

Kompetenzzentrum Wohnen BW:

Auf neuen Wegen den Herausforderungen der Wohnungsmärkte begegnen



Ulrike Kessler – Leiterin Referat Innovatives Bauen und Planen, Kopfstelle Wohnraumoffensive
Fachtag „Flächen gewinnen! Bauland für Ihre Bürgerinnen und Bürger.“ am 4. März 2020 in Stuttgart



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – warum?

Rahmenbedingungen

- Baden-Württemberg ist innovativ und wirtschaftlich erfolgreich.
- Gerade der Erfolg des Landes ist eine wesentliche Ursache der Bevölkerungszunahme.
- Eine gute wirtschaftliche Entwicklung und Bevölkerungswachstum bedingen einander und führen zu einer steigenden Nachfrage an Wohnraum.
- In den kommenden zwei Jahrzehnten wird die große Altersgruppe der Babyboomer aus dem Arbeitsmarkt ausscheiden.
- Diese Effekte treffen auf einen Wohnungsmarkt, der jahrzehntelang von einer Bevölkerungsabnahme ausgegangen ist.



Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **warum?**

Rahmenbedingungen

- Die Nachfrage an Wohnraum übersteigt deutlich das vorhandene Angebot und setzt eine Preisspirale auf einem überhitzten Markt in Gang.
- Wohnpreissteigerungen führen in Ballungsräumen zu Verdrängungseffekten in das Umland und steigende Pendlerzahlen.
- Das Angebot an Wohnraum geht am Bedarf vieler Nutzergruppen vorbei.
- Im Wettbewerb um Fachkräfte spielt die Verfügbarkeit arbeitsplatznahen Wohnraums eine wichtige Rolle.



Bezahlbarkeit von Wohnraum ist zentral für den gesellschaftlichen Zusammenhalt, aber auch für eine anhaltende wirtschaftliche Prosperität.



Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **was machen wir?**

Wohnraumoffensive BW



Ein Weg für Baden-Württemberg

- innovativ
- qualitativ
- lösungsorientiert
- kommunal

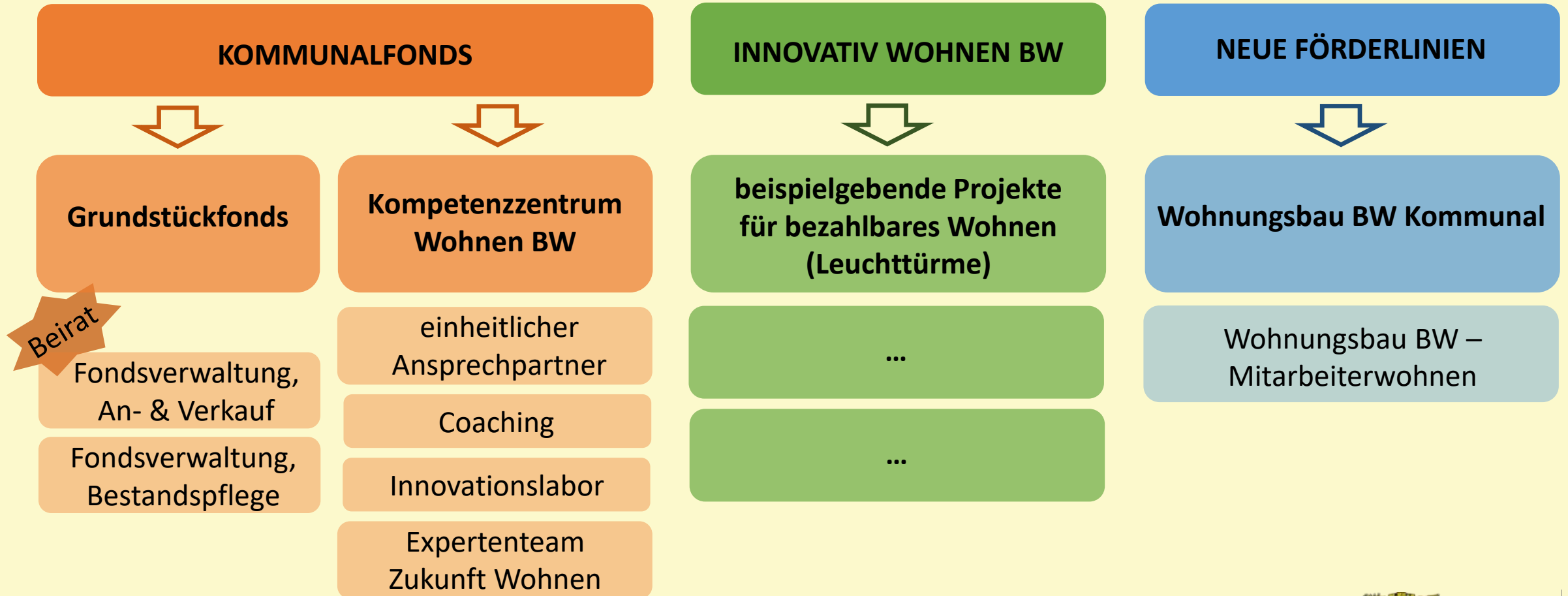


Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo stehen wir?**

Bausteine der Wohnraumoffensive BW



Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo stehen wir?**

Bausteine der Wohnraumoffensive BW

KOMMUNALFONDS

Grundstückfonds

Beirat

Fondsverwaltung,
An- & Verkauf

Fondsverwaltung,
Bestandspflege

Baustein I

Kompetenzzentrum Wohnen BW

einheitlicher
Ansprechpartner

Coaching

Innovationslabor

Expertenteam
Zukunft Wohnen

Baustein II

INNOVATIV WOHNEN BW

beispielgebende Projekte
für bezahlbares Wohnen
(Leuchttürme)

...

...

Baustein III



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Arbeitsstrukturen



- Neues Referats
„Innovatives Bauen und Planen, Kopfstelle Wohnraumoffensive“
innerhalb der Abteilung Infrastruktur und Wohnungsbau des
Wirtschaftsministeriums
- Neue Abteilung
„Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW“
bei der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



Baden-Württemberg GmbH

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Baustein I - Grundstücksfonds

- Kommunale Bauleitplanung ist ein Hebel, um Gemeinwohlinteressen städtebaulich zu definieren.
- Kommunale Bodenbevorratung ist Voraussetzung für eine durchsetzungsfähige Stadtentwicklungspolitik.
- Kommunale Bodenpolitik ist ein Mittel zur Boden-Preis-Steuerung und hat Baukostensenkungspotential.



Eigentum und Planungshoheit in eine Hand legen.

Grundstücksfonds

Beirat

Fondsverwaltung,
An- & Verkauf

Fondsverwaltung,
Bestandspflege



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Modell bundesweit einmalig

Baustein I - Grundstücksfonds

Einrichtung eines Grundstücksfonds mit dem Ziel:

- dem Land zugunsten finanzschwächerer Gemeinden den (Zwischen-) Erwerb von Grundstücken zu ermöglichen und
- Gemeinden, die nicht in der Lage sind entsprechend tätig zu werden, eine aktive Grundstückspolitik im Hinblick auf mehr preisgünstigen, insbesondere sozial gebundenen, Wohnraum zu eröffnen.



Einstieg in eine aktive kommunale Bodenpolitik.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Baustein II – Kompetenzzentrum Wohnen BW

Einrichtung eines Kompetenzzentrums Wohnen BW mit dem Ziel:

- eine Plattform der Vernetzung, der Information und der ergänzenden Förderung zu schaffen,
- Bewusstseinsbildung, Förderung von Innovation im Bauen und Wohnen, Wissenstransfer und Verbesserung / Beschleunigung von Planungsprozessen voranzubringen,
- Akteure am Wohnungsmarkt, die preiswerten (bezahlbaren), vor allem sozial gebundenen Wohnraum schaffen oder zugänglich machen wollen, beratend und finanziell zu flankieren.

**Kompetenzzentrum
Wohnen BW**

**37,5
Mio. €**



zielorientierte Information, praxisorientierte Beratung und Unterstützung.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Baustein II – Kompetenzzentrum Wohnen BW

- Basisinformation als Einstiegstool;
- übernimmt Lotsenfunktion durch die Angebote der Wohnraumoffensive;
- steht allen Interessierten offen und ist kostenfrei.

**Kompetenzzentrum
Wohnen BW**

einheitlicher
Ansprechpartner



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Konzessionsvergabe

Baustein II – Kompetenzzentrum Wohnen BW

- Bereitstellung von Beratungs- und Unterstützungsleistungen für Kommunen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
- Inanspruchnahme entsprechend der jeweiligen Ausgangssituation und ggf. bereits vorliegender Untersuchungen / Planungsgrundlagen.
- Modularer Aufbau der Beratungs- und Unterstützungsleistungen:
 - ✓ Grundlagenermittlung/Bestandsanalyse
 - ✓ Bürgerbeteiligung und Kommunikation
 - ✓ Konzeption und Konkretisierung
 - ✓ Umsetzung und Realisierung
- Dienstleistungen können als Teilleistungen oder als Gesamtpaket in Anspruch genommen werden.

**Kompetenzzentrum
Wohnen BW**

Coaching



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Prämienmodell zur Beseitigung von Leerständen

Baustein II – Kompetenzzentrum Wohnen BW

- Empfänger der Prämie sind ausschließlich Kommunen.
- Prämie wird in Form einer Einmalzahlung gewährt und beträgt zwei Nettomonatsmieten, max. jedoch 2.000 € je Wohnung.
- Erfolgsprämie für Aktivitäten, die nachweislich zur Vermietung von Wohnraum führen.
- Vermeidung von Fehlanreizen.
- Prüfung einer Ausweitung auf gewerblich genutzten ehemaligen Wohnraum.

**Kompetenzzentrum
Wohnen BW**

Coaching



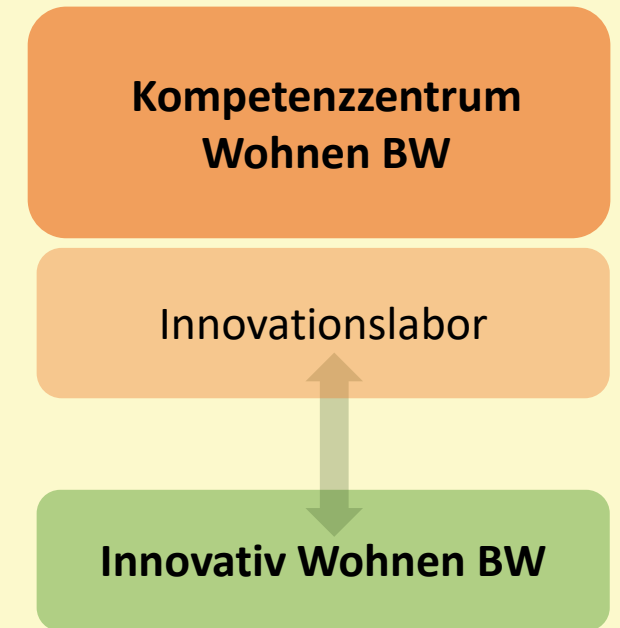
Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Baustein II – Kompetenzzentrum Wohnen BW

- Definiert Rahmenbedingungen und konkretisiert Vorgehensweisen zur Beförderung der Umsetzung experimenteller Themen und Ideen.
- Eröffnet Ideen- und Experimentierraum für neue Wege jenseits üblicher Marktangebote.
- Schafft eine Plattform für beispielhafte Ansätze, die – soweit geeignet – im Baustein Innovativ Wohnen BW im Hinblick auf ihre Praxistauglichkeit vertieft werden können.



Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Baustein II – Kompetenzzentrum Wohnen BW

- „Denkraum“ für Mit- und Querdenker.
- „Ideenbeschleuniger“ für die Bereiche Coaching, Innovationslabor und den Baustein Innovatives Wohnen BW.
- Durchführung von Fachsymposien und Workshops zu interessanten Einzelthemen, auch mit Blick auf internationale Lösungsansätze.

**Kompetenzzentrum
Wohnen BW**

Expertenteam
Zukunft Wohnen



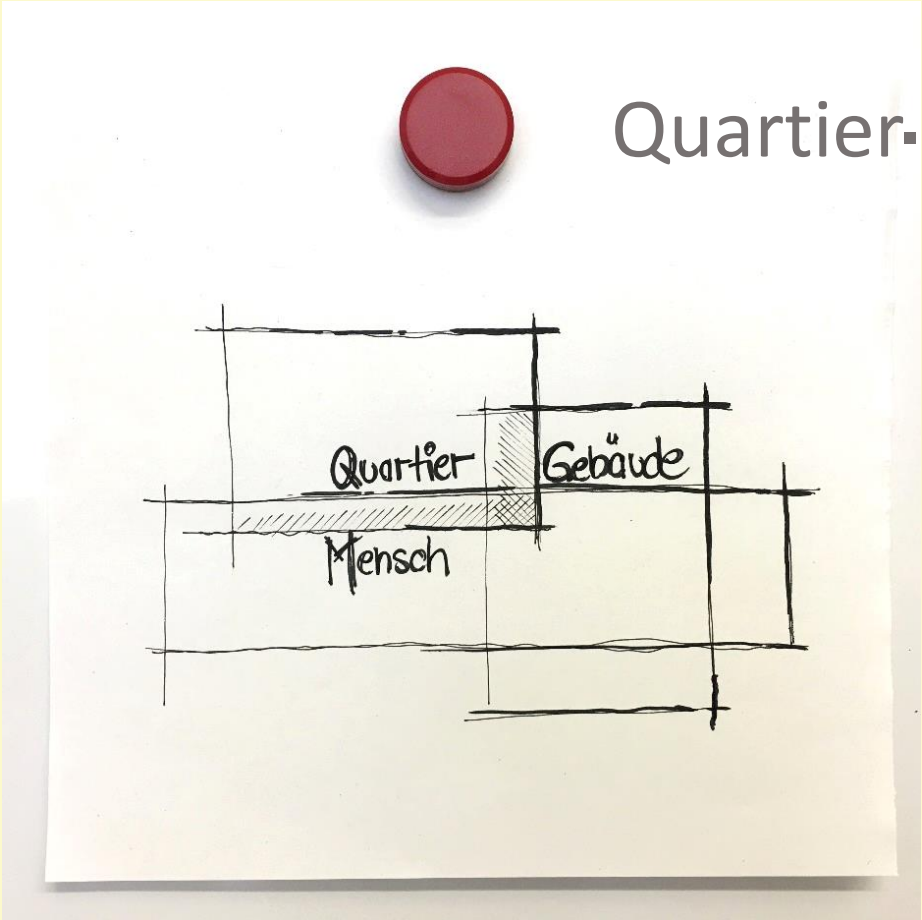
Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

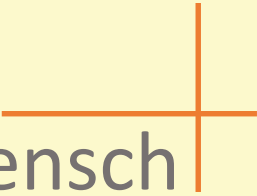
Bezahlbaren Wohnraum schaffen – wo fangen wir an?

Beispielgebende Projekte

Baustein III – Innovativ Wohnen BW



Quartier·Gebäude·Mensch



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Baustein III – Innovativ Wohnen BW

Quartier·Gebäude·Mensch

Volkswohnung, Karlsruhe



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Quelle: Volkswohnung GmbH, Falk Schneemann

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Baustein III – Innovativ Wohnen BW

Quartier·Gebäude·Mensch

MehrRaum, Laupheim



Quelle: Stadt Laupheim, Teamwerk Architekten



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Baustein III – Innovativ Wohnen BW

Quartier·Gebäude·Mensch

Genossenschaft als Dach, Tübingen



Quelle: Stadt Tübingen



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Bezahlbaren Wohnraum schaffen – **wo fangen wir an?**

Ausblick



- Grundstücksfonds bis zum Sommer 2020 ins Laufen bringen;
- Kompetenzzentrum mit den Sektoren „Einheitlicher Ansprechpartner“ und „Coaching“ parallel schalten;
- Prämienmodell zur Beseitigung von Wohnraumleerständen auflegen;
- Strauß der beispielhaften Projekte erweitern und 2. Förderrunde im Sommer ausloben; Präsentation der ausgewählten Projekte Herbst 2020.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



„Die Freiheit, uns selbst und unsere Städte zu erschaffen und immer wieder neu zu erschaffen, ist eins der kostbarsten und dennoch am meisten vernachlässigten Menschenrechte.“
(David Harvey)



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU