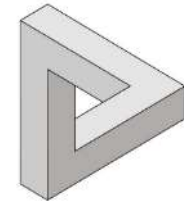
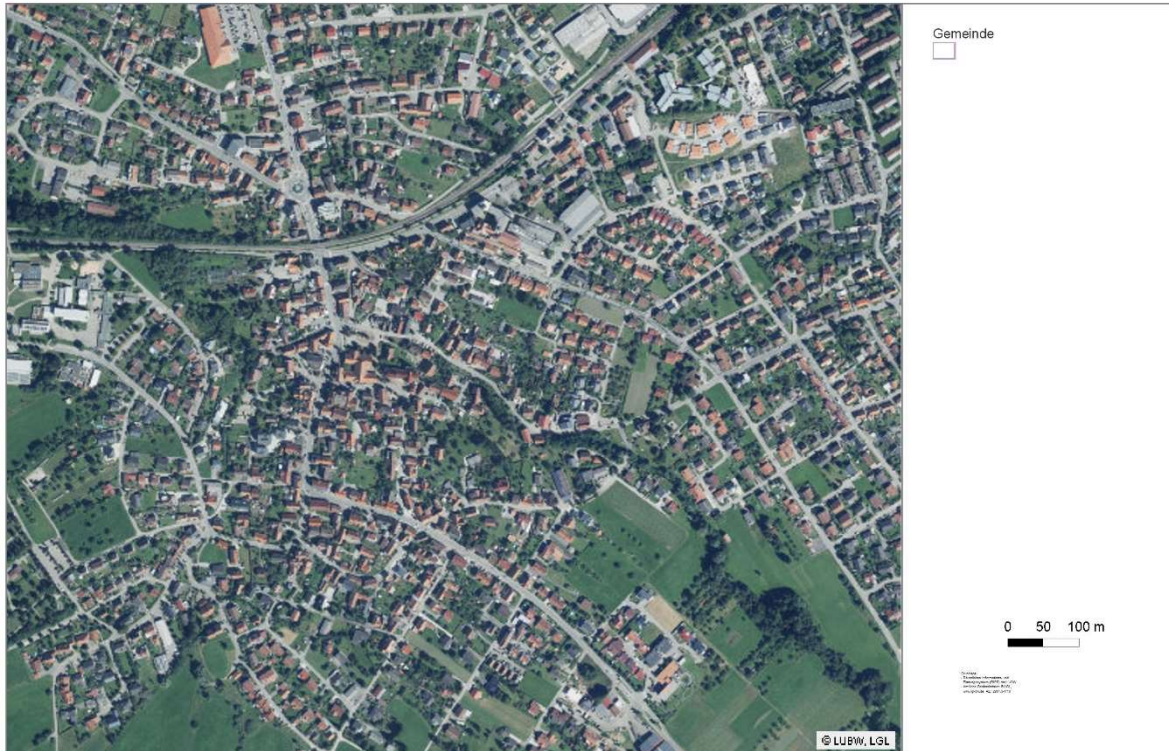


AGLR im Regierungsbezirk Tübingen Tagung „Perspektive Wohnen – im Ländlichen Raum“



Kartenansicht

LUBW



IfSR

Institut für
Stadt- und
Regional-
Entwicklung

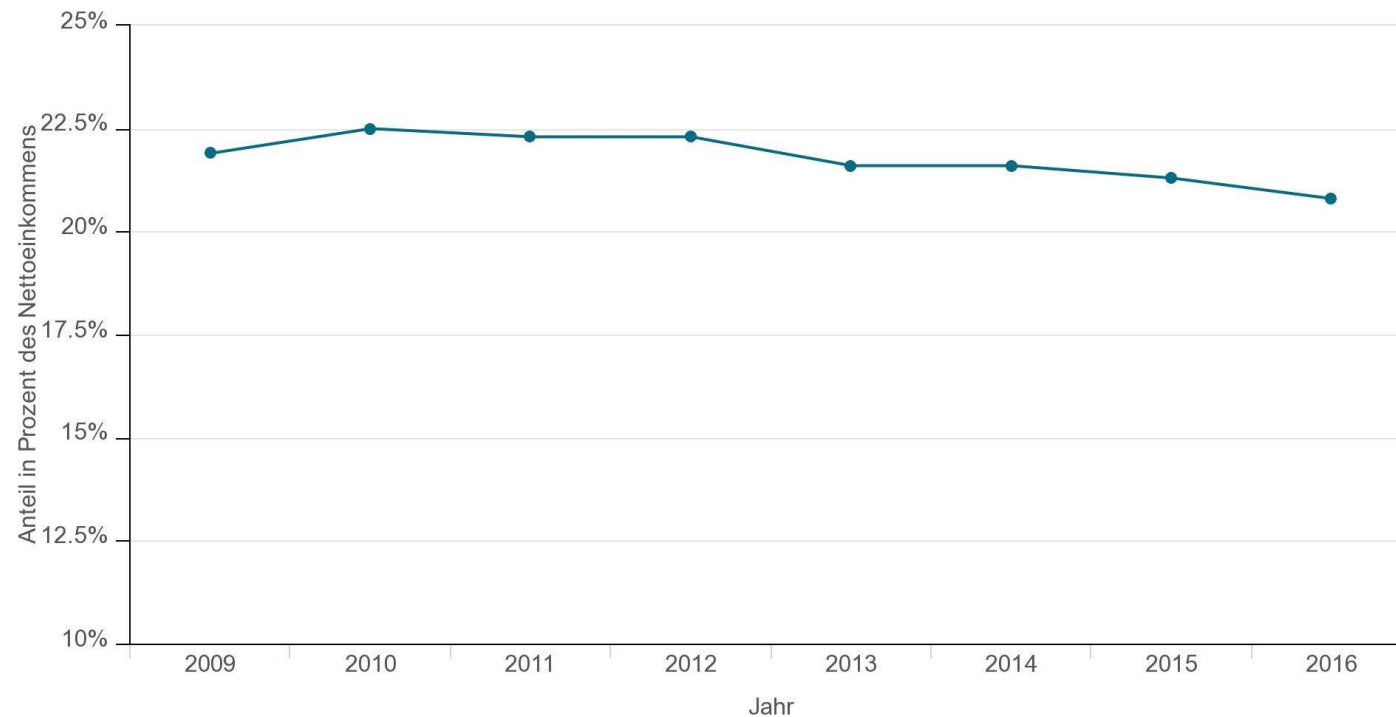
Bezahlbarer Wohnraum

Was passt zum Ländlichen Raum?

Bezahlbarer Wohnraum – was ist das?

Wohnkostenbelastung sinkt ...
... im Mittel

Wohnkostenbelastung insgesamt



© Bundesministerium für Arbeit und Soziales

Bezahlbarer Wohnraum – was ist das?

- EU: Überbelastung durch Wohnkosten, wenn Haushalte $\geq 40\%$ des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufbringen müssen.
- Das heißt bspw.
 - Haushalt 2 Erwachsene + 2 Kinder: 2.059 € / Monat netto
→ zumutbare Warm-Miete: max. 824 € (40%)
 - 1-Personen-Haushalt: 980 € / Monat netto
→ zumutbare Warm-Miete: max. 392 €



- Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in allen Einkommensschichten vorhanden, aber der Bedarf ist zu decken
- Berücksichtigen: Der Preis ist keine Funktion der Kosten. Kostenvorteile kommen nicht automatisch beim Nutzer an

Wer ist auf günstigen Wohnraum angewiesen?

Hartz IV Empfänger

Mietobergrenzen entsprechen nicht den aktuellen Mieten

Einkommensschwache Familien

Probleme, sich auf dem Wohnungsmarkt angemessen zu versorgen,
große Konkurrenz bei Bewerbung um Mietwohnungen

Menschen mit Einschränkungen

Vorbehalte von Seiten der Vermieter, Wohnraum oft ungeeignet

... und zunehmend auch Normalverdiener



Günstiger Wohnraum als Standortfaktor für Gemeinden und Wirtschaft

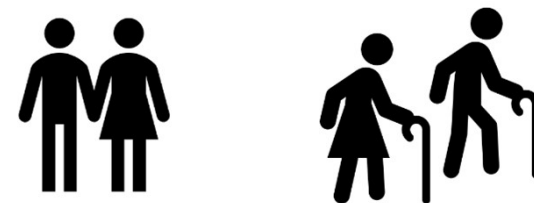
Bsp.: Baukontrolleur im öffentlichen Dienst (E8), 2 Kinder, Alleinverdiener

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

- Fast die Hälfte des Haushaltseinkommens wird für das Wohnen benötigt.
- Pro Kopf verbleiben ca. 350 Euro monatlich für die Lebenshaltung.

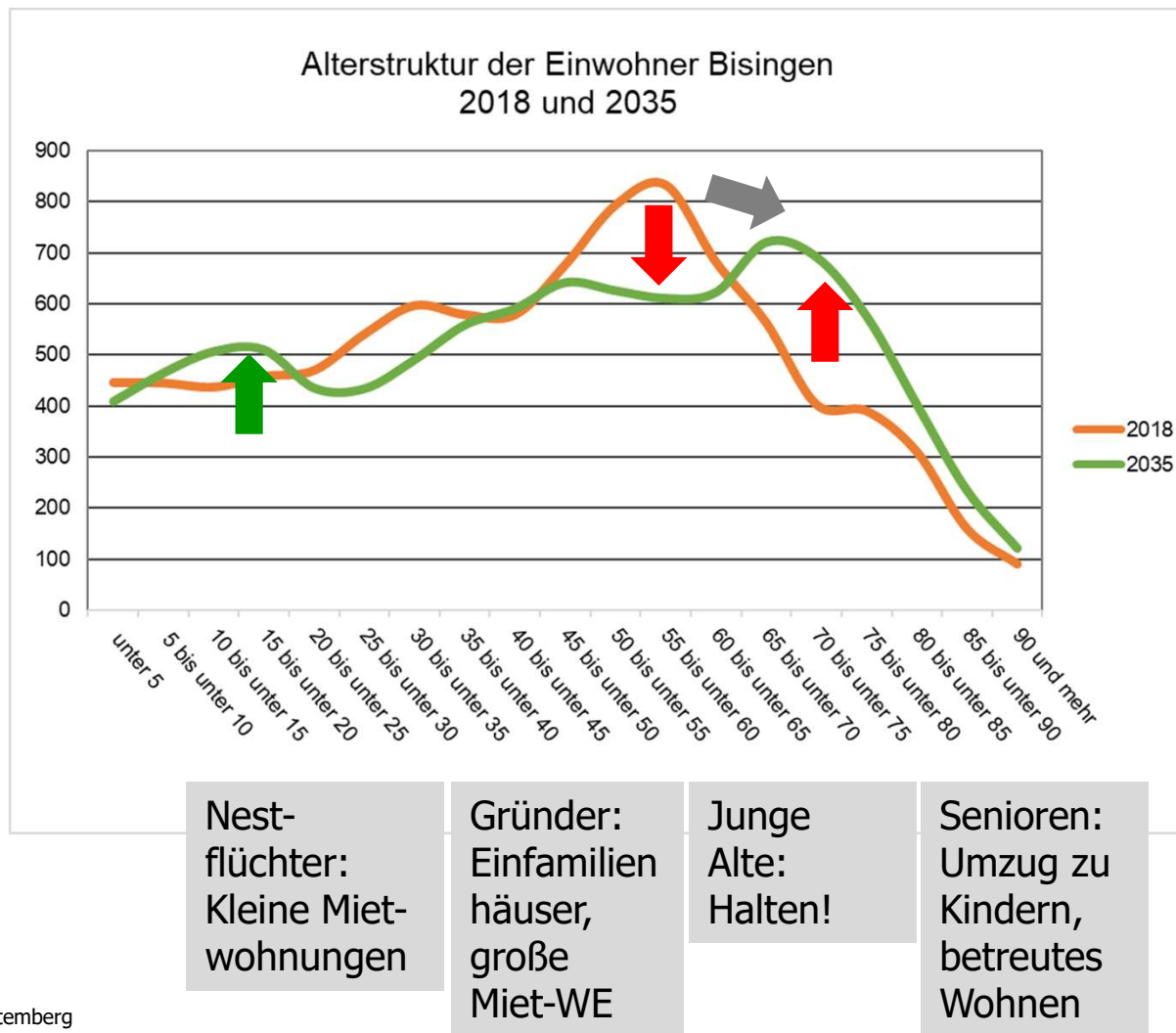
Ebenfalls auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen:

- Starterhaushalte
- Teilweise Senioren



Veränderung der Altersstruktur verändert Wohnbedarfe

- Sinkende Anzahl klassischer Familiengründer
- Bedarf an Familienwohnraum prüfen
- Steigende Anzahl älterer Personen
- Zunehmender Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum



Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Von Lebensführungstypen bevorzugte Haustypen

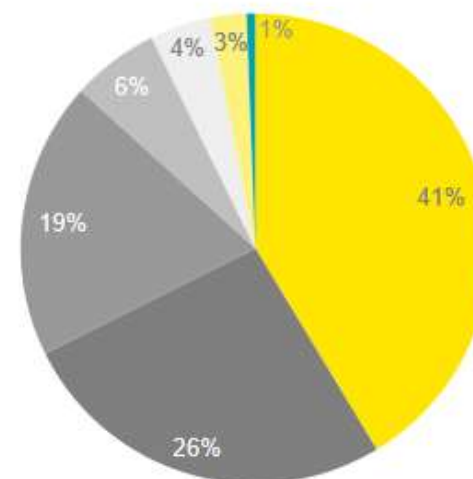
Bsp.: Studie Ernst & Young 2015

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:
viel Außenhaut,
oft großes Grundstück

- Wirkt kostensteigernd



Was ist eigentlich ein Einfamilienhaus?

Freistehendes Einzelhaus



Doppelhaus



Reihenhaus

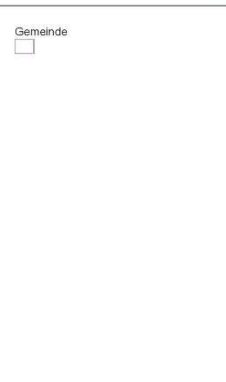


...

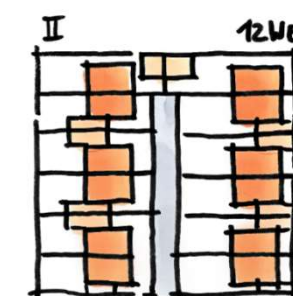
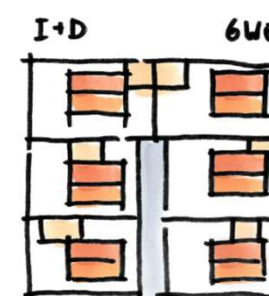
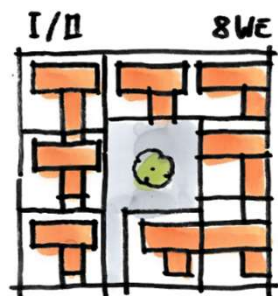
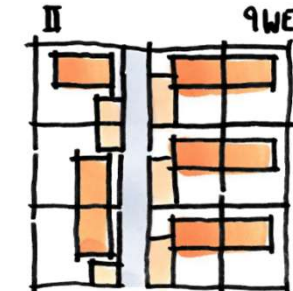
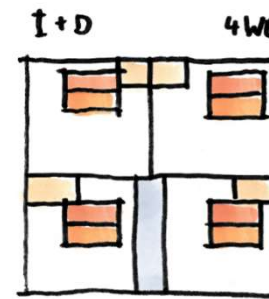
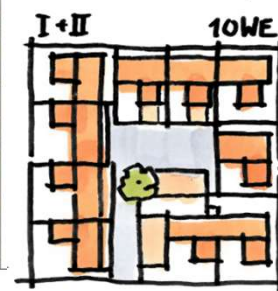
Unterschiedliche Dichten – und damit Sparmöglichkeiten – auch als Einfamilienhaus machbar

Kapitel 001

LU:W



Bsp.: $70 \times 70 = 4.900 \text{ m}^2$



Unterschiedliche Wohnansprüche
flächen- und damit kostensparend
machbar und kombinierbar:

Beim „Häuslebauer“ bleibt
Kostensparnis beim Nutzer

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen: Vorhandene Erschließung nutzen

- **Flächenaktivierung** und **Flächenschutz** verstetigen.
- Beraten und mit guten Beispielen arbeiten. Akzeptanz erreichen.
- Finanzielle Unterstützung: bspw. kommunale Programme, „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.



[drin!] Dagersheim
ran an die Innenentwicklung!

Kostenloses
Beratungsangebot für
Grundstücks- und
Immobilienigentümer



Gemeinsam mehr Wohnraum schaffen!



Innenentwicklung nützt allen!

Vorteile für Sie:

- + kostenlose Beratung und Expertenwissen
- + neue Ideen für alte Objekte
- + Unterstützung bei grundlegenden Fragen zum Baurecht und zur Erschließung
- + Entscheidungshilfe

Vorteile für die ganze Gemeinde:

- = Leerstände neu beleben und Ortsbild aufwerten
- = Wohnraum für Jung und Alt schaffen
- = unsere schöne Landschaft erhalten
- = Mehr Lebensqualität für alle



Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung:

Bezirksamt Dagersheim
Tel.: 07143 / 1682-1522
dagersheim@boeblingen.de



Gefördert vom Ministerium für
Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
Baden-Württemberg
im Landesprogramm „Flächen
gewinnen durch Innenentwicklung“



Gemeinsam mehr Wohnraum
durch Innenentwicklung gewinnen

Kostenloses
Beratungsangebot für
Immobilienigentümer
und Bauinteressierte



Zukunftsträchtige Innenentwicklung nützt allen!

Vorteile für Sie:

- + kostenlose Beratung und Expertenwissen
- + neue Ideen für alte Objekte
- + weniger Stress: Hilfe bei Baurechtsfragen und Erschließung
- ⇒ Werterhaltung oder Wertsteigerung Ihrer Immobilie

Vorteile für die ganze Gemeinde:

- + Leerstände neu beleben u. Ortsbild aufwerten
- + Wohnraum für Jung und Alt schaffen
- + unsere schöne Landschaft erhalten
- ⇒ Mehr Lebensqualität für alle

Ihre Ansprechpartner:

Herr Ortsvorsteher
Dieter Fehrenbacher
Tel. 07707/265
ov-doeppingen@braeunlingen.de

Herr Matthias Blenkle
Tel. 0771/603-136
matthias.blenkle@braeunlingen.de

Weitere Informationen erhalten Sie unter:
www.gvv-umweltbuero.de/Innenentwicklung/

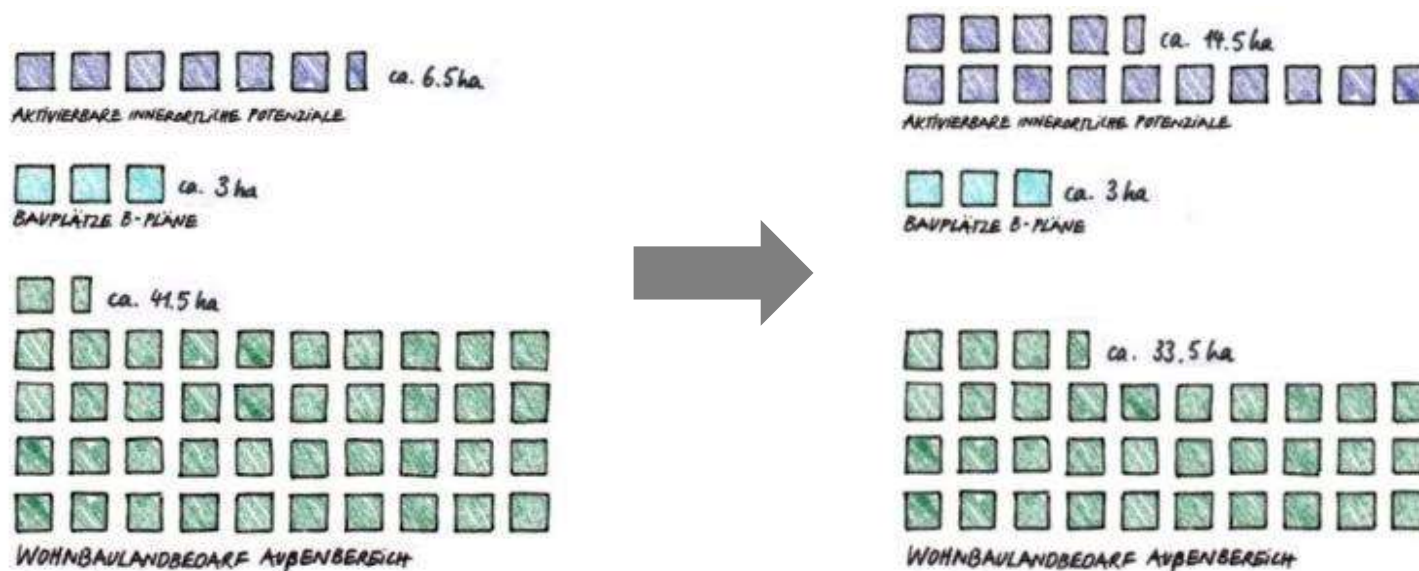
Gefördert vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg im
Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Koordiniert vom Umweltbüro des GVV Donaueschingen



Aktivierung von Innenentwicklungspotenziale: Kosteneinsparung weitergeben. Beispiel Crailsheim


- Ermittlung voraussichtliche Kosteneinsparung für weniger Außenentwicklungsflächen
- Gegenrechnung: Finanzielle Auswirkungen durch Entwicklung von mehr innerörtlichen Flächenpotenzialen
- **Zuschlag auf Verkaufspreise bei Außenbereichsflächen** in Höhe von 3,5 Euro je m² Nettobauand
- Kostenneutrales kommunales Förderprogramm



Informationsgrundlage schaffen

Beispiel Potenzialflächenerhebung mit FLOO

Themen Sachdaten FLOO Kartenansicht



Legende

Potentialfläche

-
- Potentialtyp**
- Althofstelle
- Baulücke
- Brachfläche
- Geringfügig genutzte Fläche
- Leer stehendes Gebäude
- Leerstand in Gebäuden
- Restnutzungen

Gemeinde (M1)

-
-

Potentialfläche

-
- Potentialtyp**
- Althofstelle
- Baulücke
- Brachfläche
- Geringfügig genutzte Fläche
- Leer stehendes Gebäude
- Leerstand in Gebäuden
- Restnutzungen

Flurstücksnummer

-

ALKIS-Flurstück

-

Flurstück und Gebäude

-

© LUBW, LGL

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen Transformation von Einfamilienhausgebieten



Bestandsimmobilien

- Zukünftig wg. Alterung der Bewohner auf den Markt kommende Immobilien
- Beratung und Unterstützung zum Wohnungswechsel
- Aufwertung, bauliche Ergänzung, ...
- Für junge Familien aktivieren

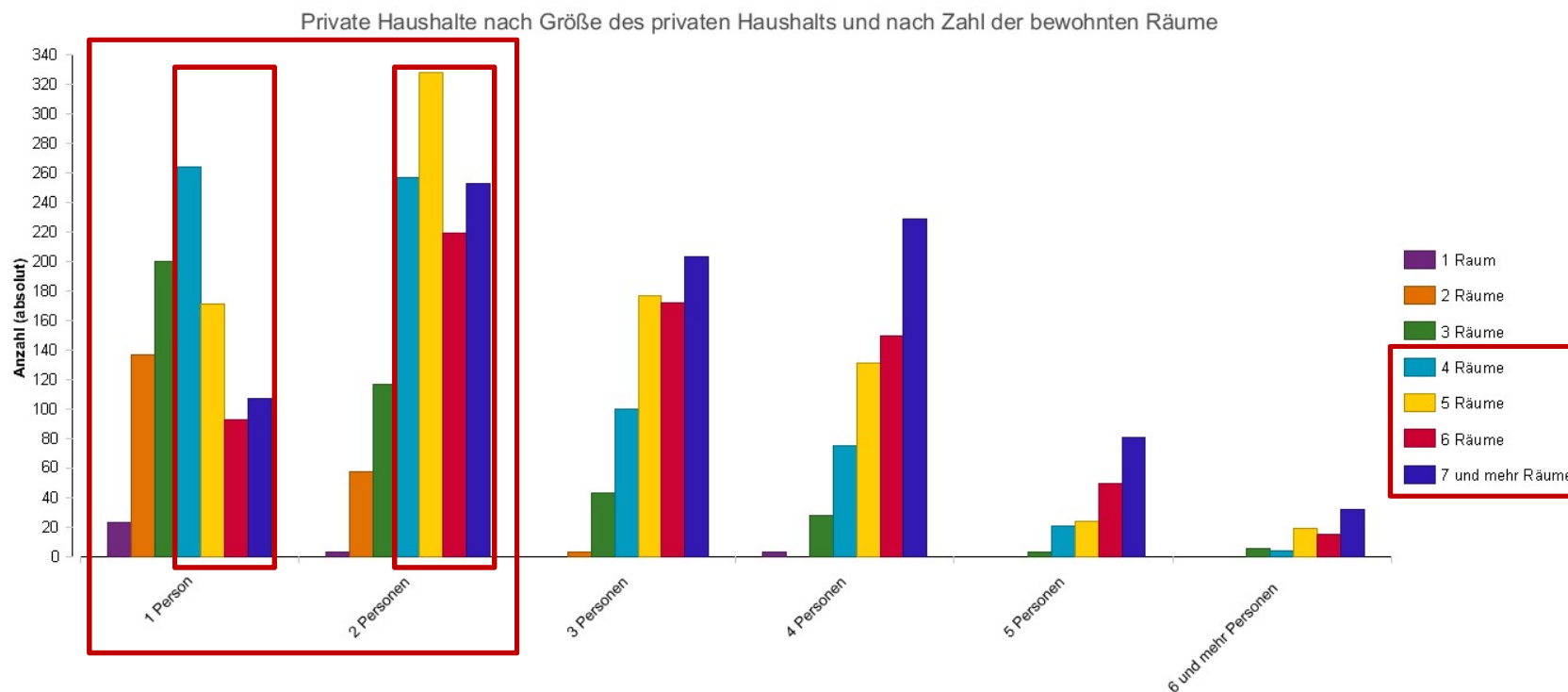




Wohnungsbelegung, bspw. in Bisingen: viele kleine Haushalte in großen Wohnungen

Zensus 9. Mai 2011

Bisingen (Landkreis Zollernalbkreis)
Regionalschlüssel: 084175003008



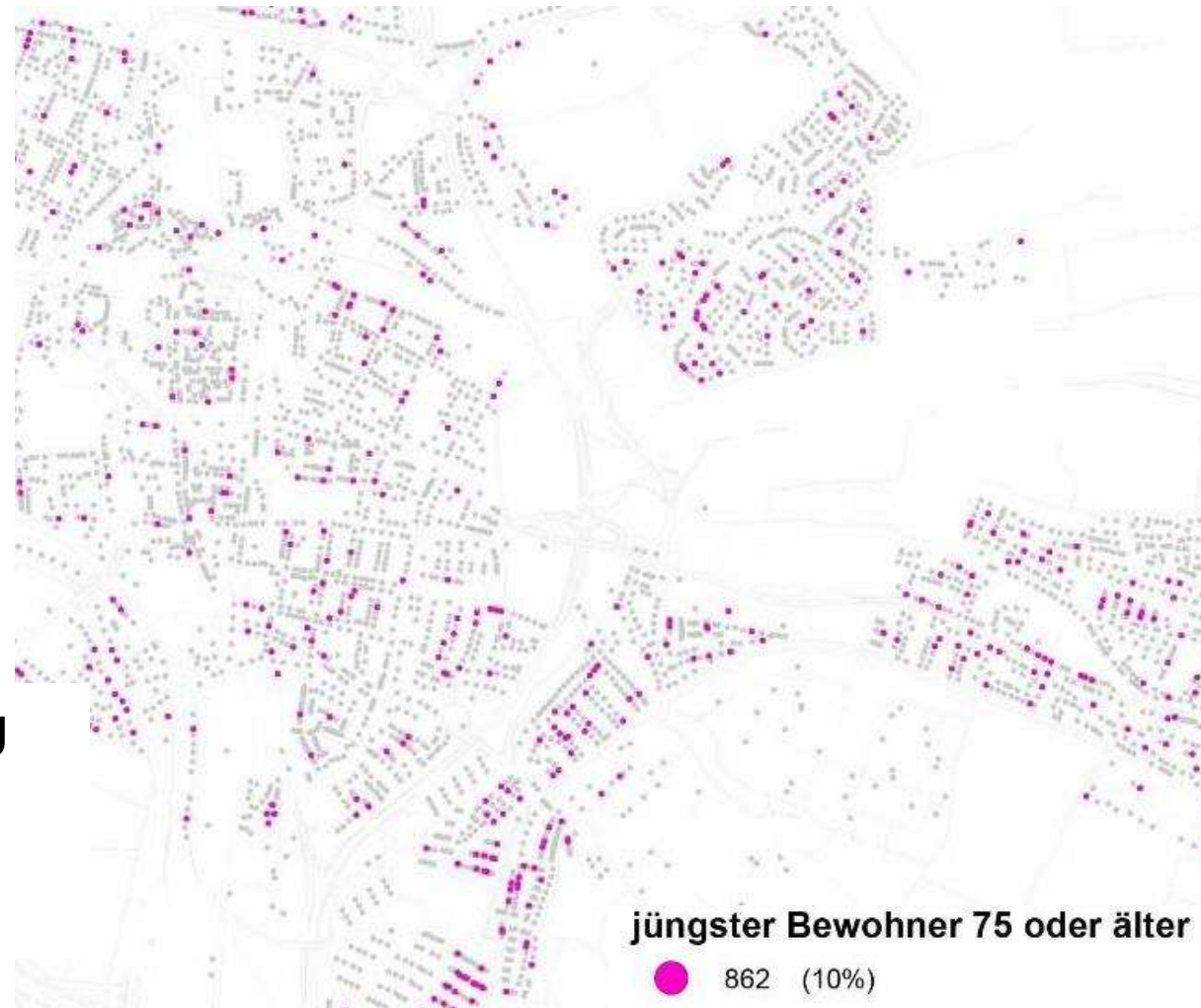
© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014
Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

**Große Wohnraumpotenziale im Bestand:
Rund 1.700 Haushalte mit 1 und 2 Pers. in WE mit 4-7+ Räumen**

Wohnungsbestand als Reserve für Zuzug und Verbleib

Viele zukünftig
auf den Markt
kommende
Immobilien

Beispieldarstellung

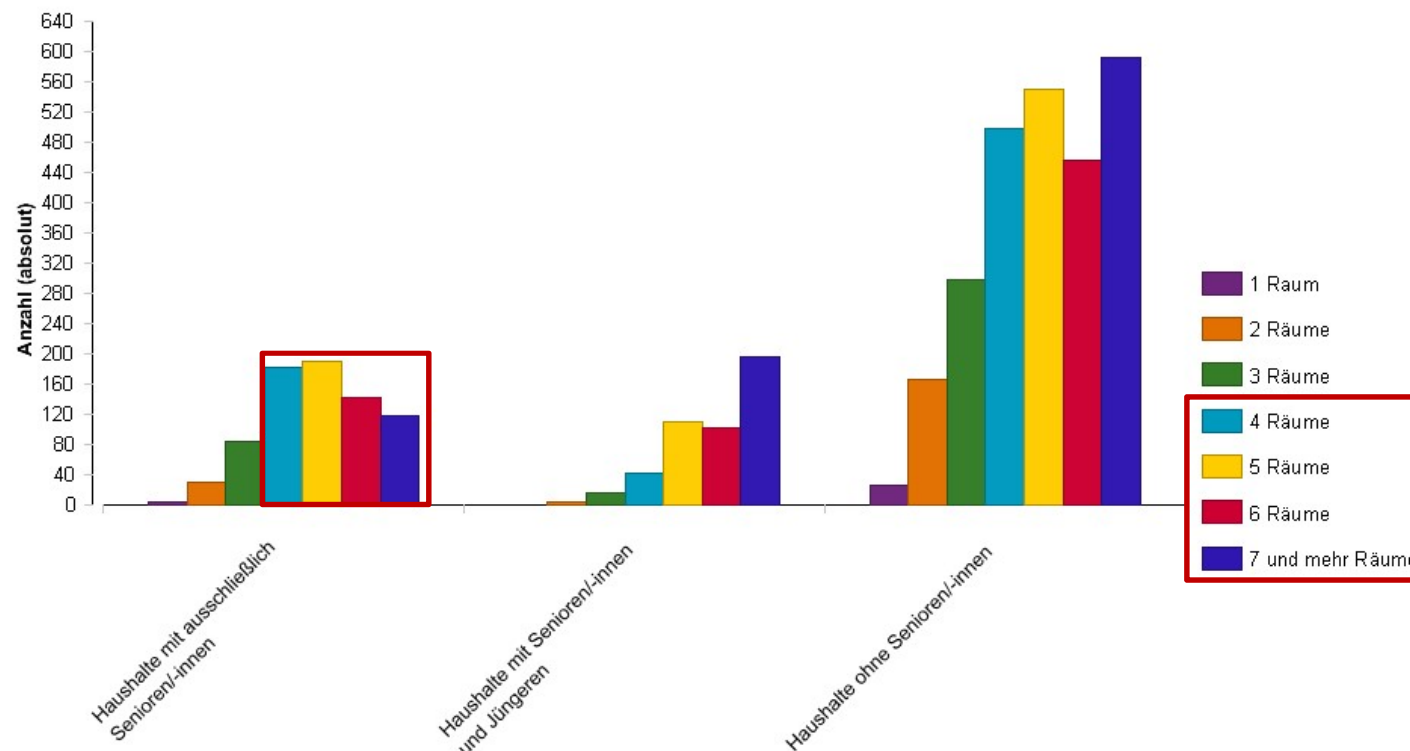


Bisingen: Viele Seniorenhalte in großen Wohnungen

Zensus 9. Mai 2011

Bisingen (Landkreis Zollernalbkreis)
Regionalschlüssel: 084175003008

Private Haushalte nach Seniorenstatus eines Haushalts und nach Zahl der bewohnten Räume

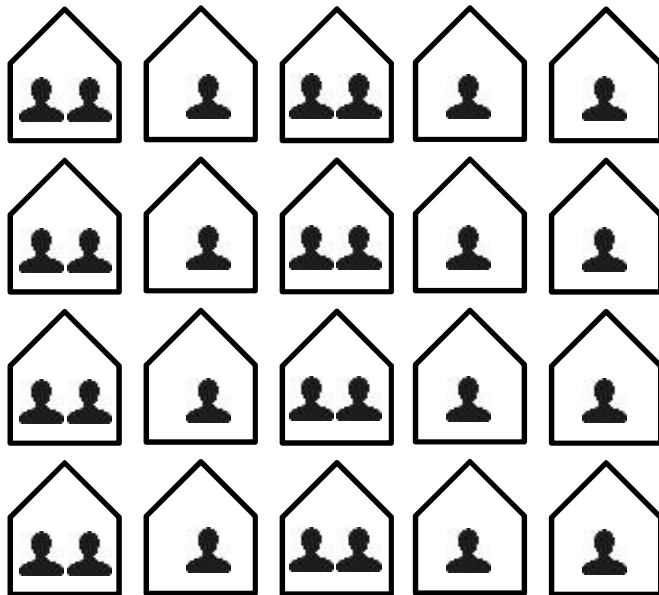


Über 600 Seniorenhaushalte in WE mit 4-7+ Räumen

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014
Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

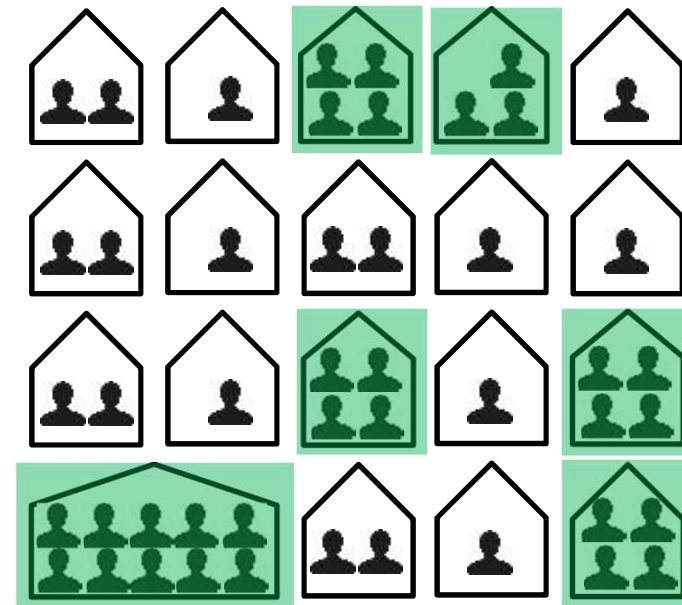
Bezahlbaren Wohnraum im Bestand aktivieren: Das Quartiershaus

Überaltertes Wohngebiet: Unterbelegung,
oft Probleme bzgl. Seniorentauglichkeit



Vorher: Wohnraum für **28** Personen

Wohngebiet mit Quartiershaus: Bessere
Wohnraumnutzung und Seniorentauglichkeit



Nachher: Wohnraum für **47** Personen

Seniorengerechter Wohnraum ermöglicht das Bleiben im
Quartier und macht Wohnraum für Familien verfügbar

- Interesse erfragen, ggf. Kooperation mit Bauträger

Bezahlbarer Wohnraum: Städtebauliche Dimension

- Vorhandene Erschließung nutzen (tlw. auch Stützung des Ortskerns)
 - Baurecht zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einsetzen
 - Bezahlbaren Wohnraum quer finanzieren
-
- Reagieren der Gemeinde auf Anfragen von Bauträger u.ä. genügt oft nicht
 - Beraten und Planen



Bsp. Wohnen und Services im Ortszentrum: Neue Mitte Niefern



Quartiersstruktur:

9 Miet-Reihenhäuser im hinteren Grundstücksteil
(Wohnflächen zwischen 130 und 140 m²)

2 Arztpraxen

Diakoniestation mit Tagespflege

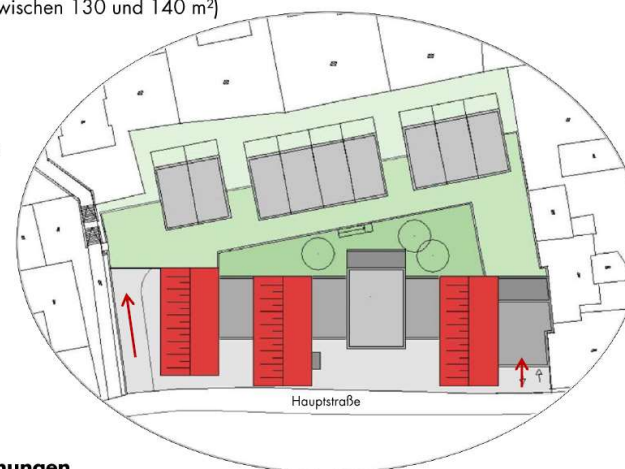
Optikgeschäft

28 überbaute Stellplätze

Praxis für Physiotherapie

Bäckerei/Café

Bankfiliale



Filiale der dt. Post

12 Mietwohnungen
(Wohnflächen zwischen 56 und 115 m², verteilt auf 2-4 Zimmer)

33 Tiefgaragen-Stellplätze



Bei Zuzugsdruck: Zahlungsschwächere (auch Einheimische) „fallen hinten runter“

Gemeinde kann gegensteuern:

- **Verkaufsmodell:**
Gemeinde überlässt Zahlungsschwächeren gemeinde-eigene Grundstücke zu einem subventionierten Kaufpreis (Punktesystem EuGH-konform gestalten).
- **Vertragsmodell:**
Gemeinde macht Überplanung von Flächen davon abhängig, dass Zahlungsschwächere sich per städtebaulichem Vertrag verpflichten für einen definierten Zeitraum Grundstücke nur Einheimischen zum Kauf anzubieten (§ 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB: ..., Verträge mit dem Ziel abzuschließen, den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken“).
- **Zwischenerwerbsmodell:**
Gemeinde macht die Überplanung von Flächen davon abhängig, dass sich die Eigentümer per städtebaulichem Vertrag verpflichten, der Gemeinde einen Teil ihrer Grundstücke zu einem günstigen Preis zu verkaufen, damit diese die Grundstücke an Zahlungsschwächere weiterverkaufen kann.



Beispiel guter Praxis: Soziale Aspekte beim Verkauf kommunaler Grundstücke

Vergabe kommunaler Baugrundstücke nach Qualität der Bebauungs- und Nutzungskonzepte (Konzeptvergabe)

- Qualität definiert u.a. über Städtebau, Architektur und Anteile preiswerten Wohnraums (in Miete und Eigentum)
- Funktioniert am besten in ertragsstarken Lagen
- Controlling erforderlich

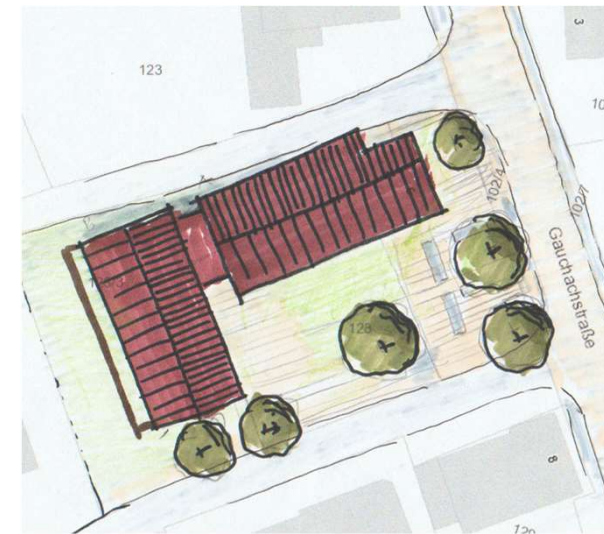


Investor	Anzahl WE insgesamt	preiswerte MW		geförderte MW		Belegungsrecht
		Anzahl	anfängliche Miete	Anzahl	anfängliche Miete	
Siedlungswerk	120	24	8	36	33% unter Vergleichsmiete bzw. ca. 6,50	ja
Bauverein/ Treubau	60	15	7,75 - 8,75	15	33% unter Vergleichsmiete bzw. ca. 6,50	nein
Heiwog	27	13	7,50 -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

Festsetzung von preisgebundenem Wohnungsbau im Bebauungsplan

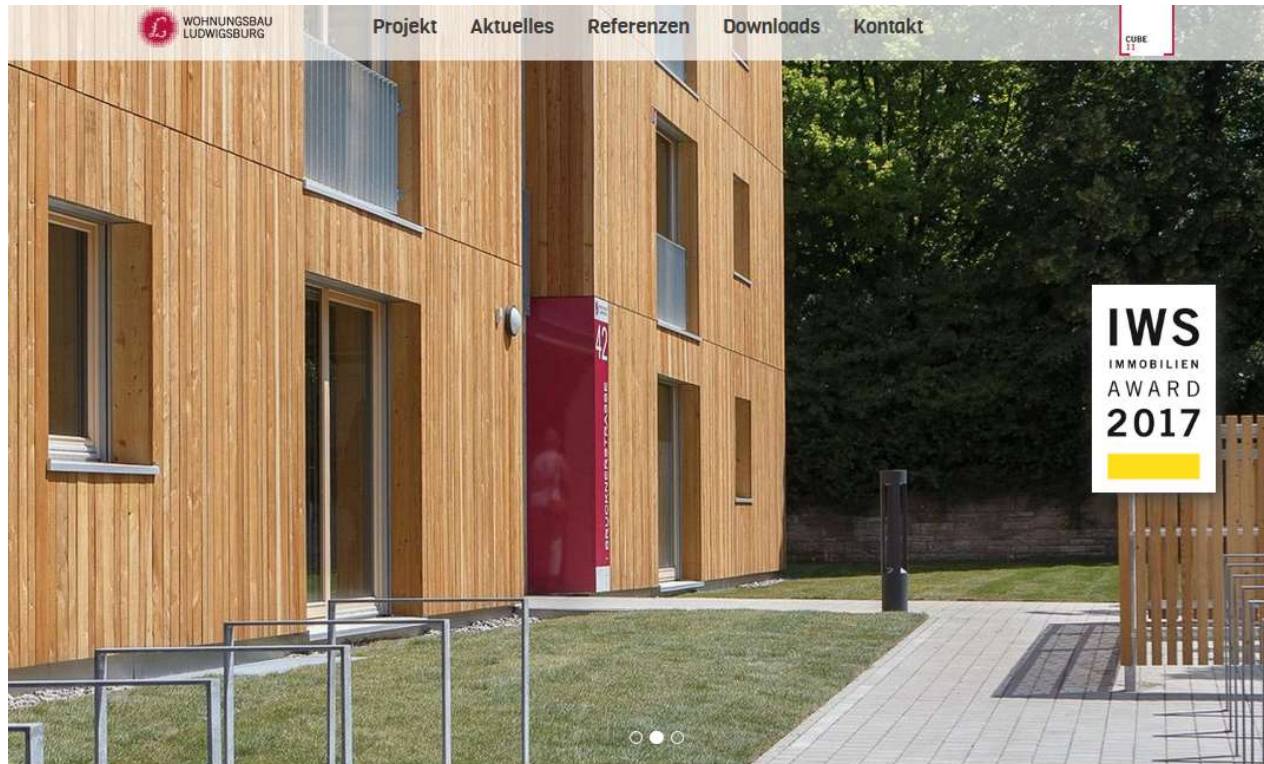
- Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden
- die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der **sozialen Wohnraumförderung** gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen
 - einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude 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
- Geht nicht nur bei Großbauformen
- Erfordert politischen Mut



Bezahlbares Bauen im Neubau

Bsp. Ludwigsburg Cube 11 Serielles Bauen mit hohem Niveau



CUBE 11

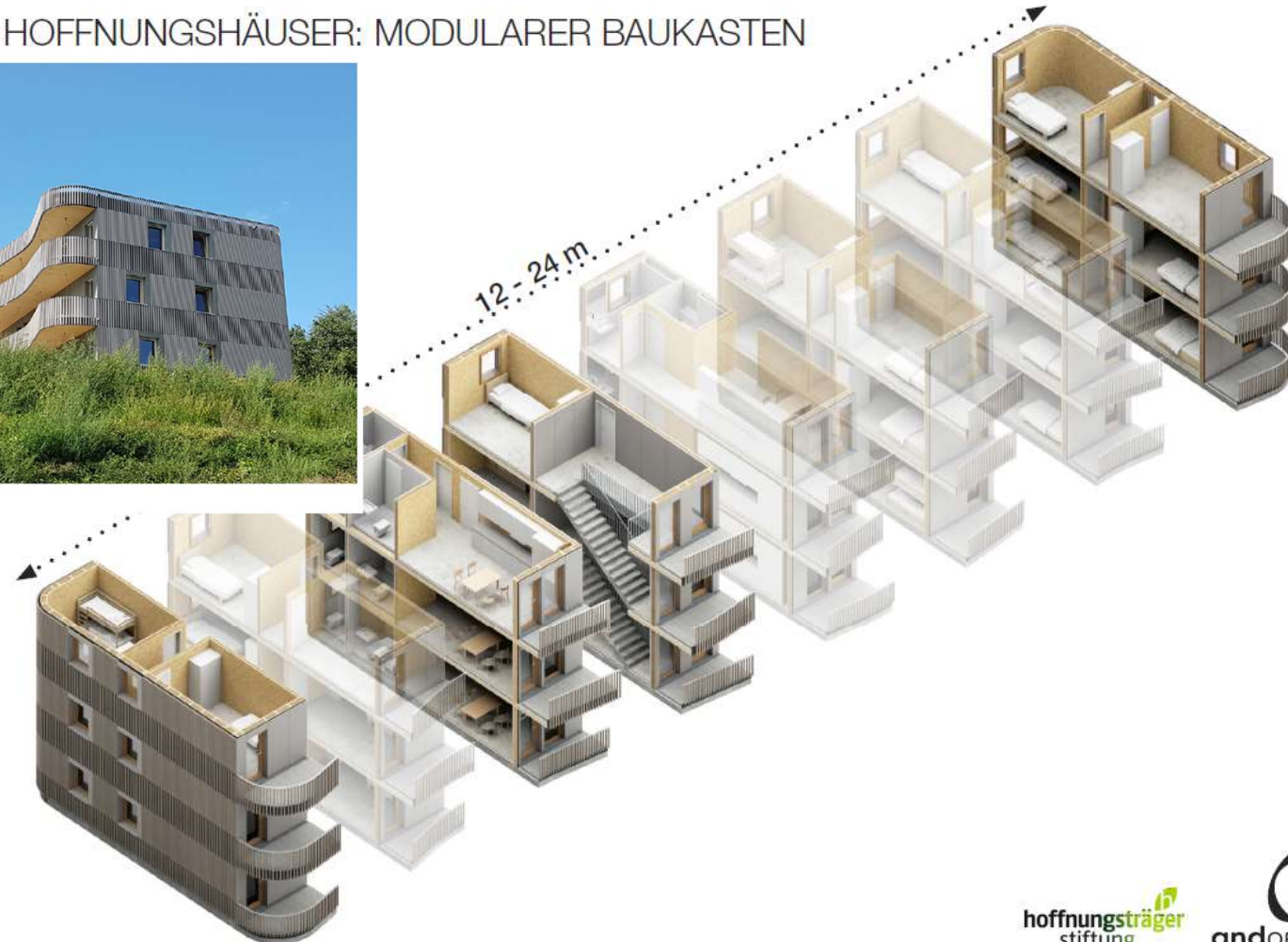
seriell bauen, energieeffizient leben,
bezahlbar wohnen

Bezahlbares Bauen im Neubau: Hoffnungshäuser der Hoffnungsträgerstiftung

HOFFNUNGSHÄUSER: MODULARER BAUKASTEN



STANDORT ROHRACKERWEG



Bezahlbares Wohnen im Neubau: Allengerechtes Wohnen in Burgrieden

≡ Bildergalerie



i3 community

Burgrieden

Eigenständig, sicher, geborgen - ALLENgerecht Wohnen im Quartier

Die Gemeinde Burgrieden hat sich gemeinsam mit der eigens gegründeten *Bürgerstiftung Burgrieden* auf einen bemerkenswert selbstbewussten Weg für die Entwicklung eines neuen, *ALLENgerechten Wohnquartiers* in zentraler Ortslage gemacht. Ziel war es, auf einem gemeindeeigenen Grundstück ein Wohnquartier für alle Altersgruppen und Lebenslagen zu entwickeln, in dem auch die älteren BürgerInnen von Burgrieden eine optimale barrierefreie Wohnsituation mit Anschluss an die Gemeinschaft aber auch Rückzugsmöglichkeiten in der eigenen Wohnung finden.

Mit Unterstützung der BauWohnberatung wurden zunächst Beispielprojekte in Ulm und Kempten besucht, eine Ausstellung des Forums Gemeinschaftliches Wohnen nach Burgrieden geholt und die Bewohnerschaft frühzeitig in die Diskussionen zum Quartiersprojekt einbezogen.

Der Tool-Workshop als Planungsinstrument und Ideenlieferant

Ein Tool-Workshop der BWK lieferte dann qualifizierten Input, auf dessen Basis engagierte BürgerInnen, GemeinderätInnen und Mitglieder der Bürgerstiftung zu inhaltlichen Wünschen, Zielen und Schwerpunktsetzungen kamen, die das "ALLENgerechte Wohnen" einmal ausmachen sollen. Erste städtebauliche Konzeptentwürfe der BWK griffen diese Anforderungen auf und mündeten in ein Rahmenkonzept mit mehreren Projektbausteinen sowie ersten Beispielgrundrissen. Da die Gemeinde das Projekt in Eigenregie zusammen mit der engagierten Bürgerschaft umsetzen will, sich also keiner externer Bauträger oder Investoren bedient, hat sie auch die volle Gestaltungshoheit sowohl baulich als auch bezüglich Rechtsformen und Trägerschaft.



Quelle: i3-community

Gemeinschaftliche Wohnformen auch freiflächenbezogen

Bsp. Marienhof Leutkirch



- privates und gemeinschaftliches Wohnprojekt
- gemeinsame Abstimmung über Gestaltung der Gebäude als auch der Freiräume
- ökologische Ansätze
- Kostenvorteile durch gemeinsame Beauftragungen

Aktive Wohnungspolitik zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erfordert Flächenmanagement

- Kontaktaufnahme und Kontaktpflege mit Eigentümern
- Beratung von Immobilieneigentümern und Bauinteressierten
- Impulse setzen, z.B. Informationsveranstaltungen, Testentwürfe (zur gemeinsamen Weiterentwicklung)
- Ggf. eigene Wohnungsbaugesellschaft gründen
- Ggf. Gemeinde als Zwischenmieter

➤ **Ländlicher Raum:
Alles auch interkommunal machbar**



Boden als Schlüssel einer langfristigen Wohnungspolitik zur dauerhaften Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Die Verfügungsmöglichkeit über Grund und Boden durch die Gemeinde ist die zentrale Stellgröße für eine aktive Gemeindepolitik, auch zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

(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.

Artikel 161
Verfassung des Freistaates Bayern

Wege zum bezahlbaren Wohnraum im Ländlichen Raum: Kommunal beeinflussbare Projekte und Strategien

Wohnungsneubau:

- Kosten- und preiseffiziente Erschließungs- und Bebauungskonzepte in der Innen- und Außenentwicklung
- Konzeptvergabe und Planungsrecht gegen Anteile bezahlbaren Wohnraums in der Innen- und Außenentwicklung
- Preisgünstig Bauen und preisgünstig vermieten/verkaufen (Kostenvorteile weitergeben)

Wohnungsbestand:

- Gemeinde als Zwischenmieter
- Schwach genutzte Wohnungsbestände sozialverträglich aktivieren

Strategie:

- langfristig denken und agieren
- Ressource Boden einsetzen

