

# **Workshop Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen**

28. Juni 2017

Gottlieb-Daimler-Schule in Sindelfingen

Heidrun Fischer  
Alfred Ruther-Mehlis



# Workshop: Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen

---

- 14:00 Begrüßung und Einführung, Landrat Roland Bernhard
- 14:20 Ziel und Ablauf, Christine Grüger, suedlicht
- 14:25 Impuls: Welche Instrumente besitzen die Kommunen zur Verbesserung der Wohnungsmarktsituation?  
Heidrun Fischer, Alfred Ruther-Mehlis, IfSR
- 14:55 Beispiele guter Praxis
- Baulandaktivierung und Bindungen bei der Grundstücksvergabe  
Heidrun Haag-Bingemann, Bad Krozingen
  - Aktionsprogramm Wohnen  
Dr. Christoph Böhmer, Heilbronn
  - Preisgünstiger Wohnungsbau mit sozialem Anspruch  
Alexander Grünenwald, BauWohnberatung Karlsruhe
- 15:55 Pause



# Workshop: Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen

---

- 16:15    Arbeitsphase
1. Baulandaktivierung und Baulandvergabe
  2. Siedlungs- und Wohnungsbestandsentwicklung
  3. Wohnen besonderer Bedarfsgruppen (Mehrgenerationenwohnen, finanzschwache Haushalte, betreutes Wohnen,...)
  4. Preisgünstiges Bauen
- 17:15    Berichte aus den Arbeitsgruppen
- 17:45    Abschlussgespräch
- Landrat Roland Bernhard
- Bürgermeister Wilfried Dölker, Holzgerlingen
- Geschäftsführer Thomas Brenner, AWO
- 18:00    Schlussworte
- Landrat Roland Bernhard



# Vorstellung IfSR



## Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen seit 2003

Alfred Ruther-Mehlis, Michael Weber,  
Heidrun Fischer, Katharina Nickel

ifsr@hfwu.de  
www.ifsr-info.de

### Arbeitsfelder

- Flächenmanagement
- Wohnbauentwicklung
- Gewerbeentwicklung
- Brachflächenaktivierung
- Stadtökonomie
- Stadtentwicklung
- Beteiligung/Moderation

# Knappheiten

## ... zwei Wirklichkeiten in Baden-Württemberg

# Region braucht 100 000 Wohnungen

**Böblingen** Der errechnete Bedarf für die nächsten 13 Jahre ist hoch, aber die Bauflächen sind knapp. *Von Gerlinde Wicke-Naber*

**W**ährend im Osten der Republik manche Landstriche veröden und Städte ausbluten, verzeichnet der Südwesten mit seiner starken Wirtschaft ein stetes Wachstum. Um 7000 Einwohner ist allein der Landkreis Böblingen

weiteren Zuwachs eingerichtet sei, vor allem nennt er die Verkehrswege. „Wir leiden schon jetzt unter ständigen Staus.“ Mehr Einwohner würden dies noch verstärken. Deshalb plädiert der Regionalverband für eine Wohnabläufe entlang der Bahn-

us auf die t dazu der llen keine i kleinere ie S-Bahn ärfen.“ Er iffung im acht. Dar- erwaltung oderator. „Für das

Der Mangel an Wohnungen, vor allem für Normal- und geringverdienend, ist eklatant in der Region Stuttgart. Und er werde immer größer werden, wenn nichts geschieht, sagt Thomas Kiwitt, der Technische Direktor des Verbands Region Stuttgart. Bis zum Jahr 2030 müssten in der Region 100 000 neue Wohneinheiten entstehen, im Kreis Böblingen mehr als 14 000. 440 Hektar Bauland werden dafür gebraucht.

Das sind neue Töne. Bis vor Kurzem klagten noch viele Kommunen über zu rigide Vorschriften des Regionalverbands, der den Flächenverbrauch für Neubaugebiete einschränke. Nachverdichtung statt neuer Baugebiete, lautete die Devise. Diese Einschätzung relativiert Kiwitt jedoch. Richtig sei, dass die Infrastruktur nicht auf einen

**Einfamilienhaus, sondern eine verdichtete Bebauung.“**

Thomas Kiwitt, Verband Region Stuttgart

nema wohnungslos sind die Kommunen zuständig.“ Gemeinsam mit den 26 Kreiskommunen, den Wohnungsbaugesellschaften, der Architektenkammer, der Kreissparkasse sowie dem Regionalverband hat der Kreis im vergangenen Jahr ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum ins Leben gerufen. Einiges hat dieses Bündnis schon auf den Weg gebracht. Die Mietobergrenzen für Sozialhilfeempfänger wurden an die hohen Preise auf dem Böblingener Wohnungsmarkt angepasst. Im Landratsamt wurde eine zusätzliche Stelle für Baurecht geschaffen, damit Bauvorhaben schneller genehmigt werden.

Ende Juni ist ein Workshop geplant, in dem Vertreter der Kommunen im Kreis mit Experten darüber diskutieren, wie und wo Wohnbauprojekte am besten umgesetzt werden könnten. Thomas Kiwitt setzt auf neue Bauformen. „Das klassische Einfamilienhaus hat ausgedient. Wir brauchen eine verdichtete Bebauung.“ Dafür sollen Modelle vorgestellt werden, die auch in eher ländliche Strukturen passen. Auch einen Austausch der Kommunen untereinander über ihre Programme soll es geben. Einige sind schon so weit, etwa die Stadt Sindelfingen, die jetzt ein Zehn-Punkte-Programm gegen die Wohnungsnot verabschiedet hat. 1000 neue Wohneinheiten sind dort in den nächsten fünf Jahren geplant.

Wo gibt es in der dicht besiedelten Region Stuttgart Flächen für den Wohnungsbau? Auch mit dieser Frage müssen sich die Kommunen beschäftigen. Gut 1600 Hektar Flächenreserven hat die Region insgesamt, im Kreis Böblingen sind es 435 Hektar, gebraucht werden dort 440 Hektar. „Die Flächen gibt es. Jetzt geht es um die Umsetzung“, sagt Kiwitt. Kritischer ist der Blick in der Böblingener Kreisverwaltung. Nicht alle vorgesehenen Flächen in den zum Teil veralteten Plänen ließen sich so leicht zu Bauland umwandeln, heißt es dort.

Einsetzen will sich die Kreisverwaltung vor allem für benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Spezielle Programme entwickelt das Landratsamt für Behinderte und Flüchtlinge.



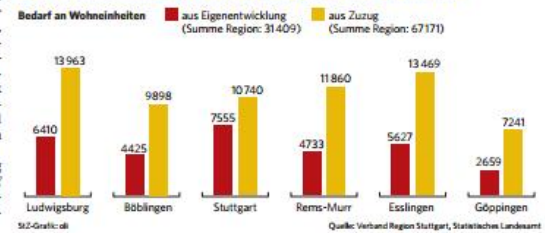
Auf dem Sindelfinger Feger-Areal sind im vergangenen Jahr neue Wohnungen entstanden. Doch der Bedarf in der Stadt ist weiter groß. *Foto: factum/Archiv*

### GUTE ZEITEN – VIELE LEUTE

**Demografie** Der Verband Region Stuttgart hat eine umfangreiche Präsentation erstellt mit Prognosen für den Wohnraumbedarf in der Stadt Stuttgart und den Kreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg sowie im Rems-Murr-Kreis. Dabei berücksichtigte er zwar die demografische Entwicklung, nach der die Zahl der Bevölkerung in der Region bis 2030 aufgrund weniger Geburten im Durchschnitt um drei Prozent sinken würde. Aber sollte die Wirtschaft weiter boomen, rechnen die Experten mit einer weiteren Zuwanderung in die Region. Zudem berücksichtigten sie, dass die geburtenstarken Jahrgänge bis 2030 zum größten Teil in Rente gehen und die Arbeitsplätze, die sie frei machen, nicht alle durch die heute vorhandenen jungen Leute besetzt werden können. Um diese Arbeitsplätze zu erhalten, brauche es einen verstärkten Zuzug. „Ohne Wohnungen bekommen wir keine Arbeitskräfte“, sagt Thomas Kiwitt vom Regionalverband.

**Bevölkerungsentwicklung** Eine Grafik in der Präsentation zeigt deutlich den Zusammenhang von Konjunkturlage und Einwohnerentwicklung. In wirtschaftlich guten Zeiten steigen den Zahlen, in schlechten sinken sie. Der letzte Tiefpunkt war 2009, als die Bevölkerung leicht schrumpfte, seither geht es steil bergauf. *wi*

### DER WOHNRAUMBEDARF BIS 2030 IN DER REGION STUTTGART





# Leerstände

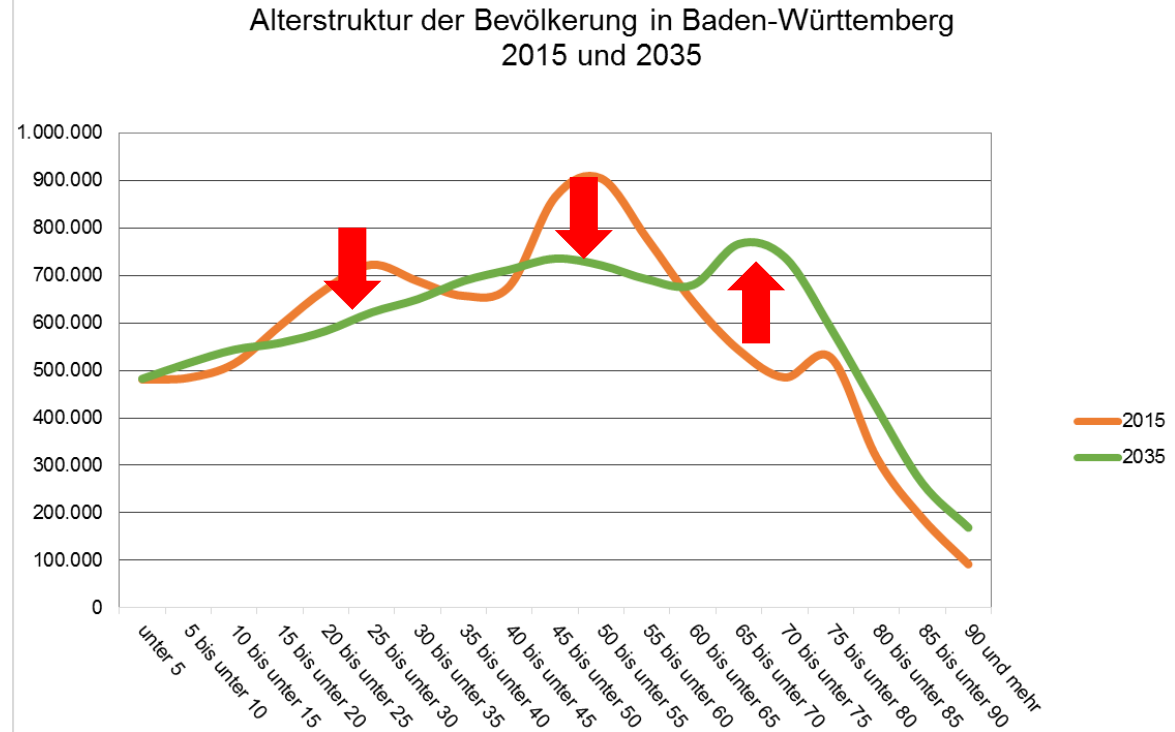
... schon  
**heute** in  
Baden-Württemberg





# Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg

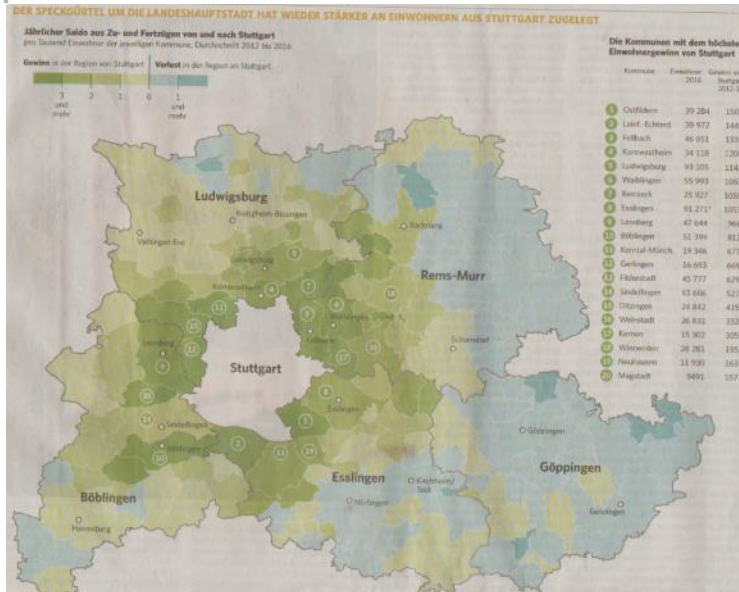
- Sinkende Anzahl an klassischen Familiengründern
- Steigende Anzahl älterer Personen → seniorengerechtes Wohnen



Nestflüchter: Kleine Mietwohnungen	Gründer: Einfamilienhäuser, große Miet-WE	Junge Alte: Rückkehr in Städte	Senioren: Umzug zu Kindern, betreutes Wohnen
---------------------------------------	---	-----------------------------------	--



# Druck auf den Boden- und Wohnungsmarkt kann auch zukünftig anhalten



„Stuttgart alleine kann das nicht schaffen

...  
Nachbargemeinden profitieren von der Nähe zu Stuttgart

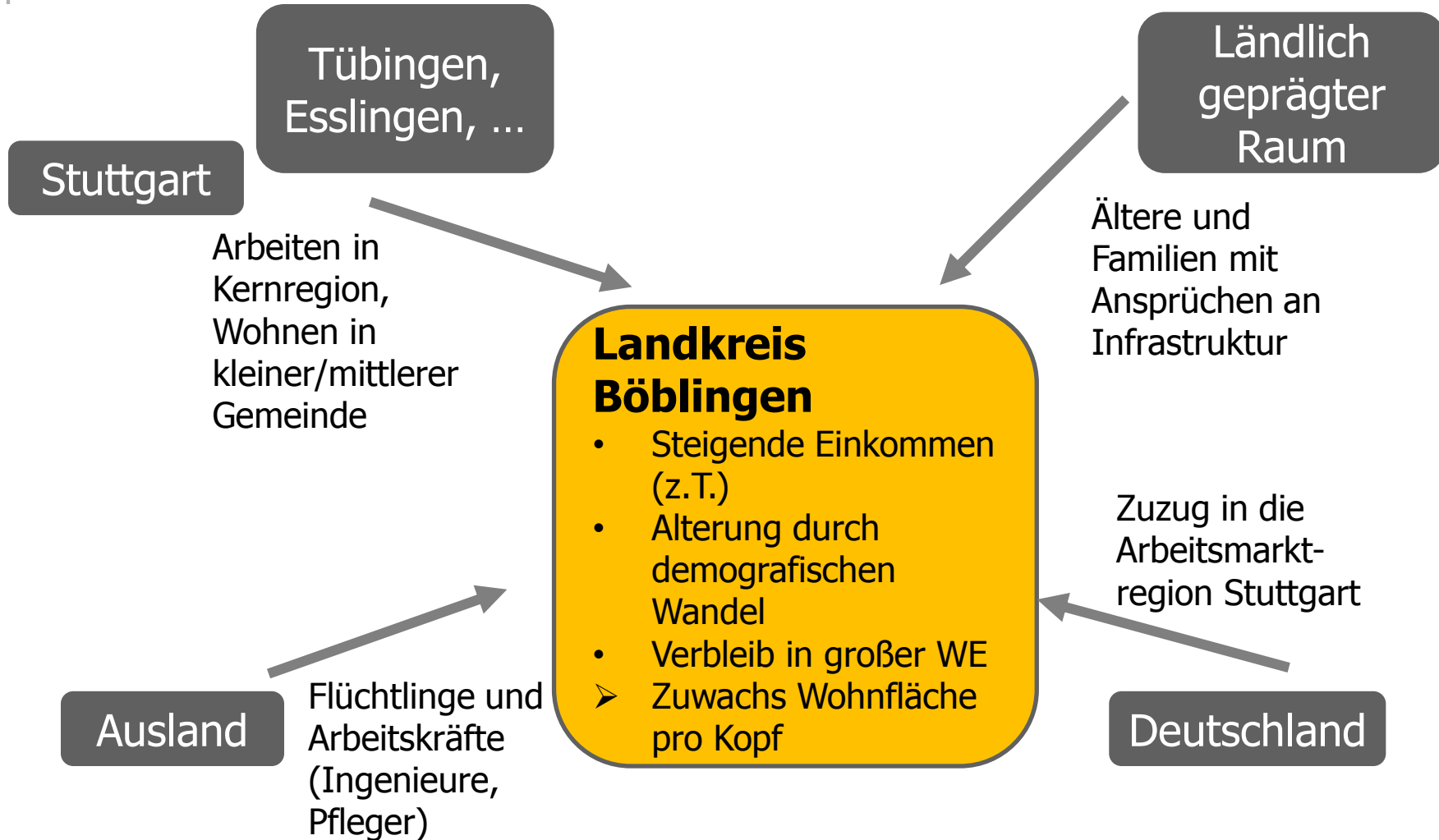
Ergo: Auch die Gewinner im regionalen Wettbewerb um Einwohner müssen mehr für den sozialen Wohnungsbau tun. Wo dies geschieht, ringen die Kommunen trotz aufflammender Konflikte mitunter aber mehr um die Schaffung neuer Wohnbauflächen, als sich Stuttgart das zumutet.“

Quelle: Stuttgarter Zeitung 09.02.2017

**Das „Profitieren“ hat auch ungewollte Nebenwirkungen**



# Druck auf den Boden- und Wohnungsmarkt kann noch länger anhalten





# Personengruppen, die auch zukünftig auf günstigen Wohnraum angewiesen sind

---

## **Hartz IV Empfänger**

- Mietobergrenzen entsprechen nicht den aktuellen Mieten

## **Einkommenschwache Familien und zunehmend Normalverdiener**

- Probleme sich auf dem Wohnungsmarkt angemessen zu versorgen

## **Alleinerziehende und Familien mit mehreren Kindern**

- Große Konkurrenz bei Bewerbung um Mietwohnungen

## **Obdachlose/Flüchtlinge**

- Anzahl stetig steigend (?), Familiennachzug

## **Menschen mit Einschränkungen**

- Vorbehalte von Seiten der Vermieter, Wohnraum oft ungeeignet

- **Zunahme von Kündigungen wegen Eigenbedarf, Abriss und Modernisierung**



# Wer ist auf günstigen Wohnraum angewiesen? Beispiel: Transferleistungsempfänger

## Transferleistungsempfänger (SGB II)

**Beispiel: Alleinerziehend, 3 Kinder (6, 8 und 10 Jahre), Verbleib in der ehelichen Wohnung nach der Trennung:**

Kindergeld	582,00 Euro
Unterhalt ca.	900,00 Euro
Haushaltseinkommen	1.482,00 Euro
Kaltmiete, 4 Zi-Whg.	750,00 Euro
Nebenkosten	200,00 Euro
Kosten für Wohnen	950,00 Euro

Anerkannter Bedarf Hartz IV für die Familie: **2.232 Euro**

Max. Kaltmiete lt. Mietobergrenze max. 690,00 €

**Die Familie wird vom Jobcenter aufgefordert sich eine günstigere Wohnung zu suchen und Nachweise darüber vorzulegen.**



# Wer ist auf günstigen Wohnraum angewiesen? Beispiel: Einkommensschwache Familien

Baukontrolleur im öffentlichen Dienst, E8, Alleinverdiener, 2 Kinder

**Deutschlands günstigster Onlinekredit**

Kreditbetrag:  Laufzeit:

**CHECK24** vergleich

---

Startseite

Einstieg

TVöD

- Bund
- Kommunen
- TVöD-SuE
- TVöD-B
- TVöD-K
- TVöD-S
- weitere BT
- TV-N
- TV-V
- Tarifkunden
- TV-L, TV-H
- Beamte
- Ärzte
- BAT

Kirchen, Wohlfahrt

Sozialversicherungen

Stellenanzeigen

Service

Forum

Links

Info/Kontakt

Anzeige

Niedrigzins-Kredite für Beamte Angestellte und Akademiker

### Gehaltsrechner für den Öffentlichen Dienst

Tarifvertrag für den Öffentlichen Dienst 2015

**Entgeltgruppe E 8, Stufe 4 im Bereich VKA, Tabelle 01.03.2015 - 29.02.2016**

<u>Monatsbeträge</u>		steuerpflicht. Brutto:	2904.65 €
Grundgehalt:	2904.65 €	Lohnsteuer:	- 197.16 € (Klasse III)
		Solidaritatzuschlag:	- 0.00 €
		sozialvers. Brutto:	2993.48 €
		Krankenversicherung:	- 245.47 € (Satz: 15.5%)
		Pflegeversicherung:	- 35.17 €
		Rentenversicherung:	- 279.89 €
		Arbeitslosenvers.:	- 44.90 €
		Z-Vers. KVBW:	- 4.36 € (AN: 0.15%, AG: 5.35%, ZU: 0.40%)
		Abzüge gesamt:	- 806.95 € (Anteil: 27.8%)
<b>Monats-Brutto:</b>	<b>2904.65 €</b>	<b>netto bleiben:</b>	<b>2097.70 € (Steuerjahr 2015)</b>

ausführlicher Lohnsteuerrechner auf [rechner24.info](#)

<u>Jahresbeträge</u>		steuerpflicht. Brutto:	37469.99 €
Grundgehalt:	34855.80 €	Lohnsteuer:	- 2916.00 € (Klasse III)
Jahressonderzahlung:	2614.19 €	Solidaritatzuschlag:	- 0.00 €
		sozialvers. Brutto:	38675.78 €
		Krankenversicherung:	- 3171.41 € (Satz: 15.5%)
		Pflegeversicherung:	- 454.44 €
		Rentenversicherung:	- 3616.19 €
		Arbeitslosenvers.:	- 580.14 €
		Z-Vers. KVBW:	- 56.20 € (AN: 0.15%, AG: 5.35%, ZU: 0.40%)
		Abzüge gesamt:	- 10794.38 € (Anteil: 28.8%)
<b>Jahres-Brutto:</b>	<b>37469.99 €</b>	<b>netto bleiben:</b>	<b>26675.61 € (Steuerjahr 2015)</b>
durchschn. Monatsgehalt:	3122.49 €		

ausführlicher Lohnsteuerrechner auf [rechner24.info](#)

E 8	1	2	3	4	5	6
-----	---	---	---	---	---	---

Familie: 1 Verdiener  
2 Kinder

LStkl. III 2 Kinderfrei  
beträge

KV mit zusätzlichem  
Beitrag von 0,5%



# Wer ist auf günstigen Wohnraum angewiesen? Beispiel: Einkommensschwache Familien

---

Baukontrolleur im öffentlichen Dienst (E8), 2 Kinder  
Alleinverdiener

Einkommen netto: 2.097,70 Euro

Kindergeld: 368,00 Euro

Haushaltseinkommen: 2.465,70 Euro

Bspw. Kaltmiete: 850,00 Euro

Bspw. Nebenkosten: 200,00 Euro

Kosten für Wohnen: 1.050,00 Euro



# Inwieweit ist das klassische Einfamilienhaus noch ein Zukunftsmodell?



Quelle: Traxler



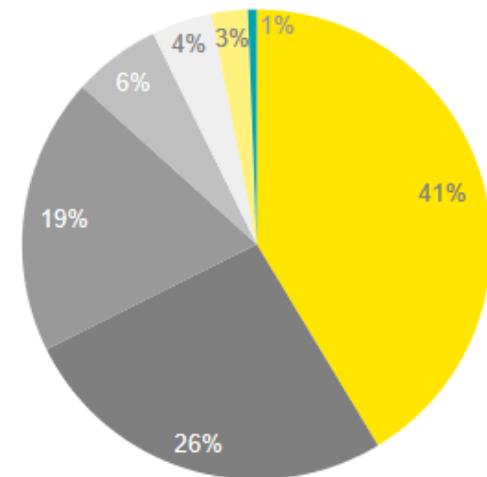
# Von Lebensführungstypen bevorzugte Haustypen

## Studie Ernst & Young 2015

### Wohnart – Hauptsache Haus

→ 41% bevorzugen als Haustyp das frei stehende Einzel-/Doppelhaus oder Reihenhaus

- ▶ Das Haus ist die beliebteste Wohnform. 41 % der Befragten möchten in der Zukunft in einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus leben.
- ▶ Altbauten aus der Gründerzeit sind nur für 19 % der Befragten attraktiv.
- ▶ Neubauten haben bei 26 % der Befragten dann gute Chancen, wenn sie eine luxuriöse Ausstattung bieten.
- ▶ Verdichtetes Wohnen hat nur wenige Anhänger: hochwertige Wohntürme (4 %), effiziente Grundrisse der 50er/60er-Jahre (1 %) und klassische Mehrfamilienhäuser (3 %) finden keinen großen Zuspruch.



- Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaus
- Neubau mit hochwertiger Ausstattung
- Gründerzeit-Altbau der Jahrhundertwende mit hohen Decken
- Neubau mit günstigem Wohnraum
- Hochwertiger Wohnturm nach asiatischem Vorbild (Hochhaus mit einzelnen Etagen für Parks als grüne Lunge, integrierte Shoppingcenter etc.)
- Klassisches Mehrfamilienhaus
- Siedlungsbau der 1950er/1960er Jahre mit effizienten Raumschnitten



# Was ist eigentlich ein Einfamilienhaus?

## Freistehendes Einzelhaus



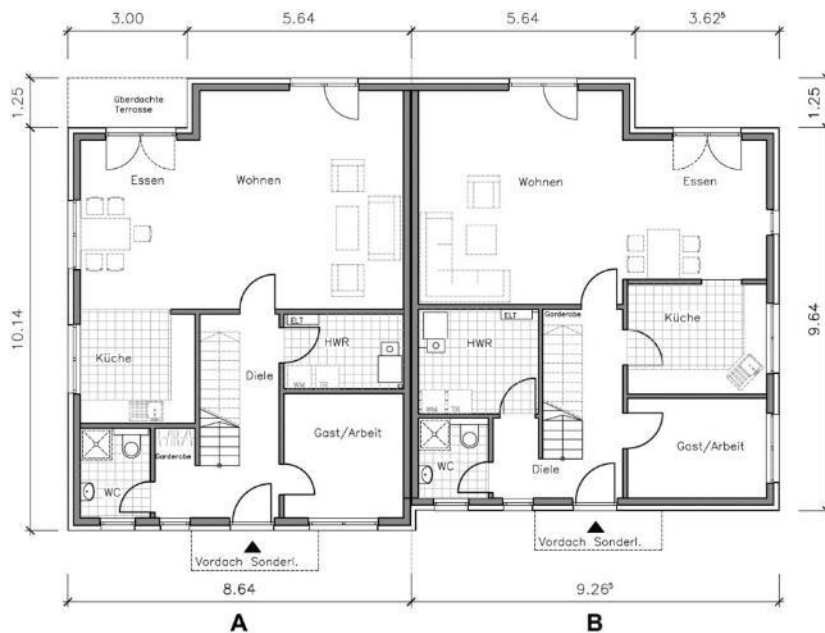
Quelle: ascube





# Was ist eigentlich ein Einfamilienhaus?

## Doppelhaus

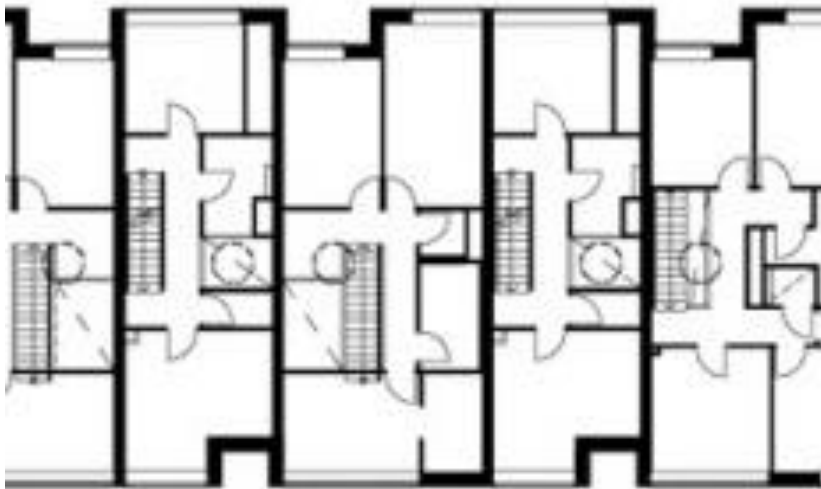


Quelle: nurdahaus



# Was ist eigentlich ein Einfamilienhaus?

## Reihenhaus



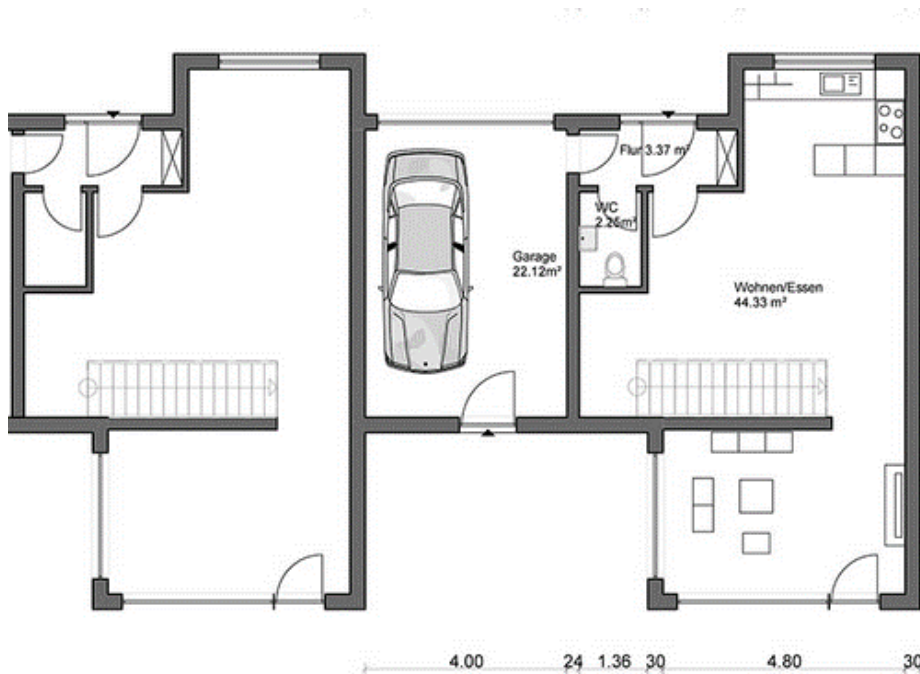
Quelle: Baunetzwissen





# Was ist eigentlich ein Einfamilienhaus?

## Kettenhaus

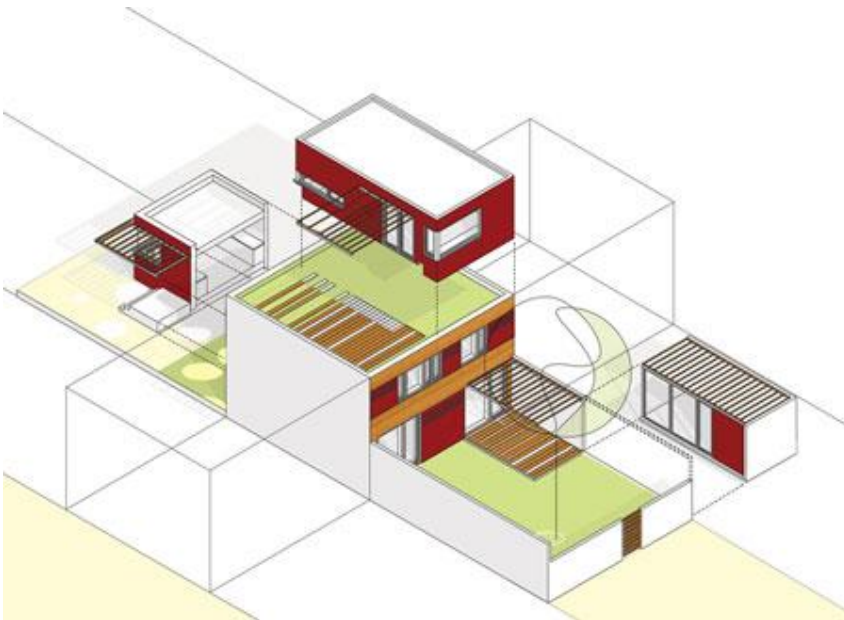


Quelle: Baufritz



# Was ist eigentlich ein Einfamilienhaus?

## Gartenhofhaus



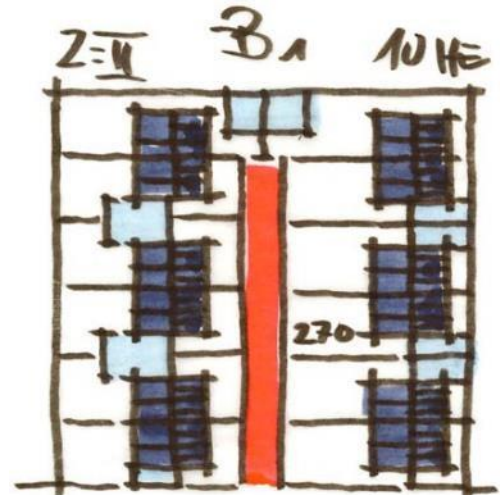
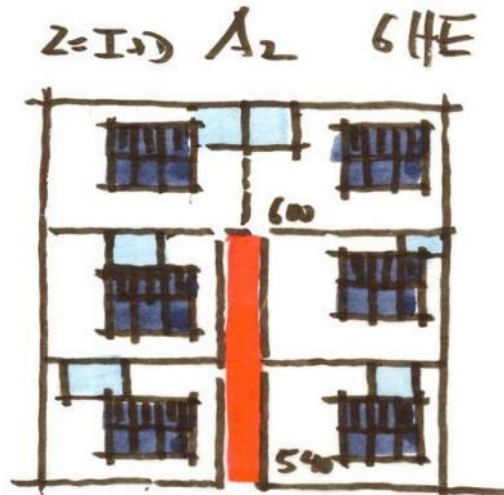
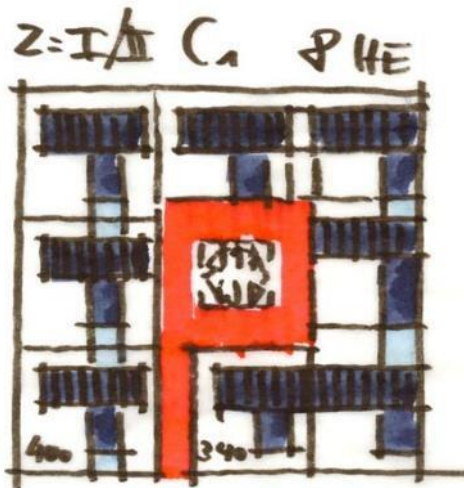
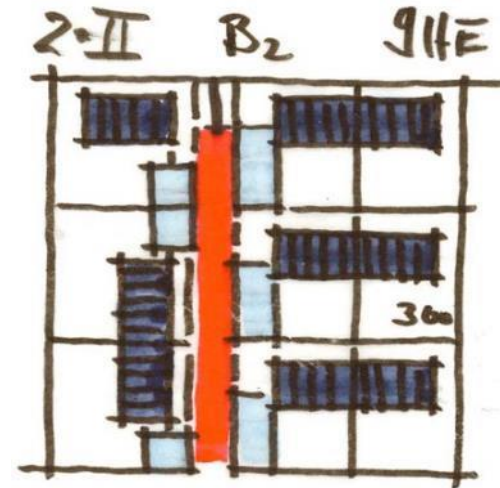
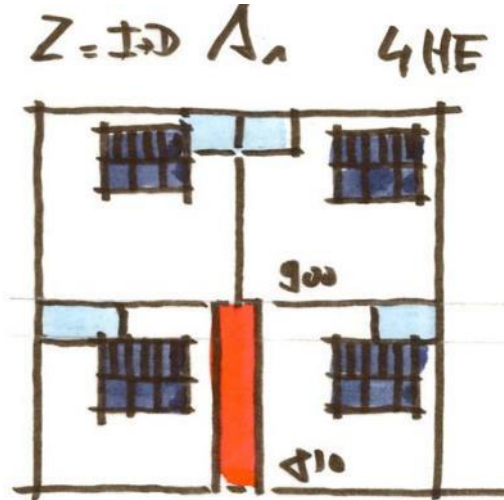
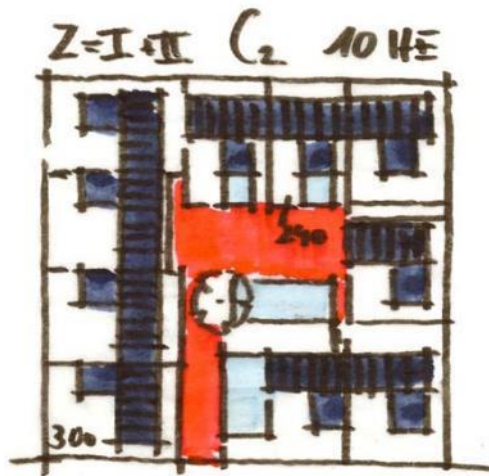
Quelle: mwas/bb22/wohnbund



Quelle: IKV FESTER Immobilien



# Hohe Dichten auch im Einfamilienhaus möglich



# Beispiele guter Praxis / Anregungen: Instrumente und Maßnahmen zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

---



1. Vertragliche Lösungen
2. Erwerb von Belegungsrechten
3. Erwerb von Wohnungen und Gebäuden
4. Kommunales Förderprogramm für preisgünstigen Wohnraum
5. Kommunales Wohnungsunternehmen
6. Soziale Aspekte bei der Quartiersentwicklung
7. Soziale Aspekte beim Verkauf kommunaler Grundstücke
8. Festsetzung von preisgebundenem Wohnungsbau im Bebauungsplan
9. Baulandmanagement
10. Transformation von Einfamilienhausgebieten
11. Einbindung lokaler Wohnungsmarktakteure
12. Einbettung in eine allgemeine Wachstumsstrategie



# Wichtig: Neubau und Bestand berücksichtigen

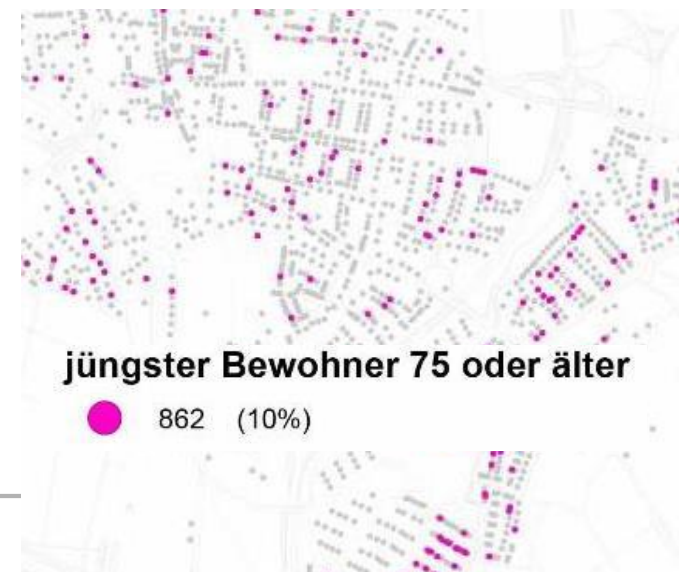
## Neubau

(Wohnungsunternehmen, Bauträger, ... )

- Hochwertiger, gut ausgestatteter und energetisch optimierter Wohnraum
- Wohnungen werden teilweise nicht zur Vermietung angeboten, hohe Mietpreise
- Erwerb von Belegungsrechten
- ...

## Bestandsimmobilien

- zukünftig wg. Alterung der Bewohner auf den Markt kommende Immobilien
- Erwerb von Belegungsrechten
- ...





## **Beispiel guter Praxis: Vertragliche Lösungen**

---

### **Stadt vereinbart mit Wohnungsunternehmen den Bau und die zeitlich definierte Bereitstellung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen**

- Vertraglich frei vereinbar
- Kommunaler finanzieller Aufwand je Flächeneinheit abhängig von lokalen Marktgegebenheiten





## **Beispiel guter Praxis: Erwerb von Belegungsrechten**

---

### **Stadt erwirbt direkt Belegungsrechte bei Wohnungsunternehmen**

- Normalfall: Direkte kommunale Belegung  
→ Möglichkeiten der räumlichen Steuerung eingeschränkt
- Ggf. Verzicht auf direkte kommunale Belegungsrechte und gesteuerte Belegung im Einvernehmen zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen  
→ größere Möglichkeiten der räumlichen Steuerung und Verteilung



## **Beispiel guter Praxis: Erwerb von Wohnungen und Gebäuden**

---

### **Stadt erwirbt am Markt einzelne Wohnungen und Gebäude**

- Erfordert laufende Bewirtschaftung inkl. Instandhaltung, Instandsetzung
- Verwaltungs- und Belegungsmanagement erforderlich
- Kommunaler finanzieller Aufwand je Flächeneinheit abhängig von lokalen Marktgegebenheiten
- Langfristige Bindungswirkung
- Nur für Bedarfe, die nicht der Markt deckt



## **Beispiel guter Praxis: Kommunales Förderprogramm für preisgünstigen Wohnraum**

---

### **Stadt erlässt Förderrichtlinien und stellt Haushaltsmittel zur Verfügung**

- Objekt- und Subjektförderung möglich  
(Gebäude/Wohnungen und private Haushalte)
- Auch kombinierbar mit mittelbarer Belegung (Förderung einer Neubauwohnung gegen (kostengünstiges) Belegungsrecht in Bestandswohnung)
- Finanzieller Aufwand von Jahr zu Jahr flexibel, abhängig von Marktniveau
  - Zeitlich flexibel
  - zielgenau



## **Beispiel guter Praxis: Kommunales Wohnungsunternehmen**

---

### **Stadt gründet städtisches (oder städtisch kontrolliertes) Wohnungsunternehmen**

- Zielvorgaben politisch zu definieren im Spannungsfeld zwischen
  - Deckungsbeiträgen für den kommunalen Haushalt, z.B. aus Vermietungs- und Bauträgertätigkeit und
  - sozialen Aufgaben der Wohnraumversorgung
- Zentrale Aufgabenfelder:
  - Wohnungsneubau
  - Wohnungsvermietung
  - Wohnungsverkauf
  - Erwerb von Bestandswohnungen
  - Wohnungsversorgung
- Langfristige Strategie, große kommunale Einflussmöglichkeiten



## Beispiel guter Praxis: Soziale Aspekte bei Quartiersentwicklung

### Reutlingen Orschel-Hagen

- „Allengerechtes“ Wohnen für verschiedene Zielgruppen im Quartier
- Großes Engagement eines kommunalen Wohnungsunternehmens
- Partizipation Bewohner und Anwohner
- Beratung durch Abt. für Ältere
- Zentrale Herausforderungen: Bezahlbarer Wohnraum und soziale Netzwerke



Quelle: Grünenwald & Heyl



# Beispiel guter Praxis: Soziale Aspekte beim Verkauf kommunaler Grundstücke

## Vergabe kommunaler Baugrundstücke nach Qualität der Bebauungs- und Nutzungskonzepte

- Qualität definiert u.a. über Städtebau, Architektur und Anteile preiswerten Wohnraums
- Funktioniert nur in ertragsstarken Lagen

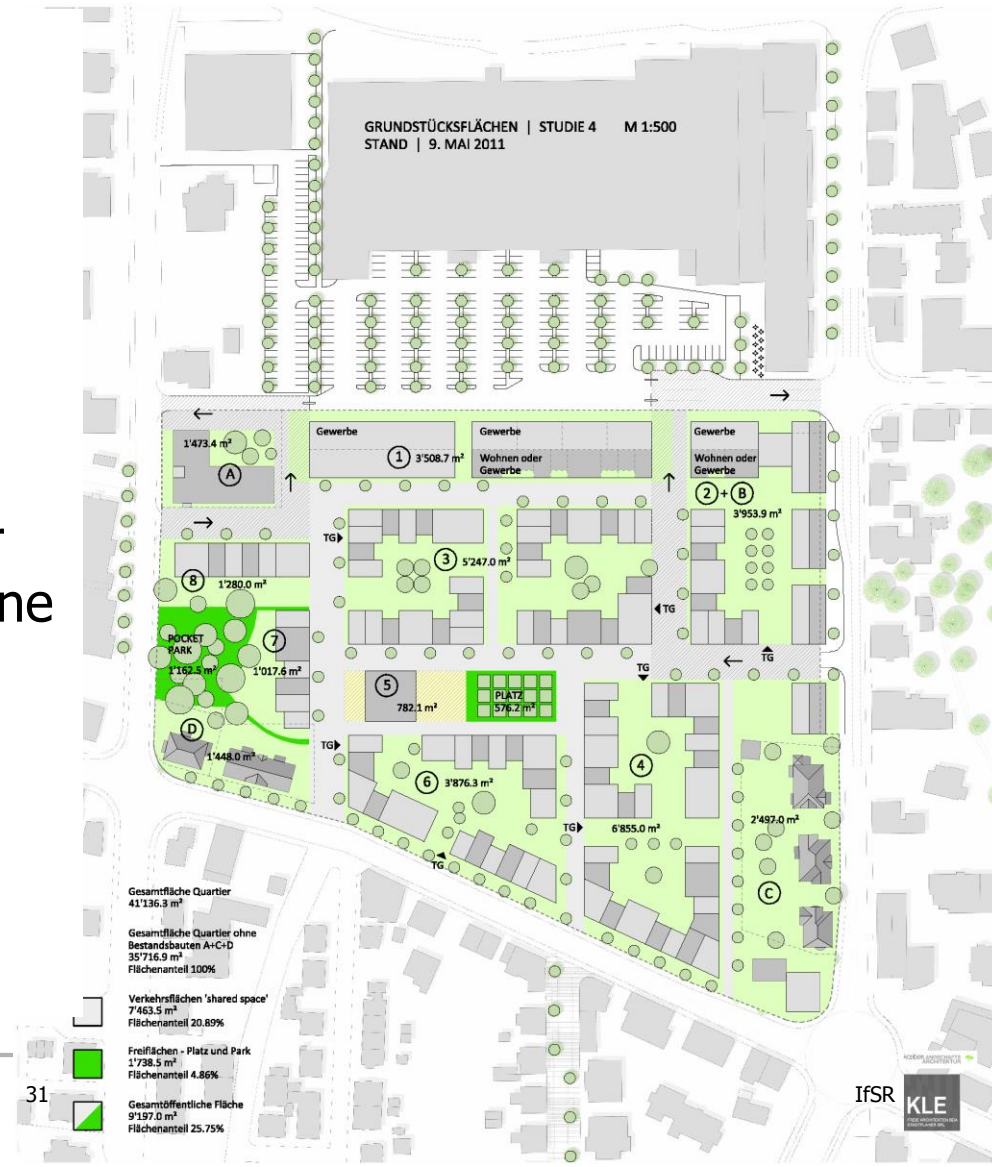
Investor	Anzahl WE insgesamt	preiswerte MW		geförderte MW		Belegungsrecht
		Anzahl	anfängliche Miete	Anzahl	anfängliche Miete	
Siedlungswerk	120	24	8	36	33% unter Vergleichsmiete bzw. ca. 6,50	ja
Bauverein/ Treubau	60	15	7,75 - 8,75	15	33% unter Vergleichsmiete bzw. ca. 6,50	nein
Heiwog	27	13	7,50 - 8,00	-	-	nein
gesamt	207	52		51		

# Beispiel guter Praxis: Soziale Aspekte beim Verkauf kommunaler Grundstücke



## Steingauquartier Kirchheim

- Ziel: städtisches Wohnen für verschiedene Zielgruppen in einem lebendigen Quartier, u.a. Baugruppen
- Großes kommunales Engagement
- Zwischenerwerb/Verträge zur Feinsteuerung, Baurecht alleine reicht nicht
- Konzeptvergabe: soziale Aspekte als Vergabekriterium





## Beispiel guter Praxis: Festsetzung von preisgebundenem Wohnungsbau im Bebauungsplan

---

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden

- die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der **sozialen Wohnraumförderung** gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen
  - einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit **besonderem Wohnbedarf** bestimmt sind § 9 Abs. 1, Nr. 7f Baugesetzbuch
- 
- Bedarf der städtebaulichen Begründung
  - Unabhängig von kommunalem Eigentum an Flächen





## Beispiel guter Praxis: Baulandmanagement

---

### Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen für soziale Zwecke

- Vorgaben der Stadt zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums oder zur Beteiligung an Planungs- und Infrastrukturkosten
- Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB:  
*„Gegenstände eines städtebauliche Vertrages können insbesondere sein: ... die Förderung und die Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere ... die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen ...“*
- Funktioniert nur in ertragsstarken Lagen
- Unabhängig von kommunalem Eigentum an Flächen
- Wirkt nicht kurzfristig



# Beispiel guter Praxis: Baulandmanagement für Wohnzwecke



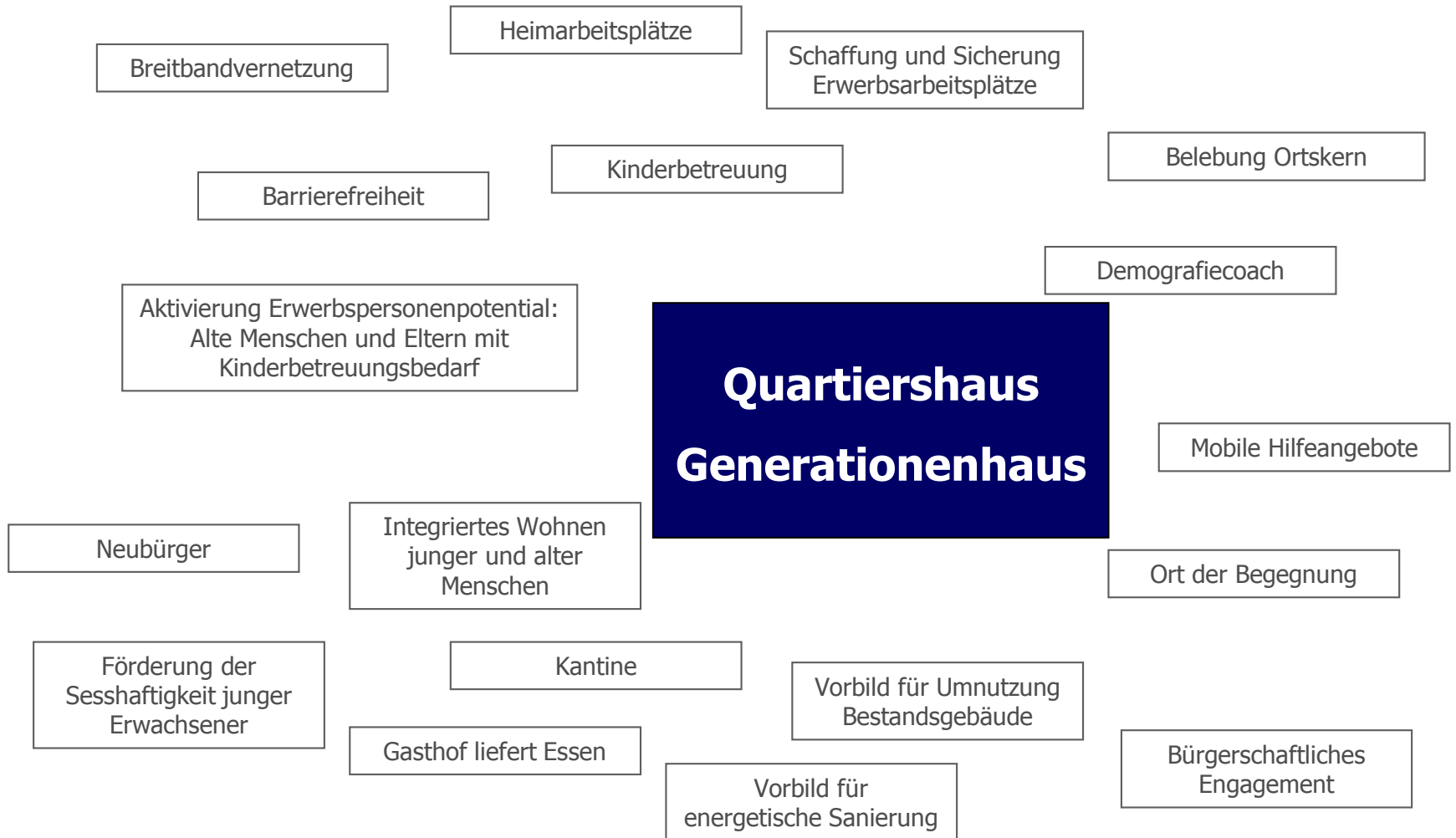
Bsp.: Renningen und demnächst BB-Dagersheim

# Beispielguter Praxis: Transformation von Einfamilienhausgebieten Chance zur Verbesserung der Versorgungssituation

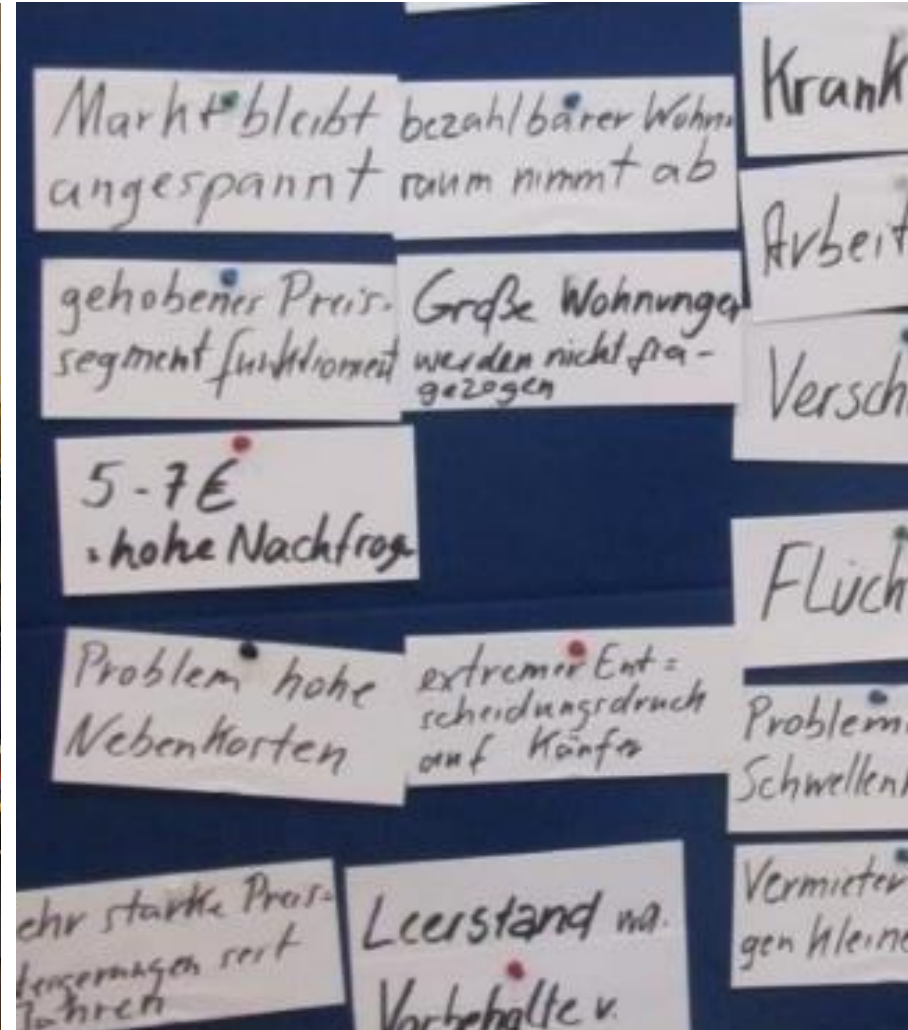




# Stabilisierung Einfamilienhausgebiete: Quartiershaus/Generationenhaus



# Beispiel guter Praxis: Dialog: Einbindung lokaler Wohnungsmarktakeure + Sozialverbände/soziale Dienste





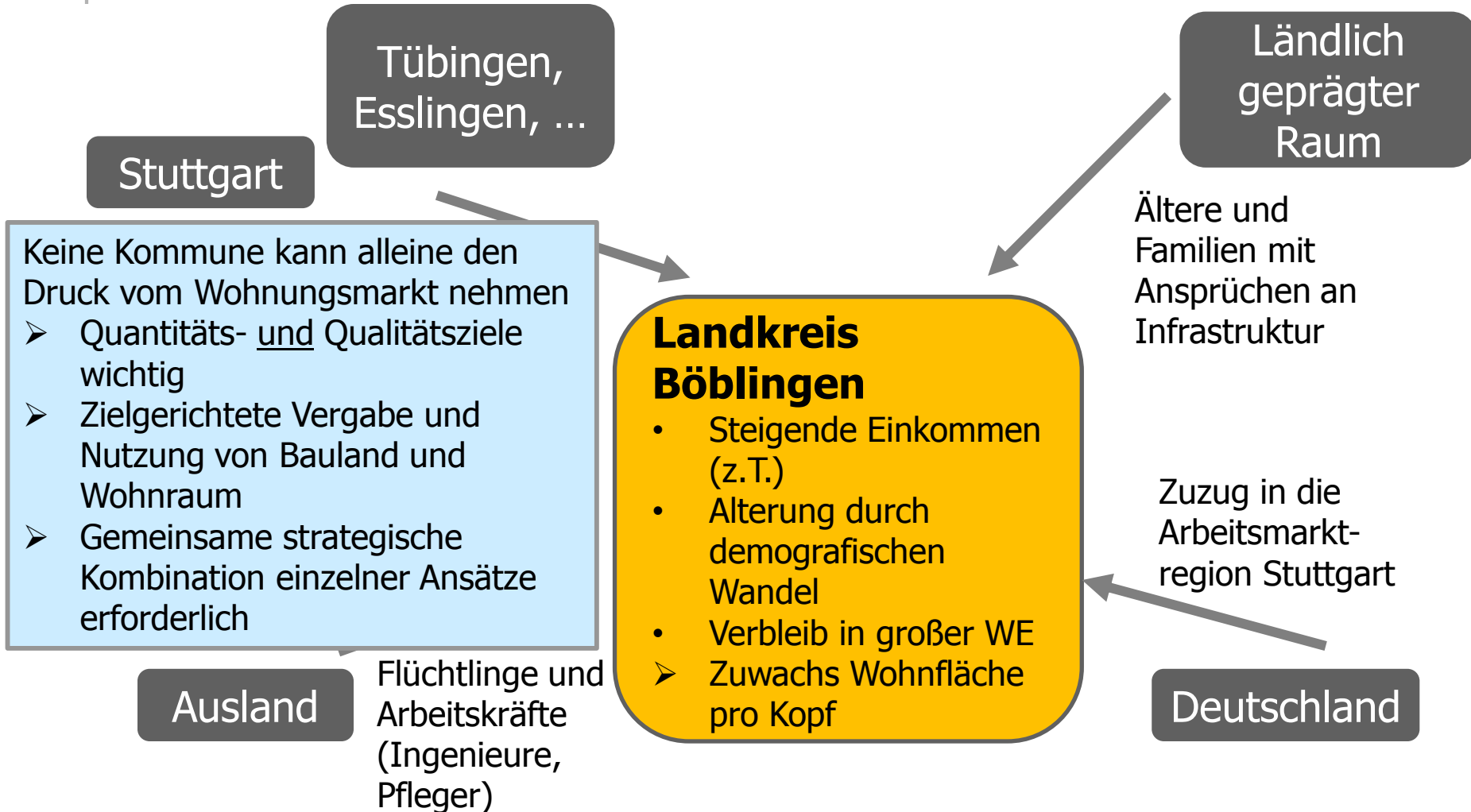
## Beispiel guter Praxis: Einbettung in eine allgemeine Wachstumsstrategie

- Die Region wird vorläufig noch wachsen
- Eine Stadt braucht gesellschaftlich und auf dem Arbeitsmarkt verschiedene Bevölkerungsgruppen
- Einkommensschwache Haushalte und mittlere Einkommensbezieher als Selbstverständlichkeit der Gesellschaft stets mitdenken





# Druck auf den Boden- und Wohnungsmarkt kann noch länger anhalten





## **Workshop: Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen**

---

- 14:00 Begrüßung und Einführung, Landrat Roland Bernhard
- 14:20 Ziel und Ablauf, Christine Grüger, suedlicht
- 14:25 Impuls: Welche Instrumente besitzen die Kommunen zur Verbesserung der Wohnungsmarktsituation?  
Heidrun Fischer, Alfred Ruther-Mehlis, IfSR
- 14:55 Beispiele guter Praxis
- Baulandaktivierung und Bindungen bei der Grundstücksvergabe  
Heidrun Haag-Bingemann, Bad Krozingen
  - Aktionsprogramm Wohnen  
Dr. Christoph Böhmer, Heilbronn
  - Preisgünstiger Wohnungsbau mit sozialem Anspruch  
Alexander Grünenwald, BauWohnberatung Karlsruhe
- 15:55 Pause





# Workshop: Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen

---

- 16:15    Arbeitsphase
1. Baulandaktivierung und Baulandvergabe
  2. Siedlungs- und Wohnungsbestandsentwicklung
  3. Wohnen besonderer Bedarfsgruppen (Mehrgenerationenwohnen, finanzschwache Haushalte, betreutes Wohnen,...)
  4. Preisgünstiges Bauen
- 17:15    Berichte aus den Arbeitsgruppen
- 17:45    Abschlussgespräch
- Landrat Roland Bernhard
- Bürgermeister Wilfried Dölker, Holzgerlingen
- Geschäftsführer Thomas Brenner, AWO
- 18:00    Schlussworte
- Landrat Roland Bernhard



# Folienspeicher

---



# Sozialisierung des Wertzuwachses an Grund und Boden in bestimmten Fällen

---

## Bayerische Verfassung

### **Artikel 161 Bodenverteilung; Nutzung des Wertzuwachses von Grund und Boden**

- (1) Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen.
- (2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.



## **Bezahlbarer Wohnraum**

### **Diskussion: Einschätzungen, Ziele und Handlungsbedarf**

---

- Wo bestehen momentan die größten Schwierigkeiten?
- Wo sehen Sie unmittelbaren Handlungsbedarf?
- Für welche Nachfragegruppen ergeben sich in den nächsten Jahren besondere Engpässe?
- Welche Maßnahmen und Instrumente passen? Was ist dabei Aufgabe der Stadt?
- Was können Private tun?
- Was ist langfristig anzugehen?