

## **Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen**

Workshop des Landkreises Böblingen am 28. Juni 2017

in der Gottlieb-Daimler-Schule in Sindelfingen

Inhaltliche Koordination:

Institut für Stadt- und Regionalentwicklung IfSR



**IfSR**

Institut für Stadt- und Regionalentwicklung  
an der Hochschule Nürtingen-Geislingen

Moderation:

Dr. Christine Grüger, Freiburg



moderation . mediation  
planungsdialog



Zu dem Workshop „Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen“ hatte Landrat Bernhard wesentliche Entscheider und Akteure des lokalen und regionalen Wohnungsmarktgeschehens eingeladen. Mit dem Workshop sollte ein Diskussionsprozess weitergeführt werden, der neben der Diskussion von Lösungsansätzen zur Schaffung und zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums auch Impulse für eine dauerhafte Kommunikation zwischen Politik, Verwaltung und Akteuren der Wohnungswirtschaft setzt. In diesen Diskussionsprozess können im Weiteren konkrete Projekte und Maßnahmen in den Städten und Gemeinden des Landkreises (bspw. Sozialer Wohnungsbau, Baulandentwicklungsmodelle) miteinbezogen werden.

Das Handlungsfeld Wohnen wird durch eine große Vielfalt von Faktoren beeinflusst: Demografie, Wirtschaft, Wohnungsbestand, rechtliche Rahmenbedingungen, Bauwirtschaft und nicht zuletzt die kommunale und regionale Politik beeinflussen die lokalen Wohnungs- und Bodenmärkte. Eindimensionale Handlungsansätze zur Verbesserung der lokalen Wohnungsmarktsituation, die sich bspw. ausschließlich auf die Neuausweisung von Bauland oder auf den Bau bestimmter Wohnungstypen konzentrieren, sind alleine nicht zielführend. Im Rahmen des Workshops wurde ein für die Situation des Landkreises Böblingen passgenaues, aber auch breites Spektrum an Handlungsansätzen diskutiert.



## Ablauf des Workshops:

Begrüßung und Einführung in das Thema	Landrat Roland Bernhard
Überblick: Welche Instrumente besitzen die Kommunen zur Verbesserung der Wohnungsmarktsituation?	Referenten: Heidrun Fischer, IfSR, Alfred Ruther-Mehlis IfSR
Beispiele guter Praxis:	Referenten:
– Baulandaktivierung und Bindungen bei der Grundstücksvergabe, Beispiel Bad Krozingen	Heidrun Haag-Bingemann, Fachbereichsleiterin Stadtplanung/Hochbau, Bad Krozingen
– Preisgünstiger Wohnungsbau mit sozialem Anspruch	Alexander Grünenwald, Architekt, BauWohnberatung Karlsruhe
Arbeitsgruppen:	
1. Baulandaktivierung und Baulandvergabe	
2. Siedlungs- und Wohnungsbestandsentwicklung	
3. Wohnen besonderer Bedarfsgruppen (Alleinerziehende, Mehrgenerationenwohnen, finanzschwache Haushalte, betreutes Wohnen,...)	
4. Preisgünstiges Bauen	
Berichte aus den Arbeitsgruppen	
Abschlussgespräch	Landrat Roland Bernhard Erster Beigeordnete Peter Müller, Renningen GF Thomas Brenner, AWO Böblingen
Verabschiedung	Landrat Roland Bernhard

Die Referate können auf der Homepage des Landkreises unter folgendem Link abgerufen werden:

<http://www.lrabbb.de/Lde/start/Service+ +Verwaltung/buendnis+fuer+bezahlbaren+wohnraum+im+kreis+boeblingen.html>



## Begrüßung durch Landrat Roland Bernhard

Landrat Roland Bernhard begrüßte die Teilnehmenden und stellte die Wohnraumversorgungssituation im Landkreis Böblingen und in der Region Stuttgart dar. Er verwies einerseits auf den dringenden aktuellen Handlungsbedarf im gesamten Landkreis und der Region. Er machte aber auch er deutlich, dass Versorgungsengpässen am Wohnungsmarkt noch für eine Reihe von Jahren auf der politischen Agenda sein werden.

Dabei betonte der Landrat die besonderen Probleme einkommensschwacher Haushalte sowie von Personen mit besonderen Wohnbedarfen. Als sehr besorgniserregend sei auch zu sehen, dass zunehmend Haushalte mit regelmäßigem Erwerbseinkommen sich nicht mehr adäquat und zu vertretbaren Kosten mit Wohnraum versorgen können. Landrat Bernhard führte aus, dass die sozialen Aspekte des Wohnens besondere Aufmerksamkeit benötigen und betonte gleichzeitig die große Relevanz eines funktionierenden Wohnungsmarktes für wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises.

Alle Beteiligten am Wohnungsmarktgeschehen sind dabei gemeinsam gefordert. Die Verbesserung der Wohnraumversorgung könne nur durch gemeinsame Aktivitäten aller Städte und Gemeinden des Landkreises erfolgen. Der Landkreis biete hierbei seine Unterstützung an.



**Impuls:****Welche Instrumente besitzen die Kommunen zur Verbesserung der Wohnungsmarktsituation?****Heidrun Fischer, Alfred Ruther-Mehlis, IfSR**

In ihrem Impulsreferat „Welche Instrumente besitzen die Kommunen zur Verbesserung der Wohnungsmarktsituation?“ legten Heidrun Fischer und Alfred Ruther-Mehlis vom Institut für Stadt- und Regionalentwicklung dar, über welche große Bandbreite an Instrumenten die Kommunen verfügen, um die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu befördern.

Finanzielle, rechtliche, planerische und Managementinstrumente geben den Kommunen große Möglichkeiten sowohl Mengeneffekte auf dem Wohnungsmarkt insgesamt hervorzurufen als auch gezielt den Bau und den Erhalt preisgünstigen Wohnraums zu fördern. Anhand von Beispielen aus ihrer Beratungspraxis legten die Referenten dar, dass die größten Effekte durch eine auf die jeweilige lokale Situation passgenau abgestimmte Kombination von Instrumenten erreicht werden können. Um der Funktion als lokaler Kümmerer nachzukommen bedarf es entsprechend engagiertes Personal vor Ort, das ausreichend zeitliche Kapazitäten und Handlungsspielräume haben muss.

Besonderen Wert legten die beiden Referenten darauf, dass bereits bestehende Wohnungen einen wesentlichen Beitrag zur Entschärfung der drängenden Versorgungsengpässe leisten können. Insbesondere die Aktivierung von Einfamilienhausbeständen und der Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand können schnell und preisgünstig zur Verbesserung der Wohnraumsituation von Familien und finanzschwachen Haushalten beitragen.



**Beispiel guter Praxis:****Baulandaktivierung und Bindungen bei der Grundstücksvergabe,  
das Beispiel Bad Krozingen****Heidrun Haag-Bingemann, Stadt Bad Krozingen**

Frau Haag-Bingemann berichtete aus der Praxis der Baulandentwicklung und Grundstücksvergabe der Stadt Bad Krozingen. Die Lage in der Wachstumsregion Freiburg und der starke Zuzugsdruck von Seniorenhaushalten in den attraktiven Kurort führten dazu, dass sich die einheimische Bevölkerung nur noch mit Schwierigkeiten adäquat mit Wohnraum versorgen konnte. Um Abhilfe zu schaffen beschloss der Gemeinderat, neues Bauland nur zu entwickeln, wenn die Gemeinde zuvor mindestens 50% der Grundstücksflächen im Eigentum hat. So konnte eine Vergabe der Grundstücke zu vertretbaren Preisen und unter Berücksichtigung sozialer Aspekte erfolgen. Damit konnten bspw. Familien mit Kindern und schwerbehinderte / pflegebedürftige Personen prioritär berücksichtigt werden.

Für Bereiche mit Mehrfamilienhäusern wird dieses Modell durch ein Investorenauswahlverfahren flankiert. Interessierte Investoren können sich mit ihren Konzepten für Grundstücke, die von der Stadt unterhalb der marktüblichen Preise angeboten werden, bewerben. Den Rahmen für die Bebauung setzt der Bebauungsplan. Die Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Architekten bewerben sich in einem wettbewerblichen Verfahren mit ihren Vorschlägen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Dabei besteht für die späteren Grundstückserwerber die Verpflichtung zur Bereitstellung von mind. 50% preisgünstigen Mietwohnungen mit einer Bindungsfrist von mind. 15 Jahren. Es erfolgt eine Querfinanzierung für Investoren durch einen entsprechenden Anteil von höherpreisigen Eigentumswohnungen. Bei der Grundstücksvergabe durch die Stadt werden folgende Faktoren berücksichtigt: Nachweis verschiedener Wohnungstypen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse, Mietpreise, Dauer der Bindungsfrist, Einräumung von Belegungsrechten für die Stadt, Kaufpreisangebot für das Wohnbaugrundstück, architektonische und städtebauliche Qualität. Die Auswahl erfolgt durch den Gemeinderat auf der Grundlage einer transparenten Bewertungsmatrix. Die Sicherung erfolgt über den Grundstückskaufvertrag und Dienstbarkeiten im Grundbuch.

Insgesamt schafft die Stadt Bad Krozingen mit dem skizzierten Modell der Konzeptvergabe preisgünstigen und hochwertigen Wohnraum und kann auf die Belegung des gebundenen Teils der Wohnungen direkt Einfluss nehmen, um soziale Ziele der Wohnraumversorgung zu verfolgen.



Bsp. Bad Krozingen, Bebauungsvorschlag Siedlungswerk für 120 Wohnungen:



**Beispiel guter Praxis:****Preisgünstiger Wohnungsbau mit sozialem Anspruch****Alexander Grünenwald, BauWohnberatung Karlsruhe**

Alexander Grünenwald, Architekt und Geschäftsführer der BauWohnberatung Karlsruhe, legte in seinem Beitrag anhand von Beispielen aus seiner Praxis dar, wie bei einer hohen Bau- und Gestaltqualität auch soziale Ziele erreicht werden können. Durch den Bau einer größeren Zahl an Wohnungen können Preisvorteile generiert werden. Durch die intensive planerische Begleitung kann der Wohnraum auf individuellen Bedürfnisse zugeschnitten werden. Dabei können Preisvorteile durch den Bau einer größeren Zahl von Wohnungen ebenso generiert werden wie die Vorteile von auf die Die Beispiele machten anschaulich, dass die frühzeitige Einbeziehung und professionelle Betreuung der späteren Nutzer von Wohnraum auch bei einer größeren Anzahl von Beteiligten gut funktionieren kann.

Der soziale Anspruch der Projekte zeigt sich bspw. in Gemeinschaftsräumen, Gästeappartements und einem ausgeprägten gemeinschaftlichem Miteinander. Die frühzeitige Partnerschaft von Bauinteressierten mit der lokalen Politik und eine offenen Kommunikation mit der lokalen Bürgerschaft schaffen eine breite Akzeptanz der Wohnprojekte bei der lokalen Bevölkerung und unterstützen eine Mischung der Bewohnerschaft aus Einheimischen und Neubürgern. Dazu müssen der jeweiligen Situation angepasste Trägerformen gefunden werden.

Das Konzept „Allengerechtes Wohnen“ stellt eine Möglichkeit dar, eine anspruchsvolle und attraktive Ergänzung des Wohnraumangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu etablieren, für die Wohnen mehr als nur ein Dach über dem Kopf ist.









## Ergebnisse der Arbeitsgruppen

### AG 1 Baulandaktivierung und Baulandvergabe

Moderation: Heidrun Fischer

Ziel der AG:

Herausarbeiten von Instrumenten und Strategien zur Aktivierung von Baulandpotenzialen im Außenbereich und zielgerichteten Vergabe bei der Ansiedlung von Wohnbauland

Leitfragen:

1. Welche Hindernisse stehen der Aktivierung von Bauland im Wege?
2. Welche Instrumente und Vorgehensweisen bei der Aktivierung haben sich bewährt?
3. Welche Kriterien sollten bei der Vergabe von Baugrundstücken berücksichtigt werden? Welche Voraussetzungen müssen hier gegeben sein?
4. Welche sozialen Ziele können bei der Baulandaktivierung und -vergabe erreicht werden?
5. Welche Beispiele guter Praxis gibt es?
6. Was sollte von wem getan werden?

### Ergebnisse

- Als sehr wesentliches Hindernis bei der Aktivierung von Bauland wird die fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer gesehen. Vor allem für Landwirte wird die Besteuerung bei Einkommen aus Grundstückserlösen als Haupthindernis benannt.
- Gegen Baulandentwicklung bzw. Neubaugebiete regt sich oft Widerstand aus der Bevölkerung (zu viel Zuzug „Fremder“, zu schnelles Wachstum der Gemeinde, Knappheiten beim Angebot sozialer Infrastruktur, ...).
- Bei einem Wachstum der Gemeinde ist oft auch ein Ausbau der sozialen Infrastruktur notwendig. Dies wird ebenfalls als Hindernis genannt (finanziell, organisatorisch).
- Auch in den gemeinderätlichen Gremien ist aus den oben genannten Gründen Widerstand gegen größere Neuausweisungen von Bauland vorhanden. Die aktuell intensiv geführte Diskussion zum Thema Wohnungsnot hat aber schon vielerorts zur Sensibilisierung beigetragen.
- Bei der Entwicklung von Bauland müssen Modelle der Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern gefunden werden. Eine Baulandentwicklung erst bei einem kommunalen Eigentumsanteil an den Grundstücken von 100% zu beginnen, nimmt sehr viel Zeit in Anspruch. Besser ist es für die Städte und Gemeinden bspw. ca. 50% der Flächen zu erwerben; dann aber zeitiger beginnen zu können. Als Ziel für viele Gemeinden wurde genannt, nach der Umlegung ca. 40% - 50% der Flächen im kommunalen Eigentum zu haben.



- Bebauungsformen: Die Dichtevorgaben der Regionalplanung sorgen für eine ausreichende städtebauliche und Einwohnerdichte. Ausschließlich mit klassischen Einfamilienhäusern können die vorgegebenen Werte nicht erreicht werden.
- Eine langfristige Liegenschaftspolitik wird von den Vertretern der Städte und Gemeinden als gute Grundlage für ein ausreichendes Angebot an Bauland gesehen. Aktuell werden seitens der Gemeinden Grundstücke erworben, wo immer dies möglich ist. Eine Schwierigkeit ist jedoch, dass in Zeiten einer weniger regen Nachfrage nach Wohnraum die politischen Mehrheiten für eine langfristig orientierte Liegenschaftspolitik fehlen.
- Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Baugesetzbuch) wird als nur sehr schwer durchsetzbar eingeschätzt. Die politischen Widerstände gegenüber einem solchen weitreichenden Instrument sind zu groß.
- Feste Quoten bei der Vergabe von Bauplätzen für preisgünstigen Wohnraum werden von keinem der Anwesenden als zielführend genannt. Anstelle von Quoten werden eher grobe (politische) Richtwerte als hilfreich angesehen. So kann bspw. ein Anteil für preisgünstigen Wohnraum je nach Eignung, Lage, etc. der Baugrundstücke flexibel festgelegt werden.
- Der Einsatz städtebaulicher Verträge zur Regelung von Anteilen an preisgünstigen Wohnraum ist für die meisten das Mittel der Wahl.
- Finanzielle Anreize werden von allen als ein zentrales Instrument zur Förderung von preiswertem Wohnraum angesehen (Sozialer Wohnungsbau muss sich rechnen, Investitionsanreize müssen gesetzt werden).





## AG 2 Siedlungs- und Wohnungsbestandsentwicklung

Moderation: Alfred Ruther-Mehlis

Ziel der AG:

Herausarbeiten von Instrumenten und Strategien zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und vorhandenem Wohnraum

Leitfragen:

1. Welche Hindernisse stehen der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Wege?
2. Welche Instrumente und Vorgehensweisen bei der Aktivierung haben sich bewährt?
3. Welchen Beitrag können die Wohnungsbestände zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum leisten und wie kann dies erreicht werden?
4. Welche sozialen Ziele können bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen erreicht werden?
5. Welche Beispiele guter Praxis gibt es?
6. Was sollte von wem getan werden?

### Ergebnisse

- Als sehr wesentliches Hindernis der Innenentwicklung wird der Widerstand von Anwohnern von Baumaßnahmen der Innenentwicklung diskutiert. Die vorhandenen Qualitäten des Wohnens im Siedlungsbestand führen zu Befürchtungen, diese Qualitäten könnten durch weitere Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.
- Deshalb sollten, so die einhellige Meinung, innerörtliche Grünstrukturen respektiert und ggf. im Zuge der Innenentwicklung aufgewertet werden („Doppelte Innenentwicklung“).
- Projekte der Innenentwicklung im städtebaulichen Maßstab erfordern stets ein individuelles, der Situation, den Akteuren und den Betroffenen angepasstes Vorgehen. Dies ist arbeitsintensiv und überfordert oft die Kapazitäten v.a. kleiner Kommunalverwaltungen.
- Als eine gute Grundlage, um über den Tausch von Grundstücken Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren, wird eine aktive Liegenschaftspolitik angesehen. kommunaler Grunderwerb sollte möglichst langfristig orientiert und strategisch erfolgen.
- Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme der Innenentwicklung (analog zu § 165 Baugesetzbuch) wird als nur sehr schwer durchsetzbar eingeschätzt. Die politischen Widerstände gegenüber einem solchen weitreichenden Instrument sind zu groß.
- Ein Erfolgsfaktor für die Innenentwicklung ist Kommunikation und Transparenz. Das Zusammenbringen und neutrale Beraten von Grundstückseigentümern und Bauinteressenten kann ein Erfolgsschlüssel sein.
- Als Beispiele guter Praxis, deren Einsatz vor Ort geprüft werden sollte, wird angesehen:
  - Behutsame Nachverdichtung, unterstützt mit dem rechtlichen Instrumentarium und den Fördermöglichkeiten förmlich festgelegter Sanierungsgebiete.



- Moderierte Tauschangebote. Beispiel: Ein Seniorenhaushalt tauscht das zu groß gewordene und am Siedlungsrand gelegene Einfamilienhaus gegen eine zentral gelegene seniorengerechte Wohnung. In diesem Prozess kann die Gemeinde zwischen Immobilieneigentümer und Bauträger den Kontakt herstellen und ggf. moderieren und neutral beraten.
- Bei Nachverdichtungen im Innenbereich, bei denen die Gemeinde neues Baurecht schafft, besteht die Möglichkeit per Bebauungsplan und begleitendem städtebaulichen Vertrag preis- und belegungsgebundenen Wohnraum im Neubau zu schaffen (Beispiel Stadt Böblingen).





### **AG 3 Wohnen besonderer Bedarfsgruppen**

Moderation: Katharina Nickel

Ziel der AG:

Herausarbeiten, wie Wohnangebote für besondere Bedarfsgruppen geschaffen und im Landkreis an geeigneten Orten angeboten werden können (Mehrgenerationenwohnen, finanzschwache Haushalte, betreutes Wohnen, Wohnen von Menschen mit Behinderung,...).

Leitfragen:

1. Wie kann eine Arbeitsteilung zwischen den Städten und Gemeinden im Landkreis aussehen?
2. Welche Kombination verschiedener Angebote bietet sich an?
3. Welche Steuerungsmöglichkeiten bestehen im Rahmen der Baulandvergabe?
4. Welche sozialen Ziele können in diesem Handlungsfeld erreicht werden?
5. Welche Beispiele guter Praxis gibt es?
6. Was sollte von wem getan werden?

#### **Ergebnisse**

- Die Bedarfe der verschiedenen Bedarfsgruppen sind teilweise sehr unterschiedlich und müssen zwingend einzeln betrachtet werden. Menschen mit einer Behinderung stehen oftmals nur geringe Finanzmittel zur Verfügung, mit denen sie u.a. auch die Mieten finanzieren müssen. Die angebotenen behindertengerechten Wohnungen dürfen daher nicht zu groß sein. Die Quadratmeterzahlen sollten bei zukünftigen Neubauten entsprechend dem zur Verfügung stehenden Budget nach unten hin angepasst werden. Nachziehende Flüchtlingsfamilien hingegen benötigen auf Grund der Familienstrukturen oft sehr große Wohnungen. Während alleinstehende Flüchtlinge für ihre Folgeunterbringung oft selbstständige Wohnformen bevorzugen, ist für junge Erwachsene, die aus der Jugendhilfe herausgewachsen sind, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt meist besser geeignet.
- Neben den typischen Bedarfsgruppen wie bspw. Flüchtlingen, Menschen mit Behinderung und Empfängern von Arbeitslosengeld II sollten auch Bedarfsgruppen berücksichtigt werden, die keine Leistungsempfänger sind, wie Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. Auch für diese Gruppen muss ausreichend bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden. Die Workshop-Teilnehmer forderten daher bei der Entwicklung von Bauland eine Quote für sozialen Wohnraum zwischen 20 und 30%. Das Herrenberger Modell mit durchschnittlich 23% gebundenem Wohnraum wurde als gutes Beispiel genannt. Dabei wird die individuelle Situation und Baustruktur der verschiedenen Wohngebiete berücksichtigt.



- Vor allem von den Bürgermeistern wünschten sich die Workshop-Teilnehmer mehr Unterstützung. Die Schaffung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen und bezahlbarer Wohnraum auch für Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen sollte zur Chef-Sache erklärt werden.
- Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sollten sich auf ihre ursprünglichen Aufgaben rückbesinnen und die Wirtschaftlichkeit nicht als oberste Maxime ansehen.
- Auch Unternehmen aus der Wirtschaft könnten über Joint-Ventures stärker in die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eingebunden werden. Um für Fachkräfte mit mittlerem Einkommen Wohnraum zu schaffen, kann auch von Unternehmen bereitgestellter Wohnraum eine Lösung bieten.
- Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollte ein besonderes Augenmerk auf eine soziale Durchmischung gelegt werden. Zum Gelingen dieser sozialen Durchmischung trägt auch die Einrichtung von Begegnungsräumen bei. Darüber hinaus kann der Erfolg eines solchen Projekts maßgeblich von einem Kümmerer positiv beeinflusst werden, der das Projekt von Anfang an betreut. Dieser Kümmerer kann auch ehrenamtlich arbeiten.
- Als integrationsfördernd vorgeschlagen wurde ein Wohnheim, in dem Auszubildende, Flüchtlinge und junge Menschen nach der Jugendhilfe gemeinsam leben könnten.
- Auch der Wohnungsbestand spielt bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine große Rolle. Ein kommunales Leerstandsmanagement und die Beratung von Immobilieneigentümern, Bauinteressierten und Investoren können zu einer Aktivierung vorhandener Potenziale beitragen.





**AG 3**

- Junge Menschen nach Jugendhilfe
  - Personengruppe, die Unterstützung benötigt
  - 270 unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge
  - gemeinsame Wohnformen gewünscht
  - Micro-Wohnungen
  - Später Wunsch nach mehr Selbstständigkeit
- Rückbesinnung auf eigentliche Aufgabe Wohnungsbau-gesellschaften
  - Wohnangebot auch ohne Träger
  - Wohnfeld muss für Menschen mit Behinderung ausreichen
    - Ausdrücklichkeit entsprechend anpassen
  - LK ist Immobilien-eigentümer
    - Wohnungen geeignet für Leistungs-empfänger
    - LK in Vorbildfunktion
- Sozialwohnungen barrierefrei bauen!
  - sollte trotzdem kostengünstig gebaut werden
  - Deckungsbeitrag ist nicht alles
  - Soziale Durchmischung stärken!
  - Begegnungsart wichtig
    - Quartiersrenge-ment wichtig
  - Wohnheim:
    - Junge Menschen, Auszubildende, Migranten wohnen gemeinsam
    - Joint-Venture mit Unternehmen
- Vertreter der Wirtschaft mit einbeziehen
  - Wohnraum für Fachkräfte / Mitarbeiter-Wohnheim
  - Unterstützung der BtWs notwendig, um Wohnraum zu schaffen
    - Gesprächsbereitschaft
    - Chef zur Chef-Sache machen
  - Nach Konzeption, nicht nach Höchstgebot vergeben
  - Investoren auf Bedarfe aufmerksam machen
  - Fördermittel werden z.T. nicht abgegriffen
    - Informations-plattform
    - Informations-kampagne
- Bestand berücksichtigen:
  - Kommunales Liegenschaftsmanagement
    - Beratung
    - Generationen übergreifend
  - Kümmere bei Quartiersentwicklung:
    - Zusammenleben
    - Organisieren
    - Projekt vorantreiben
    - Ehrenamtliche
  - Maßnahmen kosten Geld
    - auf Einnahmen aus Gebäuderverkauf am Optimum verzichten
    - Teil der kommunalen Dienstleistung
    - Paradigmenwechsel
- Sozialer Wohnraum wird in kommunale Haushaltsplanung
  - aufgenommen
  - Bemühungen tragen Früchte
  - LK und Kommunen müssen an einem Strang ziehen
- Ergebnisse Flächen-gewinne (Ökostadt)
- Herrnberger Modell als gutes Bsp (23%)
  - Bedarfergruppe: Familienrechtlich nicht-typisch
    - große Wohnungen, andere Bedarfe



## **AG 4 Preisgünstiges Bauen**

Moderation: Michael Weber

### **Ziel der AG:**

**Herausarbeiten, wie Wohnraum preisgünstig und qualitativ mindestens zufriedenstellend erstellt werden kann.**

### **Leitfragen:**

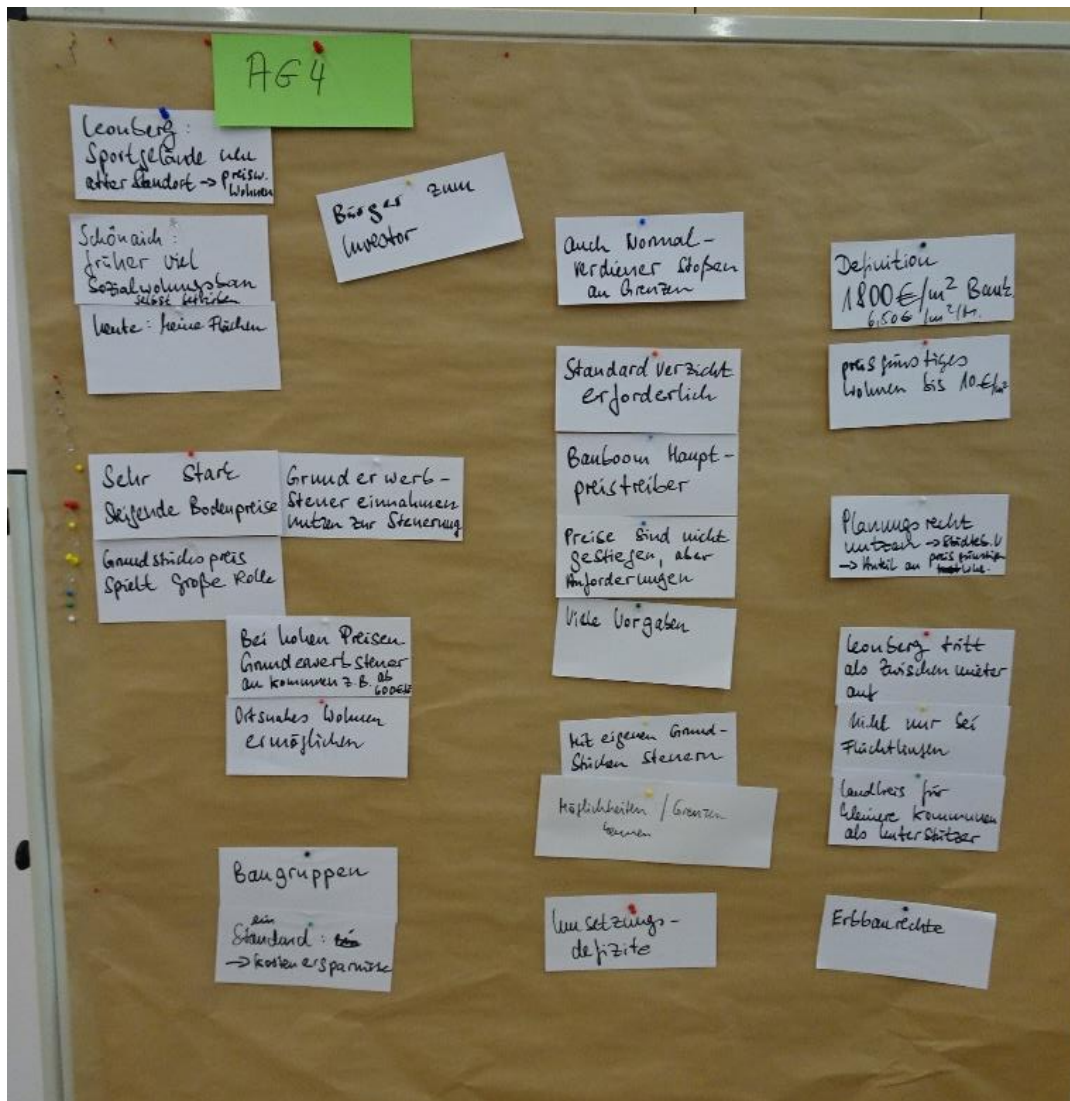
1. Welche Hindernisse bestehen beim preisgünstigen Bauen?
2. Welche Rolle spielt der Grundstückspreis?
3. Welchen Beitrag können Bestandwohnungen leisten?
4. Welche Vorgehensweisen haben sich beim preisgünstigen Bauen bewährt?
5. Welche sozialen Ziele können bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen erreicht werden?
6. Welche Beispiele guter Praxis gibt es?
7. Was sollte von wem getan werden?

### **Ergebnisse**

- Verschiedene Faktoren haben das Bauen in den letzten Jahren erheblich verteuert:
  - Die Baukosten sind allgemein gestiegen.
  - Die Energieeinsparverordnung, Brandschutzbestimmungen etc. wurden verschärft.
  - Die Standardanforderungen und die Ausstattungsansprüche sind teilweise gestiegen.
  - Die Bodenpreise sind gestiegen.
  - Die Grunderwerbsteuer ist als Kostenfaktor spürbar geworden (aufgrund höherer Kaufpreise und der Erhöhung des Steuersatzes).
- Es wurden verschiedene Ansätze erörtert, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen / verfügbar zu machen:
  - Beim Verkauf kommunaler Grundstücke sollten die Kommunen die Möglichkeit nutzen, soziale Aspekte als Vergabekriterium zu definieren. Das Thema ist sehr komplex. Insbesondere für kleinere Gemeinden sind hier Hilfestellungen wichtig.
  - In der Bebauungsplanung sollten bei Bedarf soziale Aspekte aufgenommen werden, bspw. Flächen, auf denen sozialer Wohnraum entstehen soll.
  - Die Grunderwerbsteuereinnahmen des Landkreises sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Diese könnten den Städten und Gemeinden mit hohen Grundstückspreisen zur Verfügung gestellt werden, um Bau- bzw. Kaufinteressierten, die bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen unterschreiten, einen Zuschuss beim Immobilienerwerb zu geben.



- Die Stadt Leonberg mietet leerstehende Wohnungen an, richtet diese her und vermietet diese an Mieter, die bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen unterschreiten und deshalb auf Akzeptanzprobleme auf dem Wohnungsmarkt stoßen. Die Stadt stellt auch eine Betreuung dieser Mieter sicher. Kleinere Kommunen sind damit möglicherweise personell und organisatorisch überfordert. Hier wären Hilfestellungen wichtig.
- Gemeinschaftliches Bauen kann zur Kostenreduzierung beitragen, z.B. durch Mengeneffekte bei der Ausstattungswahl.
- Wenn Bürger als Investoren gewonnen werden, spielen Renditeerwartung teilweise eine geringere Rolle. Der geschaffene Wohnraum kann unter Umständen günstiger angeboten werden.
- Kontrovers wurde die Bedeutung von Erbbaurechten diskutiert.







## Abschlussgespräch

Der Workshop endete mit einem Abschlussgespräch von Landrat Roland Bernhard, dem Ersten Beigeordneten der Stadt Renningen Peter Müller und dem AWO-Geschäftsführer Thomas Brenner. „Die Impulse aus dem heutigen Workshop werden aufgenommen und weiterentwickelt. Es geht darum, vom Abstrakten ins Konkrete zu kommen. Es gilt, gemeinsam mit den Städten und Gemeinden passgenaue Lösungen zu finden“, fasste der Landrat prägnant zusammen.

Landrat Roland Bernhard antwortete auf die Frage der Moderatorin Christine Grüger, was er von dem heutigen Tag mit nach Hause nehme, er habe durchweg eine große Sensibilisierung für das Thema bezahlbarer Wohnraum wahrgenommen. Auch habe der heutige Tag die bisherigen allgemeinen Diskussionen zum Wohnungsmarkt weiter auf die Handlungsebene der Städte und Gemeinden des Landkreises und deren unterschiedlichen Situationen und Möglichkeiten konzentriert.

Der Erste Beigeordnete Peter Müller aus Renningen betonte die Notwendigkeit, situationsbezogen angemessen zu agieren, da die Landkreisgemeinden sehr unterschiedliche Ausgangsbedingungen besitzen. Durch die konsequente Anwendung vorhandener Instrumente, wie der städtebaulichen Sanierung, können bspw. auch im Zuge der Innenentwicklung maßgebliche Beiträge zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums geleistet werden. Entscheidend sei aber stets, zwischen den beteiligten Win-Win-Situationen herbeiführen zu können.

AWO-Geschäftsführer Thomas Brenner wies darauf hin, dass insbesondere Personen mit besonderen Wohnbedarfen, wie bspw. Menschen mit Behinderung, auf Unterstützung bei der Wohnraumversorgung angewiesen sind. Dies ist eine landkreisweite Aufgabe, die alle Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Möglichkeiten angeht.

Landrat Roland Bernhard resümierte, dass die Städte und Gemeinden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung und Planungshoheit die Thematik des bezahlbaren Wohnraums eigenständig ausgestalten. Der Landkreis steht bei den anstehenden Aktivitäten selbstverständlich als Partner zur Verfügung und möchte die Städte und Gemeinden bei ihren weiteren Schritten fachlich unterstützen.

