

Bürgerdialog

Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen

Dienstag 14. November 2017, 18.30 Uhr
im Bürgerhaus Maichingen



Zeitraum
Exportquote
Einkommen
Versorgung Durchschnitt
Migrationshintergrund
Böblingen Landesdurchschnitt
Rückgang Einzugsgebiet
Kinder **Gemeinden** Land
Tourismus Krankenhaus Frauen
Stadt Schwere behinderung Schüler
Landkreis Region
Lebenserwartung Wert Männer
Zukunftskreis 2025
Bruttoinlandsprodukt Schulerzahlen
Arbeitnehmer Bruttowertschöpfung
Veränderungen Bevölkerungsvorausrechnung
Anstieg Erwerbsbevölkerung Innovationsindex
Demografie Durchschnitt Wirtschaft
Kinder Männer Gewerbe Südkosten Verkehr Frauen
Altersstruktur Anteil Schulen **Bevölkerung**
Entwicklung Landeswert **Landkreis** gleich
Bevölkerungsentwicklung Wandel
Kinderbetreuung Information er z
Bruttoinlandsprodukt **Schüler**
Arbeitnehmer Bruttowertschöpfung
Arbeitslosenquote Innovationsindex
Einwohner Zahlen
Berechnungen Südwesten
Schuljahr Daten Pflegeleistungen
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Regionaldaten Baden-Württemberg
Anstieg Erwerbsbevölkerung
Innovation Demografie



Moderation und Dokumentation:**WEEBER+PARTNER**

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Stuttgart/Berlin

Dr. Lisa Küchel
Simone Bosch-Lewandowski
Sophia Warnecke

**Im Auftrag des:
Landratsamts Böblingen****Fotos:**

Wilfried Weinmann, Visuelle Kommunikation, Landratsamt Böblingen: S. 3, 4, 5, 6, 9
Weeber+Partner: S. 10

1 Grußwort

Landrat Roland Bernhard



Landrat Roland Bernhard

"Bezahlbarer Wohnraum ist ein Anliegen, das uns im Landkreis Böblingen alle umtreibt", stellte Landrat Roland Bernhard in seiner Begrüßung zum Bürgerdialog fest. Deshalb hat der Landkreis die Bürgerinnen und Bürger eingeladen, über dieses Thema zu diskutieren. Dies sei eine Premiere, denn oft reden nur die Fachleute darüber.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation ist als dringliches Thema in allen 26 Städten und Gemeinden des Landkreises angekommen. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird als Standortfaktor gesehen. Der Verband Region Stuttgart hat berechnet, dass im Landkreis Böblingen 440 ha Bauflächen benötigt werden – dies entspricht dem 5,5-fachen der Fläche des Flugfeldes. Es gibt in der Planung zwar ca. 300 ha Flächenreserven, aber diese sind nur bedingt verfügbar.

Der Landkreis kann bei der Wohnungsmarktentwicklung eine moderierende und koordinierende Funktion übernehmen. Er kann vor allem kleinere und mittlere Gemeinden unterstützen. Es wurde 2016 ein Wohnungsmarktbericht erstellt, das "Bündnis für bezahlbares Wohnen" gegründet, eine Umfrage bei Städten und Gemeinden durchgeführt sowie im Sommer 2017 ein Workshop veranstaltet.

Aus Sicht von Landrat Roland Bernhard wird bezahlbarer Wohnraum ein Dauerthema für die nächsten fünf bis zehn Jahre bleiben. Das Ziel des Abends sei, dazu Impulse aus der Bürgerschaft zu bekommen.

2 Publikum

Zum Bürgerdialog sind etwa 80 Bürgerinnen und Bürger gekommen. Sie waren mit Fragen, die sie über ein elektronisches Abstimmssystem beantworten konnten, in die gesamte Veranstaltung einbezogen. Damit gab es zu einzelnen Themen in Echtzeit ein Meinungsbild des Publikums.

Die ersten Fragen dienten dazu, sich mit dem Abstimmgerät vertraut zu machen, und zu wissen, wie sich das Publikum zusammensetzt.

Wo wohnen Sie?		
1 - Stadt im Landkreis Böblingen	41	<div style="width: 41%;"></div>
2 - Gemeinde im Landkreis Böblingen	14	<div style="width: 14%;"></div>
3 - außerhalb des Landkreises	10	<div style="width: 10%;"></div>

Wie wohnen Sie?		
1 - zur Miete	22	<div style="width: 22%;"></div>
2 - in eigener Wohnung	9	<div style="width: 9%;"></div>
3 - im eigenen Haus	39	<div style="width: 39%;"></div>

Wann sind Sie zuletzt umgezogen?		
1 - in den letzten 2 Jahren	5	<div style="width: 5%;"></div>
2 - vor 2 – 5 Jahren	13	<div style="width: 13%;"></div>
3 - vor 6 – 10 Jahren	10	<div style="width: 10%;"></div>
4 - vor 11 – 20 Jahren	8	<div style="width: 8%;"></div>
5 - vor über 20 Jahren	31	<div style="width: 31%;"></div>

Sind Sie gerade auf Haus- oder Wohnungssuche?		
1 - ja	18	<div style="width: 18%;"></div>
2 - nein	47	<div style="width: 47%;"></div>

3 Impulsreferat: Was tun gegen Wohnungsmangel und Mietpreisexplosion? Rolf Gaßmann



Rolf Gaßmann,
Landesvorsitzender des Deutschen Mieterbundes
in Baden-Württemberg

"Das Wohnraumproblem ist zwischenzeitlich in der gesamten Region Stuttgart angekommen", sagte Rolf Gaßmann zu Beginn seines Referats. Er hatte in Vorbereitung auf die Veranstaltung auf die Homepages der Böblinger Baugesellschaft und der Wohnstätten Sindelfingen geschaut und dort war keine einzige Wohnung angeboten.

Ein Grund für den angespannten Wohnungsmarkt ist das Wachstum des Landkreises. Der Landkreis Böblingen hat von Juni 2011 bis Juni 2015 13.258 Einwohner gewonnen, das sind durchschnittlich 3.315 Einwohner pro Jahr. Die Bevölkerungsprognosen sind durch die Realität überholt worden. Rolf Gaßmann plädierte dafür, mit realistischen Zahlen zu arbeiten, zum Beispiel mit dem durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs vor dem Jahr 2015. Und es ist in den letzten Jahren im Landkreis Böblingen zu wenig gebaut worden.

Der Bedarf lag bei mindestens 1.625 Wohneinheiten pro Jahr, gebaut wurden jedoch nur durchschnittlich 1.353 Wohneinheiten pro Jahr. Das heißt, pro Jahr fehlten 272 Wohnungen.

Die wirtschaftliche Lage im Landkreis Böblingen ist sehr gut, dadurch wird der Wohnungsbedarf bestimmt. Der häufigste Grund, warum Menschen in den Landkreis Böblingen ziehen, ist ein Arbeitsplatz. Weiteren Bedarf gibt es auch für Menschen, die in Rente gehen und im Landkreis bleiben möchten.

Rolf Gaßmann stellte dar, dass nicht nur zu wenig, sondern gleichzeitig am Bedarf vorbei gebaut wird. Es werden eher zu viele Einfamilienhäuser und zu wenige Mehrfamilienhäuser errichtet. Außerdem wird vor allem für obere Einkommensschichten gebaut und an bezahlbarem Wohnraum mangelt es.

Seine Vorschläge, wie man von dieser einseitigen Struktur im Wohnungsneubau wegkommt, waren unter anderem:

- Konzeptvergabe statt Höchstpreisvergabe für Grundstücke,
- sozialgerechte Bodennutzung wie zum Beispiel in München,
- Verpflichtung kommunaler Wohnungsgesellschaften, sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau zu kümmern.

Gegen explodierende Mieten gibt es Instrumente wie zum Beispiel die gesetzliche Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse. Damit können Marktübertreibungen im Rahmen gehalten werden.

4 Podiumsdiskussion mit **Roland Bernhard, Landrat** **Ulrike Binninger, Bürgermeisterin Nufringen** **Rainer Ganske, Geschäftsführer Böblinger Baugesellschaft** **Rolf Gaßmann, Landesvorsitzender Deutscher Mieterbund** **Randolph Hinrichsmeyer, Architekt, Hinrichsmeyer & Bertsch**



Das Podium, von links:
Rolf Gaßmann,
Dr. Lisa Küchel,
Ulrike Binninger,
Rainer Ganske,
Randolph Hinrichsmeyer,
Simone Bosch-
Lewandowski,
Roland Bernhard

Mit ganz verschiedenen Akteuren aus dem Landkreis Böblingen wurde die Problematik hoher Wohnkosten vertieft und es wurden vor allem Lösungsansätze diskutiert, wie Mieten,

Grundstückspreise und Baukosten im Landkreis wieder erschwinglicher werden können.

Zuerst ging es um die angespannte Situation und die größten Probleme am Wohnungsmarkt im Landkreis Böblingen. Landrat Roland Bernhard legte die Angespanntheit des Wohnungsmarktes mit einer eindrucksvollen Zahl dar: Es gibt ein Defizit von 14.000 Wohneinheiten. "Wir haben da wirklich ein riesengroßes Problem, das nicht kleiner wird, weil wir ja wachsen", sagte er.

Bürgermeisterin Ulrike Binninger sah die irrationalen Grundstückspreise und Mieten – verbunden mit einem Gewinnstreben – als größte Probleme. Sie nannte zahlreiche Faktoren, die im Landkreis Böblingen wie in allen Ballungsräumen zu einer schwierigen Wohnungsmarktsituation führen, unter anderen:

- hohe Nachfrage und zu geringes Angebot,
- Siedlungsdruck durch zahlreiche Zuzüge in den Landkreis,
- Nähe zu den Unistädten Tübingen und Stuttgart, in deren Umland man zieht,
- Singularisierung der Gesellschaft,
- Standard, den man heute vom Wohnen erwartet (zum Beispiel Wohnfläche pro Person),
- Wunsch, möglichst nahe am Arbeitsplatz zu wohnen, aufgrund steigender Mobilitätspreise und löchrigem ÖPNV-Netz,
- fehlende Bereitschaft, Grundstücke zu verkaufen.

Ans Publikum ging die Frage, wie dieses bezahlbares Wohnen definiert:

Was bedeutet für Sie bezahlbar: Wieviel des Einkommens sollte man maximal fürs Wohnen ausgeben müssen?		
1 - bis zu einem Drittel	44	<div style="width: 44%;"></div>
2 - bis zur Hälfte	19	<div style="width: 19%;"></div>
3 - bis zu zwei Dritteln	3	<div style="width: 3%;"></div>
4 - Das kann ich nicht einschätzen.	3	<div style="width: 3%;"></div>

Rolf Gaßmann schätzte mit seinem Blick von außen die Situation im Landkreis Böblingen als schwierig ein. Es ist schwierig, eine Wohnung zu finden und die Mietpreise zu bezahlen. Er verdeutlichte, dass die Frage, wieviel des Einkommens für das Wohnen ausgegeben werden kann, von der Höhe des Einkommens abhängt: "Wenn ich 4.000 Euro verdiene, dann kann ich mir die Wohnung um 2.000 Euro leisten. Wenn ich aber 1.200 Euro netto habe und 600 Euro für die Miete bezahle, dann bleibt mir nichts mehr zum Leben."



Das Publikum konnte über eine digitale Abstimmung seine Meinung in die Podiumsdiskussion einbringen.

Die bisherige Diskussion hat deutlich gemacht, dass der Wohnungsmarkt nicht mehr funktioniert, weil Wohnungen fehlen und weil Nachfrage und Angebot nicht zusammenpassen. Die Frage ist, wo gebaut werden kann und welche Art von Wohnungsbau vor allem gebraucht wird. Rainer Ganske, dessen Aufgabe es mit der Böblinger Baugesellschaft ist zu bauen, stellte deutlich heraus, dass insbesondere Standorte mit gutem ÖPNV-Anschluss nachgefragt werden. Allerdings sind in den letzten Jahren Baugebiete eben nicht an solchen Standorten entlang der S-Bahn-Achsen ausgewiesen worden. Aus seiner Sicht wird an den gut erschlossenen Standorten Geschosswohnungsbau gebraucht: "Denn: Wenn man von bezahlbarem Wohnraum redet, redet man von Geschosswohnungsbau." Ein Problem ist jedoch, dass Voreigentümer der Grundstücke oft dezidiert den Wunsch nach einem Einfamilienhausgebiet haben.

In Bezug darauf, wo und was gebaut wird, kommt es für Randolph Hinrichsmeyer auf die Rahmenbedingungen an, die gestellt werden. Spekulative Elemente bei der Grundstücksvergabe, die zum Beispiel mit der Kombination von Konzept- und Höchstpreisvergabe auch in Ausschreibungen enthalten sind, lehnt er ab. Für ihn fehlt Flexibilität bei der Nachverdichtung. Bebauungspläne schränken oft zu sehr ein, zum Beispiel mit der Festschreibung von Wohneinheiten oder Geschossen. "Man müsste hier flexibler und mutiger sein, vor allem auch die Baurechtsämter und Planungsämter", forderte Hinrichsmeyer.

Auch das Publikum wurde gefragt, wo und was vor allem gebaut werden soll:

Wo soll zukünftig vor allem gebaut werden?		
1 - innerhalb der Stadt/Gemeinde – Baulücken, Brachflächen	20	
2 - am Rand der Stadt/Gemeinde – "auf der grünen Wiese"	4	
3 - sowohl als auch	45	
4 - Das kann ich nicht einschätzen.	0	

Was soll vor allem gebaut werden?		
1 - Mehrfamilienhäuser	54	
2 - Einfamilienhäuser	7	
3 - Das kann ich nicht einschätzen.	8	







Wie große Wohnungen werden vor allem gebraucht?		
1 - kleine Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern	15	
2 - mittlere Wohnungen mit 3 Zimmern	37	
3 - größere Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern	14	
4 - Das kann ich nicht einschätzen.	2	

Interessiert hat besonders, welche Lösungsansätze es für den Landkreis Böblingen gibt, damit die Wohnungsmarktpreise hier wieder erschwinglicher werden. Eine Antwort der Böblinger Baugesellschaft darauf ist, ganz bewusst größere Quartiere zu bauen wie zum Beispiel das Seecarré mit 150 bis 180 geplanten Wohnungen. Nur bei solch größeren Projektentwicklungen kann gemischtes Wohnen mit kostengünstigen Mietwohnungen, gefördertem Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungsbau, Wohnen für Senioren und für Familien realisiert werden. Außerdem hat die Böblinger Baugesellschaft Grundstücke in ihren Beständen angeschaut, die untergenutzt sind und wo bei einer Neubauplanung auf mehreren zusammengelegten Grundstücken mehr Wohneinheiten gebaut werden können. Rainer Ganske machte deutlich, dass man mit 4-, 6- oder 8-Familienhäusern nicht kostengünstig bauen kann, weil bei solch kleinen Häusern die Relation von Grundstück und zu Gebäude zu teuer ist. "Zwei Geschosse mit Dach geht heutzutage für geförderten und kos-

tengünstigen Mietwohnungsbau nicht mehr. Das bekommt man nur mit einer gewissen Dichte hin", sagte Ganske.

Auch die Architekten können einiges dafür tun, damit das Wohnen nicht immer teurer wird. Randolph Hinrichsmeyer regte an, darüber nachzudenken, ob es andere Möglichkeiten des Bauens gibt. Als Beispiel nannte er sogenannte Ausbauhäuser, ein bekanntes gibt es unter anderem in Berlin-Neukölln. Beim Baugemeinschaftshaus von Hinrichsmeyer & Bertsch im Olga-Areal in Stuttgart können die Bauherren auswählen, ob sie einen Putz haben möchten oder nicht. "Man kann Baukosten reduzieren, indem man weglässt, standardisiert und vorfertigt. In Kombination mit einer höheren Ausnutzung der Grundstücke kommt man zu bezahlbarem Wohnraum", fasste Hinrichsmeyer zusammen. An Rainer Ganske richtete er den Hinweis, bei großen Quartieren darüber nachzudenken, diese nicht nur mit einem, sondern mit zwei oder drei Architekten zu planen. Bei gemischten Quartieren geht es für ihn nicht nur um die Konzepte, sondern auch um eine Gestaltung, mit der eine vielfältige Stadt geschaffen wird.

Das Publikum wurde gefragt, wen es in der Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum sieht:

Wer ist für Sie vor allem in der Pflicht, sich um bezahlbaren Wohnraum zu kümmern?		
1 - Bund	16	
2 - Land Baden-Württemberg	12	
3 - Landkreis Böblingen	8	
4 - jede Stadt und Gemeinde	22	
5 - Private	1	
6 - Das kann ich nicht einschätzen.	3	

Die Kommunen sind diejenigen, die neues Bauland ausweisen können. Und sie haben, so formulierte es Ulrike Binnerger, das Königsrecht des Bebauungsplans. Sie hat zuerst die vorbildliche Innenentwicklung angesprochen, die die Gemeinde Nufringen seit 2004/2005 macht. Damit ist zwischenzeitlich eine Anzahl an Wohneinheiten geschaffen worden wie wenn ein Neubaugebiet ausgewiesen worden wäre. "In jeder Gemeinde gibt es immer noch irgendwie Luft und Platz und vielleicht auch die eine oder andere Brache oder das eine oder andere baufällige Haus. Damit kommt man auf jeden Fall schneller an Bauplätze ran", meinte Binnerger. Die Schwierigkeit bei der Ausweisung eines Neubaugebiets auf der grünen Wiese am Ortsrand ist, tatsächlich an die Grundstücke zu kommen. Die Grundstückseigentümer sind nicht bereit zu verkaufen, wenn nicht ihre ganz individuellen Bauwünsche im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Trotz Möglichkeiten wie alle Grundstücke im Vorfeld aufzukaufen und freiwilliger oder gesetzlicher Umlage ist die Gemeinde sehr daran gebunden, was die einzelnen Grundstückseigentümer für Vorstellungen haben. Wenn sich die Gemeinden um bezahlbaren Wohnraum kümmern sollen, brauchen sie finanzielle Unterstützung, so Binnerger. Land und Bund müssten entsprechende Fördermittel bereitstellen und der Landkreis könnte die Kreisumlage reduzieren.

Rolf Gaßmann hat den Kommunen geraten, den geförderten Wohnungsbau für sich zu entdecken. Sie sollen entsprechende Flächen dafür bereitstellen und nicht nur Einfamilienhäuser bauen lassen. Außerdem müssten die Kommunen darüber nachdenken, ob sie auch eine Teilverantwortung dafür tragen, dass Bauen billiger werden kann. Als Beispiel nannte er den Spielraum, den das Baurecht in Bezug auf Stellplatzverordnungen gibt. Die meisten Kommunen haben davon bislang keinen Gebrauch gemacht. Das wichtigste für ihn ist, dass sich alle Beteiligten – Kommunen, Wohnungsunternehmen, Baugesellschaften, Architekten und Verbände wie der Mieterbund – an einen Tisch sitzen, um Barrieren

für den Wohnungsbau auszuräumen. "Und ganz wichtig ist: Der Wohnungsbau muss verstetigt werden, weil Wohnungen nicht von heute auf morgen entstehen", riet Gaßmann.

Die Landkreisverwaltung hat sich der Wohnungsmarktentwicklung angenommen, weil es dringlich ist, die Situation zu verbessern. Roland Bernhard bedankte sich für die vielen Impulse, die an diesem Abend gegeben wurden. Die Rolle des Landkreises ist, Moderator zu sein und alle Akteure im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum zusammenzubringen. "Es geht darum, sich kritisch und konstruktiv an den Tisch zu setzen und um die besten Möglichkeiten zu ringen", sagte Bernhard. Alle guten Ideen werden zusammengetragen, so dass die 26 Städte und Gemeinden aus einer Art Werkzeugkoffer ihre Instrumente ziehen können. In den Bereichen, in denen der Landkreis originär zuständig ist, soll das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum unterstützt werden – zum Beispiel als Baugenehmigungsbehörde das schnelle Bauen. Roland Bernhard ist jedoch wichtig, nicht nur an die Quantität zu denken, sondern im Rahmen des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum auch auf die Qualität zu achten. Mit der Internationalen Bauausstellung IBA 2027 StadtRegion Stuttgart und dem gemeinsam mit der Architektenkammer initiierten Wettbewerb Beispielhaftes Bauen nannte er zwei Ansatzpunkte dafür. Wichtig ist ihm außerdem, dass mit dem Bauen die soziale Komponente hinreichend berücksichtigt wird. Bezahlbarer Wohnraum hat auch damit zu tun, dass Bund, Land, Landkreis und Kommune die Rahmenbedingungen bezahlbar gestalten.



Das Meinungsbild des Publikums wurde direkt ausgewertet und für alle sichtbar auf die Leinwand projiziert.

5 Meinungen und Ideen

Im Anschluss an die Podiumsdiskussion waren alle Teilnehmenden ins Foyer eingeladen, um an vorbereiteten Stellwänden die gehörten Themen weiter zu vertiefen.



Diskussion an Stellwänden im Foyer

Zu den vier Themenfeldern wurden folgende Meinungen und Ideen gesammelt:

Soziales Wohnen: Wer kann bauen und wo? Welches sind die Zielgruppen?

Wer:

- Städte und Gemeinden, kommunale Baugesellschaft, kommerzielle Baugesellschaften mit Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau
- Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften
- Kommunale Kreiswohnbaugesellschaft installieren
- Kreiseigene Liegenschaften mit Sozialkomponente

Zielgruppen:

- Alleinerziehende
- Leistungsempfänger
- Fachkräfteerhalt: Pflegekraft alleinerziehend

- Singularisierung (alleinstehende Rentner, Singles, ...)
- Familien mit mehreren Kindern (EFH, DH, RH), damit Kinder auch ein bisschen "laut" sein können beim Spielen!

Was:

- Ambulant betreutes Wohnen für Senioren und Menschen mit Behinderung
- Menschen mit Behinderungen brauchen bezahlbare barrierefreie Wohnungen
- Mehrgenerationenhäuser "Vielfalt im Quartier"
- Erdgeschosswohnungen für Ältere
- Bei kommunalen Wohnungsbauprojekten 30%-Quote sozialer Wohnungsbau
- Lockerung Bauplanungsrecht durch Kommune
- Umzugshilfen für Ältere (in Wohngenossenschaften)
- Anreize für alleinstehende SeniorInnen (in großen Wohnungen) kleine Wohngemeinschaften zu gründen, anstatt Umzug in kleinere Wohnung → gegen Vereinsamung, kostengünstiger
- Gesetzliche Vorgaben: bestimmter Anteil aus z.B. Gewerbesteuer fließt in sozialen Wohnungsbau
- "Soli" umwidmen in "Zuschlag für Sozialen Wohnungsbau". Solidarität für soziale Gerechtigkeit
- m²-Preis: > 4 €

Baulücken versus "grüne Wiese": Wo soll gebaut werden?

- Leerstände nutzen → "Verpflichtung zu vermieten"
- Sinnvolle Nachverdichtung ohne Neubaugebiete nicht zu lösen
- Nachverdichtung
- Innenortverdichtung
- Angebote an ältere Haus- und Wohnungsbesitzer zum Wohnungswechsel in altersgerechte Wohnungen
- An Verkehrsachsen müssen mehr Wohngebiete entstehen
- Risiko von Kriminellen oder sozial unverträglichen Mietern ist keinem schwäbischen Häuslebauer zumutbar!
- Gemischte Wohnquartiere
- Auf brachliegende Äcker
- Umbau von großen Wohngebäuden
- Aufgelassene Gewerbegebäude
- Vorbild zur Nachahmung: Nufringen schafft Gebäude für Flüchtlinge: im Industriegebiet!!
- Grüne Wiese geht schneller wie Innenentwicklung. Es geht nicht ohne Außen- und (!) Innenentwicklung!
- Durchmischung belebt Orts- und Stadtbild

Wohnen im Eigentum: In welcher Form und wo?

- Einfamilienhaus eingeschossig auf max. 400 m²-Grundstück
- Mietpreisgrenze? → verhindert, dass neu gebaut wird. Mietspiegel ist nicht die reale Durchschnittsmiete von heute!
- Wohnungsgröße vorgegeben! → Innenaufteilung nach Möglichkeit variabel!
- Ausbauhäuser/ Lebenszyklushäuser mit hoher Flexibilität
- Ökologisch! Solarförderung! Grüne Vorgärten! Familienfreundlich! Baukindergeld keine Grundsteuer für Familien!

- 2 Dinge sind entscheidend:
keine Höchstpreisvergabe.
Kostengünstiges Bauen
(kleinere Wohnungen, 3 Zimmer – 70m²) (kluger flexibler Bebauungsplan)
- 2 Arten von Brachen:
Enkelesgrundstücke → da kommt man nicht ran
Konversionsflächen (kleine, große) → da kommt man ran! → Potenzial
- Miete → Leute wollen nicht vermieten wegen Mietrecht (Angst, Leute nicht mehr rauszubekommen)
- Standardisiertes Bauen mit vorgefertigten Materialien/ Teilen

Alternative Bau- und Wohnformen: Was braucht es – Baugemeinschaften, Wohngemeinschaften, ...?

- Baugemeinschaften müssen keine Grunderwerbssteuer zahlen, denn sie zahlen als Baugemeinschaft nur die Grunderwerbssteuer für das Grundstück (Baugemeinschaft ist Bauherr nicht Käufer)
- Haushalten ermöglichen, sich zu verkleinern
- Kommunen oder Landkreise müssen Projekte (Baugemeinschaften) vorantreiben, mit Festpreisen!
- Mehrgenerationenwohnen mit Kindergarten-Anbindung ("Enkel-Oma")
- Mehrgenerationenhäuser
- Wohngemeinschaften für Menschen mit und ohne Behinderung
- Idee an Bauträger: Wohnung nach einem modularen Baukastensystem bezogen auf Wohnfläche und Raumhöhe
- Für Ältere Wohnformen schaffen, die es ermöglichen in kleinen Wohnungen mit Unterstützung zu leben
- Webseite, um Projekte von Baugemeinschaften vorzustellen
- Mehr Barrierefreiheit
- Unterscheidung große versus kleine Gemeinde → keine ganz großen Projekte in kleinen Gemeinden
- Große Wohnungen entstehen über Bedarf, kleine und mittlere unter Bedarf
- Konzeptvergabe mit Festpreis (aber nur mit der Planungsidee ohne vorab vorhandene Baugruppe)
- Wohnungen für Senioren als Wohngemeinschaften; altersgerecht gebaut, auch mit der Möglichkeit, kurzfristig eine Betreuungsperson unterzubringen; Miete + Eigentum