

Handlungsprogramm Wohnen



Karl Langensteiner-Schönborn – Bürgermeister Stadt Konstanz

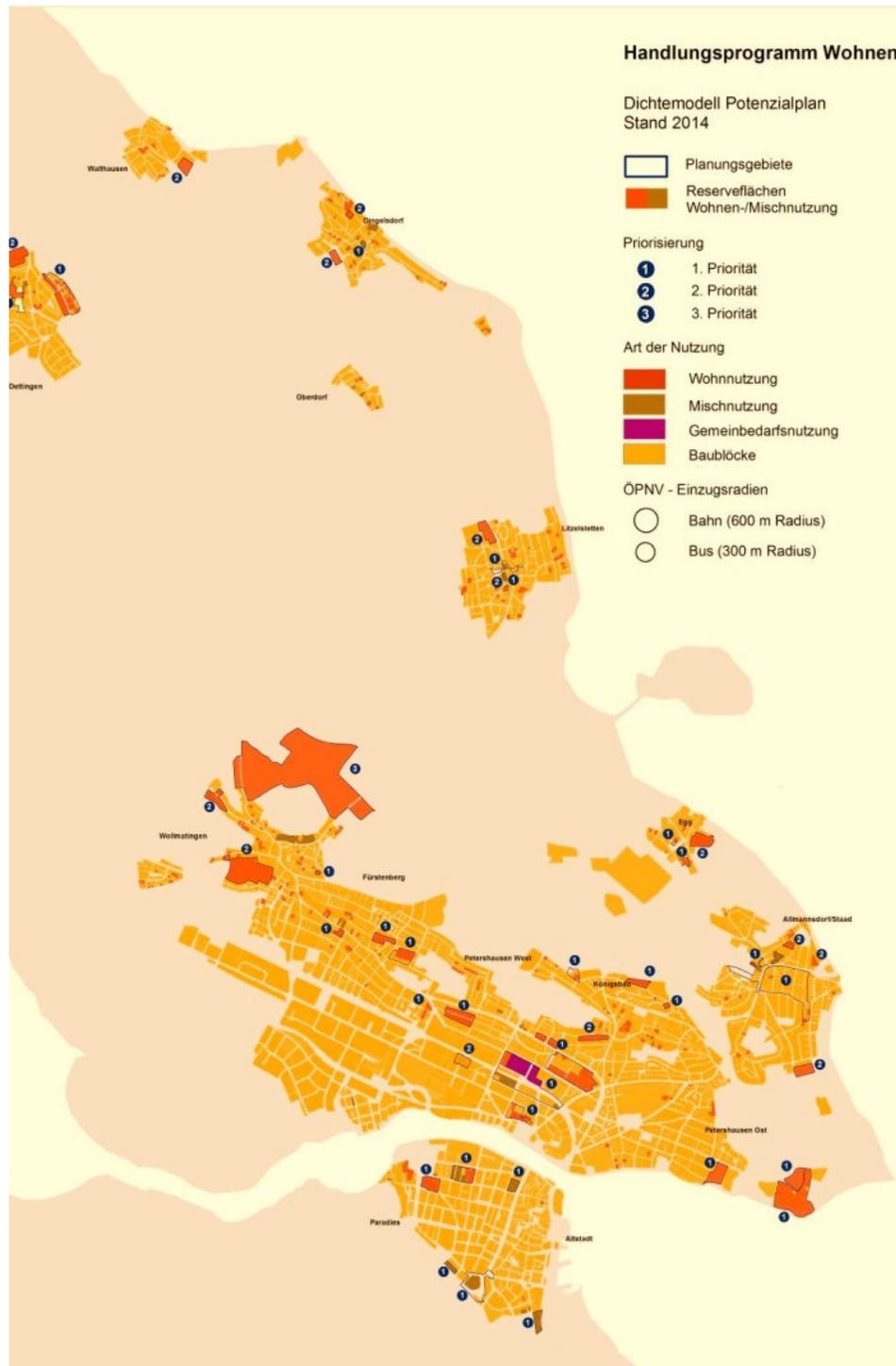
Konzept

**Städte und Gemeinden schaffen die Basis
für bezahlbaren Wohnraum durch Konzepte
wie HaProWo und Planungsrecht**

Bau

Baugesellschaften setzen Wohnraum um

HaProWo Konstanz



Ziele Handlungsprogramm Wohnen

GR Beschluss 2014, 2018

Quantität 7900 neue Wohnungen bis 2035

- Innenentwicklung und Außenentwicklung
- ein neuer Stadtteil für Konstanz

Qualität und Soziale Stabilität

- „Wohnen für alle“
- Baulandpolitische Grundsätze Zielgruppen

Modell zur Baulandmobilisierung

Strategisches Flächenmanagement

Zukunftsstadt Konstanz

smart wachsen – Qualität statt Quadratmeter

Bündnis für Wohnen in Konstanz

Austausch und Information mit der
Immobilienwirtschaft

Beschlusslagen Handlungsprogramm Wohnen

Ziel: Wohnen für alle – wie wird dieses Ziel erreicht

- 1. Berechnung des Angebotes durch empirica**
Festlegung des quantitativen Angebots auf: **7.900 WE** bis 2035
 - 2. Umsetzung in festgelegten Planungsgebieten im Innen- und Außenbereich**
Entwicklung erst nach Grunderwerb
 - 3. Auftrag aktiv in den Grunderwerb einzusteigen**
 - 4. verbindliches Baulandmobilisierungsmodell**
Baulandentwicklung erst bei **60% Grunderwerb, 40% können privat entwickelt werden**
bei großen Quartiersentwicklungen Prüfung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
-

Beschlusslagen Handlungsprogramm Wohnen

Ziel: Wohnen für alle – wie wird dieses Ziel erreicht

- 5. Festlegung der Markteingriffe/ Zielgruppenbindung**
im unteren und mittleren Segment auf 3.700 Wohnungen

Nicht der gesamte Wohnungsmarkt ist steuerbar.

Eingriffe in den Markt sind bei erforderlichen 7.900 WE für ca. **3.700 WE** durchsetzbar.

Die übrigen Wohneinheiten unterliegen dem freien Wohnungsmarkt.

- 6. Festlegung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau**
auf mindestens 2000 WE
- 7. Der Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus wird in allen
Neubauquartieren auf mind. 30% festgelegt**
- 8. Auf den städtischen Grundstücken wird 90% Zielgruppenbindung
Regelfall 30-50% gefördert und 40-60% mittleres Segment und mit
WOBAK bis zu 90% geförderter Mietwohnungsbaus erstellt**
-

Beschlusslagen Handlungsprogramm Wohnen

Ziel: Wohnen für alle – wie wird dieses Ziel erreicht

9. **Festlegung des Bindungszeitraums** für geförderten Wohnungsbau auf bis zu 40 Jahre

 10. **Bindung des mittleren Segmentes für Miete und Eigentum, Baugruppen, Genossenschaften auf allen städtischen Grundstücken.**

 11. **Konzeptvergaben - Festpreis**
Weiterhin keine Vergaben nach Preisangeboten
Es werden keine Vergaben im Hochpreissegment auf städtischen Grundstücken umgesetzt sondern in **Konzeptvergaben.**

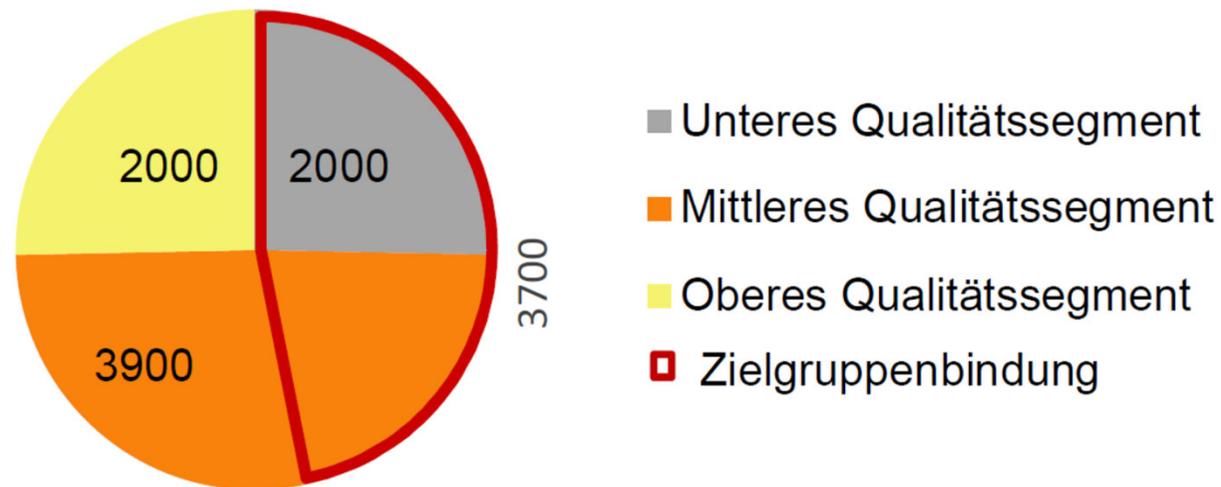
 12. **Beibehaltung des Grundsatzes der sozialen Mischung** zur Sicherung der Stabilität **in allen Neubauquartieren** und entgegenwirken der Abwanderung relevanter Bevölkerungsgruppen aus Konstanz.

 13. **Integration benachteiligter Gruppen** in allen Quartieren, auch Geflüchtete
-

Zielvorgaben Handlungsprogramm Wohnen

Segmentierung

Preissegmente (€/m ²)			
Form	Unteres Segment	Mittleres Segment	Oberes Segment
Eigentum	ca. 2.500 bis 2.700	ca. 4.000	ab 5.000
Miete	ca. 5,50 bis 9,50	9,50 bis 13,00	ab 13,00
Verteilung	25%	50%	25%



Nachhaltigkeit

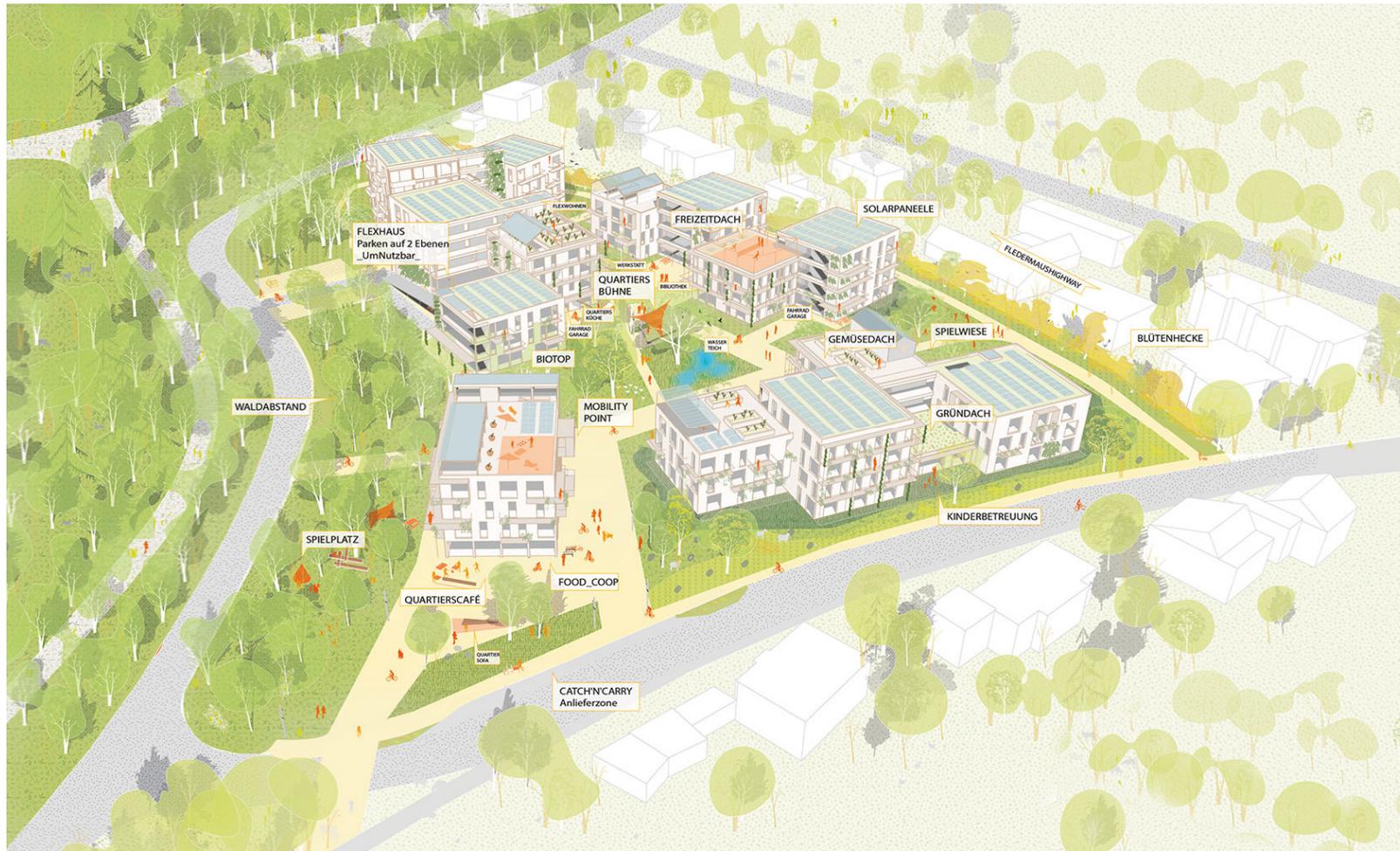
Qualität statt Quadratmeter - smart wachsen

LexiKon Smart Wachsen

10 Handlungsfelder für eine flächensparende Quartiersentwicklung



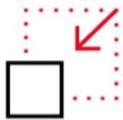
Stadt
Konstanz



Nationale Projekte
des Städtebaus



Die Handlungsfelder



Handlungsfeld 1
Effektive
Flächennutzung



Handlungsfeld 2
Städtebau &
Baukultur



Handlungsfeld 3
Energie



Handlungsfeld 4
Mobilität



Handlungsfeld 5
Ressourcen, Bau- &
Wertstoffe



Handlungsfeld 6
Klimaschutz &
Klimaresilienz



Handlungsfeld 7
Umweltschutz &
Biodiversität



Handlungsfeld 8
Lebensraum
Quartier



Handlungsfeld 9
Ökonomie



Handlungsfeld 10
Planungsprozess

add on

Maßnahmen / Programme / Förderung

Förderprogramm Familienwohnraumförderung

Fortschreibung ist in Vorbereitung für 2024

- Beschlüsse HFA/GR vom 05.05.2009 bzw. 29.03.2012
 - **Zuschüsse beim Kauf** von städtischen oder spitälischen **Wohnbaugrundstücken** durch Familien oder der erstmaligen Bestellung von Erbbaurechten
 - **Einmalige Basisförderung** 4.000 € pro Familie, zuzügl. 2.000 € pro Kind
 - Laufende Förderung 1.000 € pro Kind/p.a. bis zu 10 Jahre ab Einzug
 - Nachgeborene Kinder innerhalb der 10-Jahresfrist werden berücksichtigt
 - **Ausdehnung des Förderprogrammes auf Baugemeinschaften u. ä. in Vorbereitung**
 - Fördervolumen im Haushalt aktuell bis zu 160.000 € p.a.
-

-
- Neufassung der städt. Erbbaurichtlinien 2020 - Beschluss GR vom 26.05.2020
 - **Neubestellung als Einzelentscheidung für jedes Baugebiet/Objekt;**
 - **bei Ufer-/Schlüsselgrundstücken Vergabe in der Regel nur als Erbbaurecht**
 - Laufzeit abhängig von Nutzung und ob Neubestellung oder Verlängerung:
z. B. Wohnen 75/50 Jahre, Gewerbe: 50/30, Gemeinbedarf: 50-75/30 J,
 - **Erbbauzinssatz abhängig von Nutzung und ob Neubestellung oder Verlängerung:** z. B. Wohnen 4%/2,5%, Gewerbe 4 - 6%, Gemeinbedarf 4%, jeweils vom Bodenwert
 - **Verkauf von Erbbaugrundstücken in der Regel ausgeschlossen**
 - Heimfallentschädigung z. B. bei Wohnen 2/3, bei Gewerbe 1/2 vom Verkehrswert
-

Erlass einer Zweckentfremdungssatzung

GR beschlossen am 03.03.2015

1. Änderung der Zweckentfremdungssatzung

(wesentliche Änderung: **Ferienwohnungsnutzung von 6 Monate auf 6 Wochen**)

GR beschlossen am 26.10.2017

2. Änderung der Zweckentfremdungssatzung

(wesentliche Änderung: Verlängerung der geltende Zweckentfremdungssatzung der Stadt Konstanz **um weitere fünf Jahre**)

GR beschlossen am 03.12.2019

3. Änderung der Zweckentfremdungssatzung

(wesentliche Änderung: Erweiterung Auskunftspflicht, Einführung einer **Registrierungsnummer und Ferienwohnungsnutzung von 6 Wochen auf 10 Wochen**)

GR beschlossen am 05.05.2022

Vernetzung mit städtischen Programmen

Handlungsprogramm Pflege

- Eine städtische **Anlaufstelle für Wohnraumanpassung** und barrierefreies, altersgerechtes Wohnen soll geschaffen werden (I 3.1.)
 - Neubauten sind so geplant, dass eine **hohe Flexibilität in der künftigen Nutzung** der Wohnungen und Räume möglich ist (I 8.1.)
 - Wo Menschen sich begegnen ist **räumliche Aufenthaltsqualität** gegeben (I 6.1. und 6.2.)
 - Der **Bedarfen an Versorgungsstrukturen in der Altenhilfe** soll bei Bauvorhaben berücksichtigt werden (IV 3.1. und 3.2.)
 - **Quartiere sind barrierefrei** (V 5.1.)
-

Vernetzung mit städtischen Programmen

Konstanz Internationale Stadt

- Berücksichtigung der Daten zu **Nationalitäten und Milieus bei Quartiers- und Stadtentwicklungsprozessen** als Grundlage für internationale Bürgerbeteiligungen
 - Stärkere Verankerung der **Themen Diversität, Internationalität und Interkulturalität im Bereich Wohnen**, z.B. durch die Schaffung eines kompakten verwaltungsinternen Fortbildungsangebotes „interkulturelle Stadtplanung“
 - **Wohnraumbeauftragter** zur Bündelung aller Themen rund ums Wohnen
-

Projekte

Die Stadtverwaltung ist für den Grunderwerb und die Schaffung von Planungs- und Baurecht zuständig.

Die Bau- und Entwicklungsgesellschaften sind die Partner bei der Umsetzung.

7900 Wohnungen bis 2035

- im Zeitraum **2014 bis 2022** wurden rd. **2.750 Wohnungen in Konstanz** fertiggestellt.
 - In diesem Zeitraum wurde bestehendes Bau-Planungsrecht genutzt und zusätzliches Planungsrecht geschaffen mit einem Potenzial von insgesamt rd. 4.400 Wohnungen
 - Das **größte Potential liegt mit 45 ha in der SEM Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Hafner**. Eine spürbare Entspannung wird erst mit dem Bau dieses neuen Stadtquartiers zu erwarten sein und auch die Bedarfe bzw. der Nachholbedarf gedeckt
-

was ist gelaufen

Umsetzung von Bauprojekten

Umsetzung

Folgende Standorte wurden u.a. im Zeitraum 2014 bis 2023 realisiert

Schottenstraße

Wohneinheiten: 4, Segmentverteilung: 100% gefördert (AU)

Entwickler: WOBAK

Fischenzstraße Teil A

Wohneinheiten: 16, Segmentverteilung: ohne Zielgruppenbindung, da kein neues Baurecht geschaffen wurde

Entwickler: privat

Zähringer Hof/ Steinstraße I

Wohneinheiten: 107, Segmentverteilung: 80% gefördert / 20% mittleres Segment

Entwickler: WOBAK

Petershauser BHF

Wohneinheiten: 699, davon 319 ab 2014, Segmentverteilung: 7% gefördert (Planungsbeschlüsse vor HaProWo)

Entwickler: privat + WOBAK

Pfeiferhölzle

Wohneinheiten: 84, Segmentverteilung: 70% gefördert / 30% mittleres Segment

Entwickler: WOBAK

Kuhmoosweg

Wohneinheiten: 24, Segmentverteilung: 63% gefördert / 37% mittleres Segment

Entwickler: WOBAK

Petershauser Bahnhof – Sanierungsgebiet ehem. Güterbahnhof



Umsetzung

Folgende Standorte wurden u.a. im Zeitraum 2014 bis 2023 realisiert

Cherisy Ost I und II

Wohneinheiten: 225 , Segmentverteilung: 100% Studentenwohnungen

Entwickler: privat

Zergle

Wohneinheiten: 44, Segmentverteilung: 40% gefördert (AU)

Entwickler: WOBAK

Sonnenbühl

Wohneinheiten: 90, Segmentverteilung: 100% gefördert

Entwickler: WOBAK

Jungerhalde Nord

Pflegeplätze: 60, Segmentverteilung: 100% Pflege

Entwickler: WOBAK

Urisberg

Wohneinheiten: 8, Segmentverteilung: 29% gefördert / 10% mittleres Segment

Entwickler: privat

Alter Bannweg, Stifterstraße

Wohnungen: 31 (AU), Segmentverteilung: 80% gefördert, 20% mittleres Segment

Entwickler: Hoffnungsträger Stiftung

Hoffnungshäuser – gemischt genutzt geförderter Wohnraum



Umsetzung

Folgende Standorte wurden u.a. im Zeitraum 2014 bis 2023 realisiert

Egg

Wohnungen: 15, Segmentverteilung: 100% gefördert

Entwickler: WOBAK

Luisenstraße

AU Plätze: 64, Segmentverteilung: AU Wohnheim

Entwickler: WOBAK

Vincentius / Laubenhof

Wohneinheiten: 126, Segmentverteilung: 20% gefördert / 10% mittleres Segment

Entwickler: LBBW Immobilien Development GmbH, Stuttgart

Fischenzstraße Teil B

Wohneinheiten: 38, Segmentverteilung: 47% gefördert

Entwickler: privat + WOBAK

Paradies II B

Wohneinheiten: 30, Segmentverteilung: ohne Zielgruppenbindung, da kein neues Baurecht

Entwickler: privat

Zähringer Hof – ehem. Autohaus Areal - WOBAK



Umsetzung

Folgende Standorte sind vor/ in der Umsetzung (Planung abgeschlossen)

Leipziger Straße

Wohneinheiten: 16, Segmentverteilung: gefördert

Entwickler: WOBAK

Brandenburger Straße

Wohneinheiten: 48, Segmentverteilung: gefördert

Entwickler: WOBAK

Sierenmoos

Wohneinheiten: 78, Segmentverteilung: 100% mittleres Segment für Pflegepersonal

Entwickler: Spitalstiftung

Reichenaustraße

Wohneinheiten: 119 / 73% gebaut, Segmentverteilung: ohne Zielgruppenbindung, da kein neues Baurecht

Entwickler: privat

Petershauser BHF / Ravensberg

Wohneinheiten: 121, Segmentverteilung: ohne Zielgruppenbindung, da kein neues Baurecht

Entwickler: privat

Weierhof/ Pinto

Wohneinheiten: 175 + Pflegeheim mit 86 Plätzen, Segmentverteilung: 30% gefördert + Pflege

Entwickler: privat + Spitalstiftung Konstanz

Weierhof Nord – ehemaliger Parkplatz – Businesspark KN



was kommt noch

Umsetzung von Bauprojekten

Umsetzung

Folgende Standorte sind vor/ in der Umsetzung (Planung abgeschlossen)



Marienweg

Wohneinheiten: 80, Segmentverteilung: 50% gefördert / 20% mittleres Segment / 10% Baugemeinschaften

Entwickler: WOBAK + privat + Baugemeinschaften

Ortsmitte Litzelstetten

Wohneinheiten: 14, Segmentverteilung: 14 mittleres Segment

Entwickler: WOBAK

Brühläcker

Wohneinheiten: 60, Segmentverteilung: 50% gefördert / 50% Baugemeinschaften

Entwickler: WOBAK + Baugemeinschaften

Ortsmitte Dettingen

Wohneinheiten: 20, Segmentverteilung: 100% für Senioren

Steinstraße/ Gottfried Keller Straße

Wohneinheiten: 190, Segmentverteilung: 100% mittleres Segment

Entwickler: BIMA

Schmidtenbühl

Wohneinheiten: 161 / 76% gebaut , Segmentverteilung: 30% gefördert davon 22% gebaut

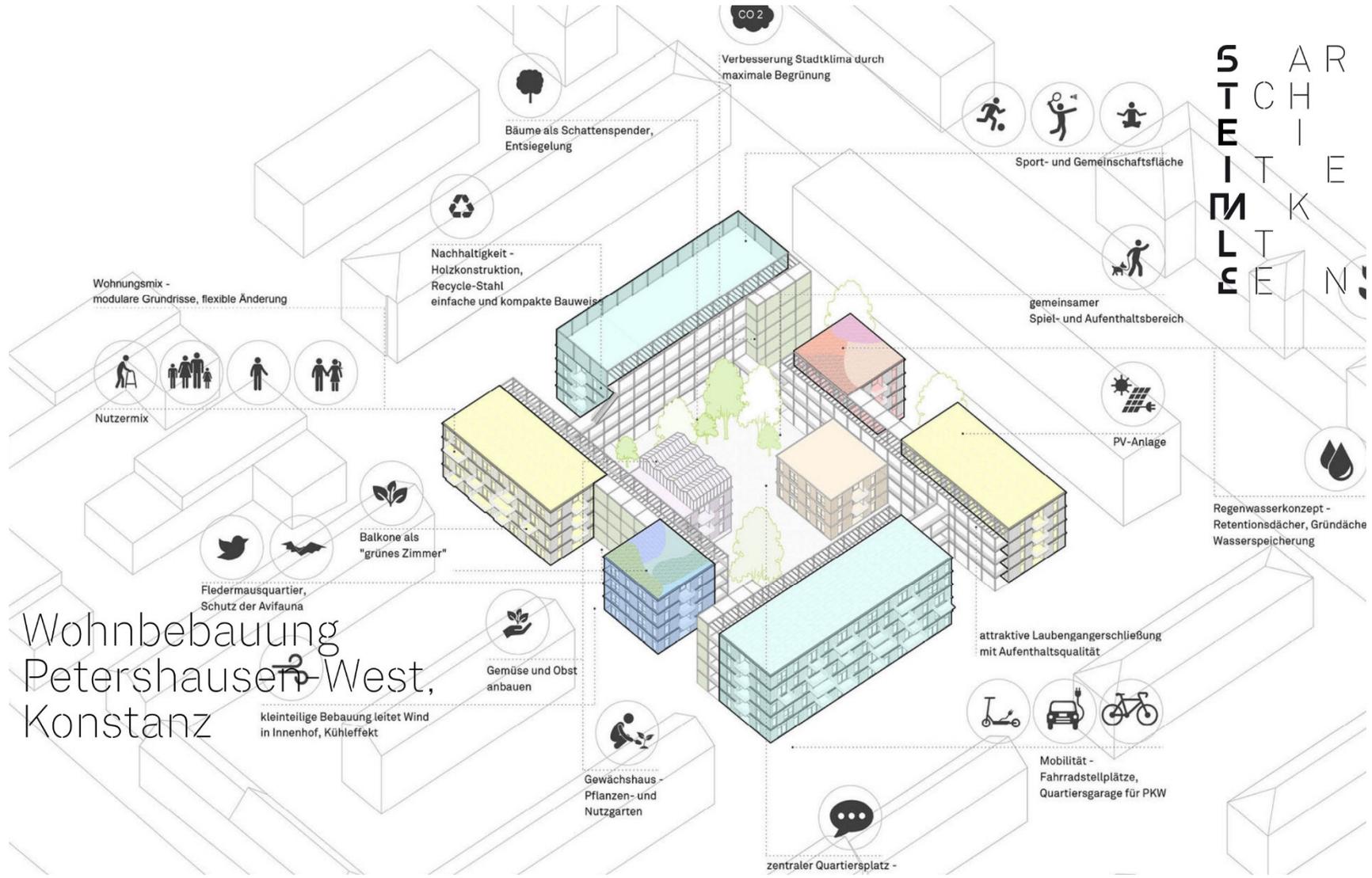
Entwickler: WOBAK, privat

Am Horn

Wohneinheiten: 140, Segmentverteilung: 30% gefördert / 60% Genossen- oder Baugemeinschaften

Entwickler: WOBAK / Genossen- oder Baugemeinschaften

Steinstraße – Weiterentwicklung Quartier - BIMA



Umsetzung

Folgende Standorte sind vor/in der Umsetzung (Planung abgeschlossen)



Grenzbachareal

Wohneinheiten: 70, Segmentverteilung: 30% gefördert / 49 Genossen- oder Baugemeinschaften
Entwickler: Genossen- oder Baugemeinschaften

Telekomareal

Wohneinheiten: 280 Segmentverteilung: 30% gefördert Baubeginn erfolgt
Entwickler: BPD Immobilienentwicklung GmbH

Döbele

Wohneinheiten: 250, Segmentverteilung: 125 gefördert / 25 mittleres Segment /
100 Genossen- oder Baugemeinschaften
Entwickler: WOBAK / Genossen- oder Baugemeinschaften

Hafner

Wohneinheiten: rd. 3.000, Segmentverteilung: min. 30% gefördert / 40% Genossenschaften,
mittleres Segment, Baugruppen
Entwickler: Genossenschaften / WOBAK / Privat gemeinwohlorientiert

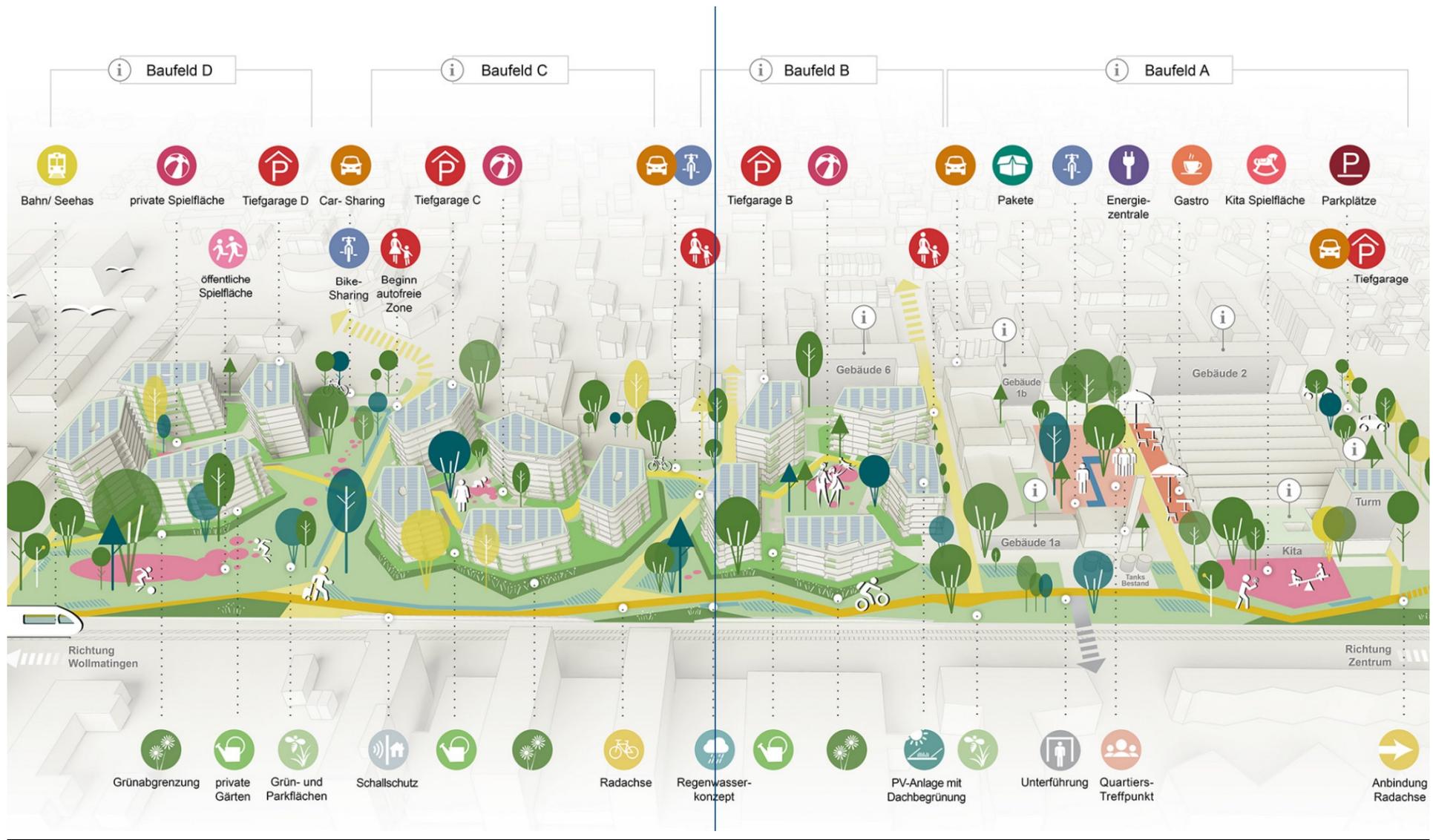
Bückleareal

Wohneinheiten: 600, Segmentverteilung: 30% gefördert / 7% Genossen- oder Baugemeinschaften
Entwickler: privat / WOBAK / Baugemeinschaften

Jungerhalde West

Wohneinheiten: 210, Segmentverteilung: 50% gefördert / 40% mittleres Segment / 10% Genossen- oder
Baugemeinschaften
Entwickler: WOBAK / Genossen- oder Baugemeinschaften

Bücklepark – ehem. Siemensareal – i+R Wohnbau / WOBAK



Umsetzung

Folgende Standorte sind vor/in der Umsetzung (Planung abgeschlossen)



Fürstenbergstraße

Wohneinheiten: 100, Segmentverteilung: 100% mittleres Segment

Entwickler: BIMA

Neben den klassischen Wohnquartierentwicklungen werden zunehmend auch gemischte Entwicklungen auf den Weg gebracht und das „urbane Gebiet“ eingesetzt, um veränderten Arbeits- und Wohnformen gerecht zu werden.

Brückenquartier als zentrales urbanes Quartier mit Mobilpunkt, Gewerbe, Wohnen und Freizeit

Wohneinheiten: 169

Segmentverteilung: 30% gefördert / 50% mittleres Segment / 15% Genossen- oder Baugemeinschaften

Entwickler: WOBAK / Genossen- oder Baugemeinschaften / privat

Unterlohn als in Teilen urbanes Gebiet mit einem Angebot an neuen Formen von Arbeiten und Wohnen

Wohneinheiten: 150

Segmentverteilung: keine Zielgruppenbindung

Entwickler: privat

Brückenquartier – ehem. Parkplatz am Seerhein



ca. 5500 Wohnungen

ca. 1900 gefördertes Segment

ca. 2600 mittleres Segment

ca. 1000 ohne Bindung

**sind konkret projektiert und können
umgesetzt werden**

Problem

Umsetzungsbedingungen

Zinsen:

Sprung von 1% auf ca. 4% in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022, seither weitgehend Plateau

Baukosten:

Anstieg um 36% von Q4/2019 bis Q4/2023

Förderung:

Fördermittel 2022 schon im Juni komplett mit Anträgen belegt, 2023 im Mai, 2024 wegen Vielzahl der vorliegenden Anträge gar kein neuer Förderaufruf mehr

Maßnahmenpaket der Bundesregierung

Maßnahmenpaket der Bundesregierung 09.23



Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft

1. Degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) 
2. Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard wird ausgesetzt 
3. Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen 
4. Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau 
5. KfW-Neubauprogramme "Klimafreundlicher Neubau" (KFN) und "Wohneigentum für Familien" (WEF) 
6. Wohneigentumsprogramm "Jung kauft Alt" 
7. Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohneinheiten 
8. Bauen im Sinne des Gebäudetyps E soll befördert werden 
9. Vergünstigte Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau 
10. Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe 
11. Förderung beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage 
12. Senkung der Erwerbsnebenkosten 
13. Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren 
14. Neue Wohngemeinnützigkeit an den Start gehen lassen 

ANTWORT der AKBW 10.23

Stellungnahme zum 14-Punkte-Maßnahmenpaket der Bundesregierung Ergebnis der Sondersitzung des Kompetenzteams Wohnen am 23.10.2023

Die Zahl der Bedarfsberechtigten steigt seit 2015 stetig an. Die Zahl der sozialgebundenen Wohnungen sinkt hingegen durch das Auslaufen der geringen Bindungsfristen. Ergo: Bezahlbare Wohnungen für Menschen mit geringen Einkommen, die heute nicht gebaut werden, erhöhen sowohl den Fehlbedarf als auch die soziale Konfliktsituation in der Gesellschaft. Darauf zu achten ist, dass die Förderung von Sozialwohnungen an lange Bindungsfristen von 30 bis 40 Jahren geknüpft wird. Das Kompetenzteam Wohnen begrüßt die Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Maßnahmen bzw. ein Sofortprogramm mit Fokus auf die vielen zurückgestellten Projekte mit dem so dringend benötigten geförderten Wohnraum, werden jedoch vermisst.



zu 1 **Degressive Afa** (Absetzung für Abnutzung)

Für den dringend benötigten bezahlbaren, gemeinwohlorientierten Wohnraum, die im Wesentlichen von kommunalen Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften gebaut werden, wirkt diese Maßnahme weniger. Hier sind hohen Kreditzinsen das relevante Problem.

zu 2 **Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard wird ausgesetzt**

Die Aussetzung des EH 40 Standards wird begrüßt. Diese Maßnahme bietet die Chance, künftig vor allem die CO₂-Emissionen mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden in den Blick zu nehmen.

zu 3 **Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen**

Die Maßnahme ist zu begrüßen. Das Kompetenzteam Wohnen der AKBW ist an dem Wortlaut der Sonderregel in Anlehnung an die Generalklausel des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB) interessiert.

zu 4 **Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau**

Aus Baden-Württemberg ist zu berichten, dass das Förderbudget 2022 im Juni ausgeschöpft war und in 2023 bereits im Mai. Wie sich die Fördergelder auf Mietwohnraum und Eigentumsförderung verteilen, ist nicht bekannt.

zu 5 **KfW-Neubauprogramme „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und „Wohneigentum für Familien (WEF)“**

Es steht zu befürchten, dass diese Förderprogramme dem Flächenverbrauch und der Zersiedelung der Landschaft Vorschub leisten. Zudem können Familien mit 90.000 Euro Einkommen nur in ländlichen Regionen mit niedrigen Immobilienpreisen von den Förderungen für Wohneigentum profitieren, da die Preise in städtischen Gebieten zu hoch sind.

zu 6 **Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“**

Die Maßnahme ist im Grundsatz zu begrüßen. Vorstellbar ist die Kombination mit einer Modernisierungsauffage.

zu 7 **Umbau Gewerbeimmobilien zu Wohneinheiten**

Es besteht durchaus Bedarf, auch in Gewerbegebieten für Mitarbeitende Wohnraum durch Umnutzungen oder Aufstockungen zu schaffen. Dies ist nach aktueller Gesetzgebung aber nicht möglich. So beschränkt sich die Maßnahme auf Umnutzungen im städtischen Kontext; in diesem sind dann oftmals Konflikte bei der Umwandlung von Gewerbe in Wohnungen zu begegnen wie notwendigen B-Plan Änderungen, Schaffung notwendiger Infrastruktur (Kita, Schulen, Kinderspielplätze).

zu 8 **Bauen im Sinne des Gebäudetyps E soll befördert werden**

Die Maßnahme wird begrüßt und angeregt, sie auf Bestandsbauten auszudehnen.

zu 9 **Vergünstigte Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau**

Maßnahme wird begrüßt.

zu 10 **Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe**

Die Maßnahme wird begrüßt. Was wird die Experimentierklausel konkret beinhalten? Die Umsetzung auf Bebauungsebene ermöglicht eine situationsbedingte Reaktion im Sinne der Planungshoheit der Gemeinden; damit ist jedoch eine Rechtsunsicherheit verbunden, die nur eine gedämpfte Anwendung befürchten lässt. Und mit Blick auf Grundstücke an verkehrsbelasteten Straßen oder Bahnlinien: Wird auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz bei Verkehrslärm entsprechend angepasst? Wohnungsbau in umweltfreundlicher Holzbauweise ist aktuell an diesen Orten nicht realisierbar.

zu 11 **Förderung beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage**

Die Maßnahme ist grundsätzlich positiv. Es ist jedoch zu hinterfragen, ob mit ihr mehr Wohnraum geschaffen werden kann.

zu 12 **Senkung der Erwerbsnebenkosten**

Die Maßnahme dient der Eigentumsförderung. Der Erstellung von Wohnraum zur Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen dient sie leider nicht, auch für den Bau von geförderten Mietwohnungen ist diese Maßnahme nur wenig hilfreich.

zu 13 **Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren**

Die Maßnahme wird begrüßt, mittelfristig behindert aber allerorten noch ein Umsetzungsstau die Realisierung.

zu 14 **Neue Wohngemeinnützigkeit an den Start gehen lassen**

Bei dieser Maßnahme hängt der Erfolg von der Ausgestaltung ab: Nutzungsmischungen dürfen nicht ausgeschlossen werden und zusätzlicher bürokratischer Aufwand ist zu vermeiden. Ein wichtiges Instrument für langfristig bezahlbaren Wohnraum ist mit den Landeswohnraumförderprogrammen vorhanden. Würde dort die Bindungsfrist auf 30 oder 40 Jahre festgesetzt werden, ist fraglich, was darüber hinaus eine neue Wohngemeinnützigkeit bringen soll.

BEWERTUNG

Ziel: 400.000 Wohnungen
davon 100.000 geförderte Wohnungen pro Jahr

erste Stimmen

- + begrüßenswert**
 - + ein Anfang**
 - + noch auszuarbeiten**
 - + die Wirkung zu schwach**
 - + die Länder auch ihren Beitrag leisten müssen**
-

Positionspapier

Impulse für den Wohnungsbau Baden-Württemberg



WOHNUNGSBAU STÄRKEN, SCHNELL BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN!

▲ Aufstockung der Wohnraumfördermittel

Um den Bau der dringend benötigten Wohnungen vor dem Hintergrund der aktuell extremen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt nicht zu gefährden, ist es notwendig, den Wohnungsbau mit einer angemessenen Förderung zu stärken. Es ist daher eine deutliche Ausweitung der Bundesförderung sowie die entsprechende Ergänzung durch Landesmittel erforderlich. Aktuell wird der größte Teil des Landeswohnraumförderprogrammes in Baden-Württemberg aus Mitteln des Bundes finanziert. Das Land trägt nur rund 35 Prozent zum Programmvolumen bei. Dieser Anteil sollte auf mindestens 50 Prozent erhöht werden.

▲ Absenkung der Grunderwerbsteuer, verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten

Um dem Wohnungsbau anzukurbeln, muss mehr privates Kapital in den Wohnungsmarkt gelenkt werden. Die Preise für Immobilien sind in den letzten Jahren jedoch deutlich gestiegen. Bei den Kaufnebenkosten schlägt die Grunderwerbsteuer als größter Posten zu Buche. Um private Haushalte zu motivieren, trotz der veränderten konjunkturellen Bedingungen in Wohneigentum zu investieren, sollte die Landesregierung die Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent senken bzw. für einen gewissen Zeitraum aussetzen und Freibeträge beim Bau/Erwerb von privat eigengenutztem Wohnraum einführen.

Neben der Senkung der Grunderwerbsteuer schaffen eine verbesserte Sonder-AFA sowie eine degressive Abschreibung ohne einschränkende Vorgaben weitere Anreize.

▲ Soforthilfen zur schnellen Realisierung von Wohnraum

Steigende Baukosten durch erhöhte Kreditzinsen, Material- und Energiepreise sowie klimapolitische Auflagen wie die CO₂-Bepreisung machen den Wohneigentumserwerb für weite Teile der Bevölkerung unerschwinglich. Bauvorhaben werden verstärkt storniert oder auf Eis gelegt, weil sie nicht mehr finanzierbar sind. Die Bauüberhänge nehmen weiter zu. Es braucht eine breitere Ausgestaltung der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum.

Kurzfristige, gezielte Förderung von Projekten mit bezahlbaren Mieten: Es braucht staatliche Impulse, um Projekte, die kurz vor der Realisierung stehen, über die Wirtschaftlichkeitsschwelle zu heben. Sonderprogramme als Soforthilfe mit Zuschüssen und zinsvergünstigte Kredite könnten dabei helfen. Fördervolumen und -bedingungen müssen sich an den aktuellen Baukosten, Zinsen und Baustandards orientieren. Der Subventionswert für solche Projekte sollte für eine begrenzte Zeit erhöht werden. So kann schnell und zeitnah Wohnraum geschaffen werden.

▲ Bürokratische Hürden senken, Baurecht entschlacken

Die baurechtlichen Vorgaben sind an vielen Stellen kompliziert und kostentreibend. Sie erschweren das Bauen. Die gesetzlichen Anforderungen bedürfen einer generellen Überprüfung. Um die Bedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern, ist es notwendig Regelungen zu entschlacken und zu vereinfachen. Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse müssen erleichtert und beschleunigt werden – durch mehr Personal in den Behörden und Digitalisierung.

IMPULSE FÜR DEN
WOHNUNGSBAU
BADEN-WÜRTTEMBERG



- Aufstockung der Wohnraumförderung
- Absenken der Grunderwerbsteuer, verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten
- Soforthilfen zur schnellen Realisierung von Wohnraum
- Bürokratische Hürden senken, Baurecht entschlacken

**Maßnahmen um den gesamten
Wohnungsmarkt anzukurbeln**

Positionspapier Bündnis für Wohnen Konstanz

Es ist Zeit, konsequenter zu handeln!

Für das Bündnis für Wohnen:



Bund Deutscher Architekten
Bundesverband **BDA**



doser+partner
BAUGESELLSCHAFT mbH
Projektentwicklung • Immobilien



studierendenwerk bodensee
seezeit

Bündnis für Wohnen 09.23

Positionspapier zur aktuellen dramatischen Krise im Wohnungsbau

Der Wohnungsbau steckt bereits in einer tiefen Krise.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich seit dem Angriffskrieg gegen die Ukraine 2022 massiv verändert.

Die aktuelle Krisenlage im Wohnungsbau ist bedingt durch

Baupreissteigerungen, Zinssteigerungen, Inflation sowie unklare Förderkulissen. Das lokale Bündnis für Wohnen der Stadt Konstanz hat vor dem Hintergrund des dringlichen Handlungsbedarfs ein gemeinsames Positionspapier am 29.09.2023 auf den Weg gebracht.

- **Überprüfung der ständig steigenden Anforderungen ans Bauen**
 - **Überprüfung der Ausgestaltung der Zuständigkeiten**
 - **Stärkung der Bauwirtschaft**
 - **Anpassung der Wohnraumförderung
Erhöhung der Fördervolumen**
-

Fazit

**Alle Maßnahmen
ergreifen um den
Wohnungsmarkt jetzt
anzukurbeln und**

Priorität 1

Fördervolumen erhöhen

Fördervolumen in Baden-Württemberg ist nicht mitgewachsen

551 Mio. € heute und vor 30 Jahren 1,1 Mrd. Mark (1994)

2024 sind 551 Mio. € für die Wohnraumförderung in Baden-Württemberg bereitgestellt.

Dies ist selbst nominal weniger als 30 Jahre zuvor (1994: 1162 Mio. DM = 594 Mio. €).

Damals waren die Baukosten noch um 51% niedriger! Real steht also weniger als die Hälfte der damaligen Mittel bereit. Die Grundstückspreise waren deutlich niedriger.

4. Die Bundesregierung hat vorgeschlagen, den Ländern im Zeitraum von 2022 bis 2027 Programmmittel in Höhe von insgesamt 18,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Jeder Euro des Bundes wird aktuell durch rund 1,50 Euro der Länder kofinanziert. Bei Fortführung dieser bisherigen Komplementärfinanzierung stehen damit gesamtstaatlich rd. 45 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bis 2027 zur Verfügung. Bund und Länder übernehmen damit weiterhin gemeinsam Verantwortung.

Text aus: Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau und Immobilienwirtschaft 25.09.2023

Fördervolumen

Bayern

2023 Bund 389 Mio €, Land über 700 Mio €
Kofinanzierungsanteil des Landes über 150 %

Rheinland-Pfalz

2023 Bund 120 Mio €, Land 144 Mio €

Schleswig-Holstein

2023 Bund 85 Mio €, Land 155 Mio €

Fördervolumen

Baden-Württemberg

2024 Bund 391 Mio €, Land 160 Mio €.

Kofinanzierungsanteil des Landes über 35 %

Bund

391 Mio. €



Land

586,5 Mio. €

in Summe

997,5 Mio. €



**Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit**
