2017 ein 12-Punkte-Programm für das Wohnen beschlossen, um auch künftig bezahlbaren und ausreichenden Wohnraum zu haben. Dieser strategische Plan ist die Grundlage für eine aktive kommunale Wohnungsmarktpolitik.

MANNHEIMER 12-PUNKTE-PROGRAMM

- I. Erlangung von Grundstücken**
 - Aktivierung (nicht militärischer) städtischer Konversionsflächen
 - Umnutzung untergenutzter Gewerbeflächen
 - Aktivierung städtischer Brachflächen
 - Aktivierung privater Bauallecken
 - Nachverdichtung und Ersatzneubau
 - Die gemeinnützige Baugesellschaft Mannheim als städtische Wohnungsbau-Gesellschaft wird als strategisches Instrument der Stadtentwicklung genutzt
- II. Konditionen der Flächenüberlassung**
 - Quotenmodell (min. 25 % ab 10 Wohnungen)
 - Verbilligte Vergabe von Wohnbaugrundstücken für preiswerten Wohnbau
 - Vergabe nach Konzeptqualität
 - Erbaurechte
 - Städtebauförderung
 - Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Quelle: Präsentation der Stadt Mannheim vom 20.06.2017. Stadtverwaltung geht neuartige 12-Punkte-Programm konzentriert für den Wohnungsbau.

Redaktion: RegioKontext GmbH

WAS IST EIGENTLICH...

... KONZEPTVERGABE?

Verfügen Kommunen über eigene Flächenreserven, besteht die Möglichkeit diese nicht (wie üblich) nach dem Höchstpreisprinzip zu vergeben. Stattdessen erhält das beste Bau- und Nutzungskonzept den Zuschlag. Die Kriterien werden von der Kommune festgelegt und können die Schaffung bezahlbaren Wohnraums umfassen. Das Vorgehen hilft die Bodenpreise zu dämpfen, gemeinwohlorientierte Akteure mit Flächen zu versorgen und die Nutzung der Flächen zu gestalten.

Gestaltung & Layout: www.volontarium.kommunikation.de



FRIEDRICH EBERT STIFTUNG
Fritz-Erler-Forum
Baden-Württemberg
www.fes.de



UMSETZUNGSBEISPIELE IN BADEN-WÜRTTEMBERG

NeckarFair: Soziales und kostengünstiges Wohnen in hoher Qualität

Inklusives, soziales und kostengünstiges Wohnen in hoher Qualität ist realisierbar! Das zeigt das kommunale Wohnungsunternehmen Villingen-Schwenningen mbH mit dem Wohnprojekt **NeckarFair**. Nach zweijähriger Bauphase wurden die 47 Neubauwohnungen bezogen. In Zusammenarbeit mit der ProKidsStiftung und dem Caritasverband ergänzen eine Wohngemeinschaft für minderjährige Mütter, und betreute barrierefreie Wohngemeinschaften das Wohnangebot. Die Wohnanlage wurde für die Schaffung kostengünstiger Wohnungen sowie für die serielle modulare Bauweise mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2018 ausgezeichnet.

"KOSTENGÜNSTIG" WOHNEN



Villingen-Schwenningen

- 47 Wohnungen

- Miete von 5,85 bis 6,50 €/m²
- Mischung: Wohnungen und soziale Wohnprojekte unter einem Dach

Bildschweis: Jens Hilgen, Fotograf

"WOHNRAUM FÜR" STUDIERENDE

Heidelberg

- Wohnheim für etwa 200 Studierende in Selbstverwaltung
- Mobliertes Zimmer + Gemeinschaftsflächen für 300 €/Monat
- Flexibles Wohnen in der Gemeinschaft

Collegium Academicum Heidelberg

Junge Menschen schaffen Wohnraum: Auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche entsteht ab Ende 2020 bezahlbarer Wohnraum in einem innovativen Neubau in Holzbauweise sowie in einem umgestalteten Bestandsgebäude. Bewegliche Wandelemente ermöglichen eine flexible Aufteilung und Zusammenspiel von Individual- und Gemeinschaftsflächen. Initiiert durch Promovierende und junge Berufstätige und finanziert durch Direktkredite, Fördermittel und einen KfW-Kredit wird das Projekt rund 200 jungen Studierenden ein neues Zuhause bieten. Es wird als Projekt des Mietshäuser-Syndikats umgesetzt und durch die Studierenden selbstverwaltet.

Bildschweis: RSG Architekten

JUNGES WOHNEN



Bildschweis: Jörg Möhrle

Mitarbeiter-Hotel „Tannenweige“ im Tonbachtal (Baiersbrunn)

- Projekt vom Familienunternehmen Hotel „Tanne“
- 17 Wohneinheiten plus Fitnessraum und Pool
- 220 bis 260 EUR monatlich

Gewerblicher Akteur schafft Wohnraum: Das ehemalige Hotelgebäude wurde durch die Betreiber des Hotels Tanne in eine moderne Wohnunterkunft umgewandelt. Seit 2017 werden die geräumigen Zimmer kostengünstig an die Auszubildenden und Festangestellten des Hotels vermietet. Das Mitarbeiter-Hotel soll jungen Menschen mit geringen finanziellen Mitteln zur Selbstständigkeit verhelfen und neue Auszubildende für den Hotelbetrieb gewinnen.

Quelle: <https://www.stg.de/aktuelles/aktuelle-bauelemente-actio-fahren-erregtes-hotel-2020/12248019.html>

"GEMEINSCHAFTS-EIGENTUM IN SELBSTVERWALTUNG"



Bildschweis: Mark Arndt

4-Häuser-Projekt – Gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen

- selbstverwalteter Wohnraum für 100 Menschen in 16 Wohnungen auf 2.780 m²
- Miete 7,00 €/m²
- zusätzliche Gemeinschaftsräume – und Garten, Stadtteilcafé, Kulturkeller und Food Coop

4 Häuser konnten gerettet werden: Beim Verkauf des gesamten Wohnungsbestandes der LBBW konnten diese Wohnhäuser aus dem Paket gelöst werden. Nach einer Kündigungswelle der Mietverträge organisierten sich die Mieter_innen in einem Hausverein und erwarben 2011 als GmbH im Verband des Mietshäuser Syndikates langfristig kostengünstiger Wohnraum gesichert werden. Das Mietshäuser Syndikat ist eine bundesweite nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum Erwerb von Wohnraum, der selbstorganisiert in Gemeindefür Intiativen schaffen.

Redaktion: RegioKontext GmbH

WAS IST EIGENTLICH...

...BAUFLÄCHEN-MONITORING?

Kommunen sollten verfügbare Bauflächen in einem System nach Aspekten wie Eigentumsverhältnissen, Baureife und möglichen Nutzungen einordnen. So können auch kleinteilige Flächen effizient sowie sinnvoll genutzt werden und im Rahmen der Innenentwicklung einen wichtigen Baustein im Fundament der Wohnraumversorgung bilden.

Gestaltung & Layout: www.volentium-kommunikation.de



**FRIEDRICH
EBERT
STIFTUNG**

Fritz-Erler-Forum
Baden-Württemberg
www.fes.de

WOHNRAUMFÖRDERUNG IN BADEN-WÜRTTEMBERG



WOHNEN IST EIN GRUNDRECHT!

Die Vereinten Nationen definieren eine angemessene Wohnung als Menschenrecht. Im Jahr 2000 wurde dafür eine UN-Sonderberichterstattung zum Menschenrecht auf Wohnen eingesetzt.

Das Menschenrecht umfasst folgende Aspekte:

- 1) Verfügbarkeit von hinreichend Wohnraum (inkl. Infrastrukturen wie Wasser und Strom)
- 2) Schutz vor staatlichen und privaten Eingriffen in den Wohnraum
- 3) Diskriminierungsfreier Zugang für alle Bevölkerungsgruppen und Bezahlbarkeit
- 4) Mindestbedingungen an Bewohnbarkeit, Gesundheit und Sicherheit

WAS WURDE SCHON GETAN?

Gründung der Wohnraumallianz 2016

Die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg ist ein Gremium, das aus verschiedenen Wohnungsmarktkteuren besteht und die Landesregierung in Fragen der Wohnraumversorgung berät. Ihr gehören etwa 50 Vermieter, Innen- und Kreditverbände, des Naturschutz- und Umweltschutzes sowie der im Landtag vertretenen politischen Parteien an. In den Ausschüssen: „Bauplanungsrecht einschließlich „Flächengestaltung“, „Baurechtsrecht“, „Miet- und Wohnungsrecht“ wurden Empfehlungen an die Landesregierung erarbeitet.

Verkauf der Wohnungsbestände der LBBW

2012 musste die Landesbank Baden-Württemberg ihre Wohnungsbestände aufgrund von EU-Vorgaben veräußern. Das meistbietende Konsortium um die Patrizia Immobilien erwarb die rund 21.500 Wohnungen für etwa 1,43 Milliarden Euro. Bereits drei Jahre später war die neue Eigentümerin die Bestände schon wieder los. Mit einem Plus von fast einer halben Milliarde ging sie in den Besitz der Deutschen Annington über.

Förderung von Genossenschaftsanteilen

Die Wohnraumförderung des Landes kann auch eingesetzt werden, um Genossenschaftsanteile zu erwerben. Mit der Anmietung einer Genossenschaftswohnung ist meist der Eintritt in die Genossenschaft verbunden. Die Kosten dafür bemessen sich oft an der Wohnfläche und übersteigen manchmal das Budget der Förderung beantragt werden.

Wohnraumförderung auf Rekordniveau

Das Volumen der Wohnraumförderungsprogramme im Land liegt seit 2017 mit jährlich 250 Mio. Euro auf Rekordniveau. Die Förderung umfasst folgende Programme:

- Soziale Mietwohlförderung
- Genossenschaftsanteile
- Eigennutzer Wohnraum
- Wohnungseigentümergeinschaften

WAS IST NOCH ZU TUN?

1. Wohnraum muss dauerhaft für die Bevölkerung bezahlbar sein.
2. Kommunen sollten Gestaltungsoptionen nutzen: Mieterschutzgebiete, Mietspiegelstellung, Baugebote, Zweckentfremdungsverbote, Mietpreisbremse und kommunale Wohnungsausschüsse sind Instrumente, die Kommunen dafür nutzen können. Kommunale Wohnungsunternehmen müssen ihre Rolle in der Wohnraumversorgung wahrnehmen u.a. durch Ausweitung ihrer Wohnungsbestände.
3. Integrierte Stadt- und Wohnraumentwicklung vorantreiben: Dabei sollen lebendige Orte erhalten bleiben und Nachverdichtung sowie Innen- vor Außenentwicklung gefördert werden.
4. Richtlinien im Bau auf das Wesentliche reduzieren. Landesbauordnung vereinfachen
5. Nachhaltige Anreize für geförderten, bedarfsgerechten und sozialen Wohnungsbau setzen.

6. Gemeinwohlorientierte Akteure stärker unterstützen
7. Vielfalt ermöglichen: Neue Wohnmodelle und neue Akteure müssen besser in den Wohnungsmarkt integriert werden
8. Grundsteuerreform aus Mietersicht betreiben: Eine Neuregelung sollte Mieterhaushalten nicht weiter belasten
9. Landesförderprogramme langfristig aufstellen
10. Langfristig planen: Bereits beim Neubau sollten in der Architektur sich wandelnde Bedarfe berücksichtigt werden
11. Neugründung einer Landesentwicklungsgesellschaft: Diese sollte Kommunen mit finanziellen Ressourcen und Fachkompetenz bei der Wohnraumentwicklung unterstützen

GRENZEN FÜR DIE EINKOMMENSSTUFEN

Die Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung sind vom Land Baden-Württemberg festgelegt. Sie bemessen sich nach dem Jahresbruttogehalt des gesamten Haushalts und sind je nach Fördergegenstand differenziert. Die Förderung von Eigentumswerb ist Haushalten mit Kindern vorbehalten.

Grenzen für Einkommensstufen 2018/19

Förderung für:	Mietwohnen	Eigentumswerb
1 Person	49.300 €	—
2 Personen	49.300 €	58.000 €
3 Personen	58.300 €	67.500 €
4 Personen	67.300 €	77.000 €
5 Personen	76.300 €	85.500 €

Als Einkommen eines Haushalts gelten die Bruttoeinkünfte abzüglich der Werbungskosten (Einkommensteuervereinerung ab 1.000 Euro) und sonstiger nachgewiesener Nebenverdienträgen. Das Einkommen aller Haushaltsangehörigen wird dabei zusammengefasst.

Redaktion: RegioKontext GmbH

WAS IST EIGENTLICH...

QUOTE FÜR SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Die Kommune kann einem Bauträger für ein Grundstück eine Quote für den Sozialen Wohnungsbau auferlegen, z.B. für 30 % der entstehenden Wohneinheiten. Das geht z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens oder über städtebauliche Verträge. Der Bauherr verpflichtet sich, den vereinbarten Anteil der entstehenden Wohnungen als Sozialwohnungen zu errichten.

Gestaltung & Layout: www.wohnraum.kommunikation.de



FRIEDRICH
EBERT
STIFTUNG

Fritz-Erler-Forum
Baden-Württemberg
www.fes.de