Landtag von Baden-Württemberg **Drucksache 18 / 637**

18. Wahlperiode **1.10.2026**

Berichtigte Fassung

Mitteilung

der Landesregierung

Bericht der Landesregierung zu einem Beschluss des Landtags; hier: Jahresbericht 2025 zur Haushalts- und Wirtschaftsführung des Landes Baden-Württemberg – Beitrag Nr. 20: Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Landtagsbeschluss

Der Landtag hat am 28. Januar 2026 folgenden Beschluss gefasst (Drucksache 17/9620 Abschnitt II):

Die Landesregierung zu ersuchen,

1. *die Programme der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg bis spätestens September 2026 zu evaluieren und eine Entscheidung über die Fortführung zu treffen;*
2. *die Evaluation muss programmspezifische Aussagen zur Nachfragesituation nach den Fördermitteln, zur Anzahl der Bewilligungen und zum Mittelabfluss enthalten. Darüber hinaus muss sie programmspezifische Aussagen zu den Verwaltungskosten, insbesondere zum Verhältnis zu den belegten Fördermitteln, Auskunft geben. Ferner sollte die Evaluation darlegen, ob und inwieweit die Verwendung der Fördermittel zur Zielerreichung geführt hat, nämlich insbesondere die Kommunen auf ihrem Weg zu unterstützen, mehr – insbesondere bezahlbaren und sozial gemischten – Wohnraum zu schaffen;*
3. *abhängig von dem Ergebnis der Evaluation, die Mittel für den Kommunalfonds „Wohnraumoffensive BW“ im Entwurf des Haushaltsplans 2027/2028 im Rahmen einer einseitigen Deckungsfähigkeit der allgemeinen Wohnraumförderung des Landes zugänglich zu machen;*
4. *dem Landtag über das Veranlasste nach Fertigstellung der Evaluation zu berichten.*

Bericht

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2026, Az.: MLW27-27-187/16/1, berichtet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Namen der Landesregierung wie folgt:

Eingegangen: 1.10.2026 / Ausgegeben: 27.10.2026

Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

WOHN RAUM OFFENSIVE BW

EVALUATION 2026

Evaluationsbericht Wohnraumoffensive BW

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen BW

September 2026

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

INHALTSVERZEICHNIS

1 Ausgangslage der Evaluation ... 3

2 Evaluationsziele und Evaluationsmethodik ... 4

2.1 Zieldefinition ... 4
2.2 Evaluationsmethodik ... 4

3 Kompetenzzentrum Wohnen BW ... 5

3.1 Gesamtüberblick ... 5
3.2 Programm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“ ... 6
3.2.1 Förderprofil ... 6
3.2.2 Räumliche Verteilung ... 8
3.2.3 Förderbilanz ... 9
3.2.4 Verwaltungskostenbilanz ... 10
3.3 Prämienkatalog ... 11
3.3.1 Förderprofil ... 11
3.3.2 Räumliche Verteilung ... 12
3.3.3 Förderbilanz ... 13
3.3.4 Verwaltungskostenbilanz ... 15
3.4 Maßnahmenpakete, Wissen und Netzwerk ... 15

4 Grundstücksfonds BW ... 18

4.1 Förderprofil ... 18
4.2 Räumliche Verteilung ... 22
4.3 Förderbilanz ... 23
4.4 Verwaltungskostenbilanz ... 25

5 Bewertung der Wohnraumoffensive BW durch die Kommunen ... 27

5.1 Auswertung der Online-Umfrage ... 27
5.2 Erfahrungsberichte ... 32
5.2.1 Einzelinterviews ... 32
5.2.2 Kommunenübergreifende Erkenntnisse ... 41
5.3 Zusammenfassende Bewertung ... 44

6 Fazit und Empfehlung zur Fortführung der Programme ... 47

Abbildungsverzeichnis ... 49

Tabellenverzeichnis ... 50

Anlagenverzeichnis ... 51

1 Ausgangslage der Evaluation

Die Landesregierung hat die Wohnraumoffensive Baden-Württemberg (im Folgenden Wohnraumoffensive BW) gegründet, um neue und innovative Wege zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu beschreiten. Sie möchte insbesondere die Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg auf dem Weg zu mehr bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum unterstützen, eine aktive Bodenpolitik ermöglichen und innovatives Planen und Bauen fördern.

Um diese Ziele zu erreichen, hat sie mit der Wohnraumoffensive BW ein umfassendes Maßnahmenpaket geschaffen. Es besteht aktuell aus dem Grundstücksfonds BW (im Folgenden Grundstücksfonds), dem Kompetenzzentrum Wohnen BW (im Folgenden Kompetenzzentrum) sowie der Patenschaft Innovativ Wohnen BW.

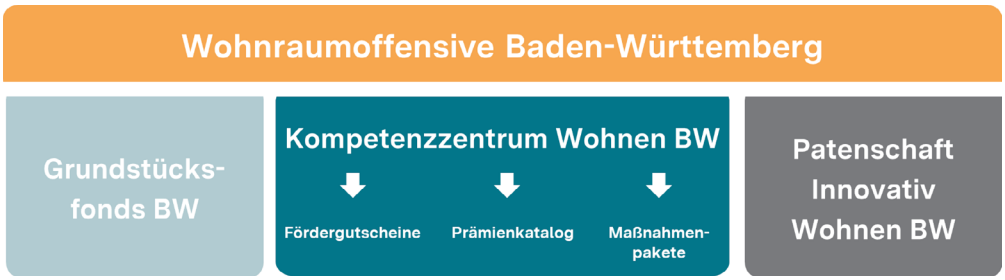


Abbildung 1: Übersicht Wohnraumoffensive BW

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (im Folgenden LSBW) ist als Dienstleister / Beliehene des Landes für die Umsetzung des Grundstücksfonds sowie des Kompetenzzentrums verantwortlich. Die Patenschaft Innovativ Wohnen BW wird direkt durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (im Folgenden MLW) betreut. Ein inhaltlicher Gesamtüberblick kann dem Flyer „Wohnraumoffensive BW“ aus der Anlage 1 entnommen werden.

Die Wohnraumoffensive BW wurde in den Jahren 2024 und 2025 durch den Rechnungshof Baden-Württemberg (im Folgenden Rechnungshof) für den Zeitraum vom Beginn der Einrichtung im Jahr 2020 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Als Ergebnis der Prüfung regte der Rechnungshof an, die Programme der Wohnraumoffensive BW bis spätestens September 2026 zu evaluieren und auf dieser Basis über die Fortführung der Wohnraumoffensive BW zu entscheiden. Diesem Vorschlag stimmte der Finanzausschuss am 20. November 2025 zu (vgl. Anlage 2). Gegenstand dieser Evaluation sind entsprechend des Landtagsbeschlusses der Grundstücksfonds und das Kompetenzzentrum.

2 Evaluationsziele und Evaluationsmethodik

2.1 Zieldefinition

Die vorliegende Evaluation untersucht die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der eingesetzten Fördermittel. Im Fokus steht dabei die Frage, inwieweit der Fördermitteleinsatz dazu geführt hat, die Kommunen auf ihrem Weg zu unterstützen, insbesondere bezahlbaren und sozial gemischten Wohnraum zu schaffen. Sie soll Auskunft geben über die programmspezifische Nachfragesituation, zur Anzahl der Bewilligungen, zum Mittelabfluss sowie zu den Verwaltungskosten im Verhältnis zu den belegten Fördermitteln (vgl. Anlage 2).

2.2 Evaluationsmethodik

Die Evaluation folgt einem methodenpluralistischen Evaluationsansatz, der quantitative und qualitative Erhebungsmethoden systematisch miteinander verknüpft, um eine differenzierte Beurteilung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Instrumente zu ermöglichen.

So wird im ersten Teil der Evaluation (vgl. Ziffer 3 und 4) eine detaillierte Bilanzierung der Förder- und Verwaltungskosten vorgenommen für den Erhebungszeitraum 2021 bis August 2026. Hierfür wurden programmspezifische Kennzahlen zu den Programmteilen des Kompetenzzentrums „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“ und „Prämienkatalog“ einschließlich der Prämie „Kommunale Konzeptvergabe“ sowie zum Grundstücksfonds erhoben. Darüber hinaus wurden programmspezifische Verwaltungskostenquoten ermittelt, indem die entstandenen Verwaltungskosten den bewilligten Fördermitteln gegenübergestellt wurden. Diese Analyse dient dazu, das Verhältnis von direkter Förderung zu den Kosten der Abwicklung transparent darzustellen.

Der zweite Teil der Evaluation (vgl. Ziffer 5) enthält eine kombinierte Feedbackerhebung bestehend aus einer landesweiten Online-Befragung und Einzelinterviews. Die Feedbackerhebung und -auswertung erfolgte durch das Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries GmbH. Sie wurde seitens des MLW inhaltlich unverändert übernommen.

Die Ergebnisse der Online-Befragung basieren auf 103 Rückmeldungen der insgesamt 275 Kommunen, die Förderanträge im Rahmen des Kompetenzzentrums eingereicht bzw. eine Erstanfrage im Rahmen des Grundstücksfonds gestellt haben. Die Befragung wurde vom 12. Mai bis 15. Juni 2026 durchgeführt. Der Fragebogen ist der Anlage 3 zu entnehmen. Von den teilnehmenden Kommunen nutzten beziehungsweise beantragten 51 Prozent den Prämienkatalog, 25 Prozent die Fördergutscheine des Kompetenzzentrums und 24 Prozent den

Grundstücksfonds. Da nicht alle Teilnehmenden sämtliche Förderinstrumente in Anspruch genommen beziehungsweise beantragt haben und einzelne Fragen freiwillig beantwortet werden konnten, variiert die Anzahl der Rückmeldungen je nach Fragestellung. Die aufbereitete Datengrundlage ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Ergänzend zur Online-Befragung wurden leitfadengestützte Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern aus 15 Kommunen durchgeführt, davon neun vor Ort und sechs digital. Die Auswahl erfolgte gezielt im Hinblick auf die verschiedenen Förderinstrumente und unterschiedlichen Gemeindegrößen. Dabei wurde eine landesweite Abdeckung über alle Regierungsbezirke hinweg berücksichtigt. Ziel der Interviews war es, die quantitativen Ergebnisse der Online-Befragung anhand konkreter kommunaler Erfahrungen und Umsetzungsbeispielen einzuordnen, Wirkungszusammenhänge und Umsetzungsbedingungen zu vertiefen sowie Mehrwerte, Herausforderungen und Weiterentwicklungsbedarfe der Instrumente zu identifizieren.

Die Interviews wurden anhand einer strukturierten thematischen Analyse entlang des Interviewleitfadens (vgl. Anlage 5) ausgewertet. Zur Sicherung der Validität wurden die Interviewpartner gebeten, ihre zusammengefassten Aussagen zu prüfen und zur weiteren Auswertung freizugeben. Wiederkehrende Aussagen wurden systematisch nach Förderinstrumenten und übergreifenden Querschnittsthemen zusammengeführt und zu zentralen Erkenntnissen hinsichtlich Mehrwerte, Wirkungen, Herausforderungen und Weiterentwicklungsbedarfen verdichtet.

Die quantitativen und qualitativen Daten wurden zunächst getrennt voneinander ausgewertet, um die jeweiligen Erkenntnisse der einzelnen Erhebungsmethoden differenziert darzustellen. Anschließend wurden die Ergebnisse systematisch miteinander abgeglichen und zusammengeführt, um ein umfassendes und belastbares Gesamtbild der kommunalen Erfahrungen mit den Instrumenten der Wohnraumoffensive BW zu gewinnen. Die im Evaluationsbericht dargestellten Bewertungen und Schlussfolgerungen basieren auf der systematischen Auswertung der erhobenen Daten.

3 Kompetenzzentrum Wohnen BW

3.1 Gesamtüberblick

Mit dem im Jahr 2020 gegründeten Kompetenzzentrum unterstützt die Landesregierung die Kommunen kostenfrei bei der Bereitstellung von gemeinwohlorientiertem Wohnraum über unterschiedliche Problemlagen und Projektphasen hinweg.

Das Leistungsspektrum umfasst Basisberatungen, spezifische Förderprogramme („Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“, den Prämienkatalog zur Aktivierung des Wohnraums im Bestand, die Pilotprämie „kommunale Konzeptvergabe“), anlassbezogene Maßnahmenpakete, eine fortwährende Beratung während der Umsetzung der Fördermaßnahmen sowie Austausch- und Vernetzungsangebote.

In den Jahren 2021 bis August 2026 wurden für die Angebote des Kompetenzzentrums folgende Fördermittel abgerufen:

Jahr	Anzahl der Anträge	Anzahl der Bewilligungen	Bewilligte Fördermittel (€)	Mittelabfluss (€)
2021	87	78	252.987	84.586
2022	237	196	506.461	238.606
2023	299	190	361.319	265.301
2024	170	174	291.534	260.747
2025	252	238	1.599.110	726.603
2026 (bis 31.08)	316	264	2.479.802	442.350
SUMME	1.361	1.140	5.491.213	2.018.193

Tabelle 1: Förderzahlen Kompetenzzentrum Wohnen BW mit dem Programm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“, dem Prämienkatalog, der Pilotprämie „Kommunale Konzeptvergabe“

Seit Gründung des Kompetenzzentrums Wohnen BW haben 245 Kommunen über 1.300 Förderanträge gestellt, teilweise mit mehreren Fördervorhaben, die zu einem Gesamtbewilligungsvolumen von rund 5,5 Mio. Euro geführt haben.

3.2 Programm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“

3.2.1 Förderprofil

Das Förderprogramm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“ bietet den Kommunen seit Juli 2024 mit Fördergutscheinen unkompliziert die Möglichkeit, von der ersten Analyse bis zur baulichen Umsetzung kompetente externe Unterstützung bei der Realisierung von Wohnprojekten zu erhalten.

Vor Inkrafttreten der Fördergutscheine konnten die Kommunen bereits seit Januar 2021 Beratungsleistungen über das Programm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“ in Anspruch nehmen. Da sich die ursprüngliche Konzeption des Programms mit feststehenden

Beratungspools als zu komplex erwies, wurde das Verfahren mit Inkrafttreten der Fördergutscheine stark vereinfacht und flexibilisiert.

Initial erhalten die Kommunen eine individuelle Basisberatung mit dem Ziel, den bestehenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum vorab zu verifizieren und die jeweils passenden Förder- und Beratungsangebote für die Kommunen zu identifizieren. Die Kommunen können flexibel entscheiden, welche Beratungsunternehmen sie beauftragen und welche Beratungsleistungen sie in Anspruch nehmen. Je Antrag übernimmt das Kompetenzzentrum 80 Prozent der externen Beratungskosten (unter Berücksichtigung von Förderhöchstgrenzen). Das Kompetenzzentrum steht den Kommunen während des gesamten Prozesses beratend zur Seite.

Eine Gesamtübersicht zu den Förderzielen und Förderleistungen ist der Anlage 6 zu entnehmen. Eine Kurzdarstellung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:



Abbildung 2: Übersicht Fördermodule „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“

3.2.2 Räumliche Verteilung

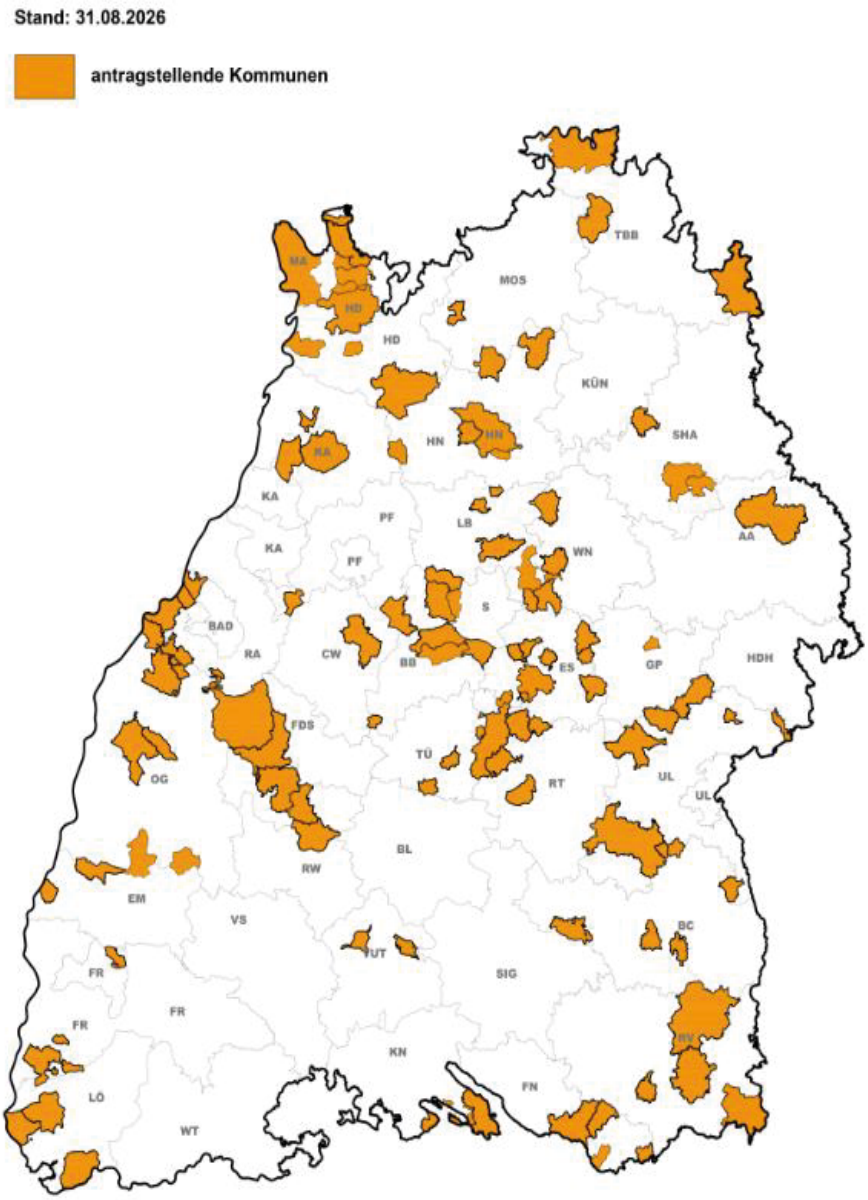


Abbildung 3: Antragstellende Kommunen: Programm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“

3.2.3 Förderbilanz

Jahr	Anzahl Basisberatung	Anzahl Erstanträge	Anzahl Folgeanträge	Anzahl der Bewilligungen	Bewilligte Fördermittel (€)	Mittelabfluss (€)
2021	35	7	3	10	164.201	-------
2022	10	10	6	16	289.788	39.603
2023	3	6	2	6	95.480	--------
2024	6	5	2	7	91.040	78.811
2025	24	14	13	26	1.129.954	413.220
2026 (bis 31.08.)	98	69	46	82	1.984.631	105.543
SUMME	176	111	72	147	3.755.094	637.177

Tabelle 2: Förderzahlen Programm „Bezahlbar Wohnen-Beratung für Kommunen“

Im Erhebungszeitraum haben insgesamt 176 Kommunen Basisberatungen in Anspruch genommen. Nach einer zögerlichen Inanspruchnahme des Programms in den Jahren 2021 bis 2024 stellte sich im Jahr 2025 eine signifikante Belebung ein. So stiegen die Antragszahlen und folglich die Bewilligungen deutlich an, von rund 91.000 Euro im Jahr 2024 auf rund 1,1 Mio. Euro in 2025. Dieser Trend setzt sich auch in 2026 fort, so dass ein Gesamtbewilligungsvolumen von rund 3,8 Mio. Euro ausgereicht wurde. Der Mittelabfluss erfolgt mit der Möglichkeit von Teilauszahlungen sukzessive entsprechend des jeweiligen kommunalen Projektfortschrittes.

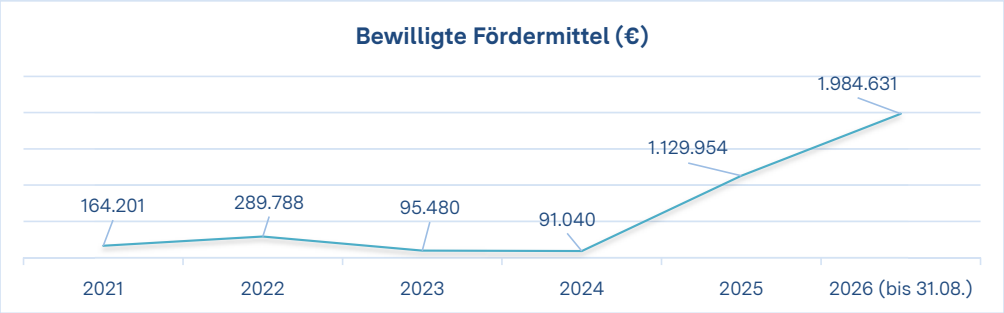


Abbildung 4: Bewilligte Fördermittel Programm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“

Die positive Entwicklung der Antrags- und Bewilligungszahlen kann ursächlich auf die Verfahrensverschlankung mit neuem Inkrafttreten der Fördergutscheine zum 1. Juli 2024 sowie einer Informationsoffensive des MLW gemeinsam mit der LSBW zurückgeführt werden.

Das Programm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“ erfährt eine hohe Akzeptanz: Das Bewilligungsvolumen verzwölffachte sich von 2024 bis 2025 und liegt aktuell (zum 31.08.2026) bei rund 3,8 Mio. Euro.

3.2.4 Verwaltungskostenbilanz

Jahre	Bewilligte Mittel (€)	Verwaltungskosten (VK) gesamt (€)	Verwaltungskostenquote (%) (Verhältnis VK zu bewilligten Mitteln)
2021	164.201	687.513	419
2022	289.788	305.219	105
2023	95.480	246.696	258
2024	91.040	305.679	336
2025	1.129.954	534.572	47
2026 (bis 31.08.)[1]	1.984.631	411.991	21

Tabelle 3: Verwaltungskostenquote Programm „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen“, Quellen: Rechnungshof BW und eigene Berechnungen des MLW

Aufgrund der Programmvereinfachung im Juli 2024 und intensivierter Werbemaßnahmen seit März 2025 – insbesondere mit Informationsveranstaltungen, Direktansprachen und Publikationen – konnte ein deutlicher Zuwachs des Bewilligungsvolumens und damit verbunden eine Optimierung der Kosteneffizienz erzielt werden.

Die jährliche Verwaltungskostenquote im Programm „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen“ ist stark gesunken, von initial 419 Prozent auf 47 Prozent im Jahr 2025. Der Trend setzt sich 2026 mit 21 Prozent fort.

[1] Die in die Ermittlung der Verwaltungskosten eingeflossenen Kosten des MLW basieren auf einer Schätzung anhand der in 2025 angefallenen Kosten.

3.3 Prämienkatalog

3.3.1 Förderprofil

Der Prämienkatalog des Kompetenzzentrums setzt finanzielle Anreize für Kommunen, sich mit der Wohnraumaktivierung im Bestand zu befassen. Er wurde im Jahr 2022 eingeführt, zunächst mit der Fortführung der bereits zum 1. Juli 2020 initiierten Wiedervermietungsprämie. In der Folge wurde der Katalog durch die Einführung der Beratungsprämie zum 1. April 2023 sowie des Wohnflächenbonus BW zum 7. Mai 2025 erweitert. Die Prämien sind Erfolgsprämien, so dass die Kommunen frei über die Verwendung der Mittel - beispielsweise durch eine Weitergabe der finanziellen Anreize an die Bürgerinnen und Bürger - entscheiden können.

Die Wiedervermietungsprämie erhalten Kommunen für Aktivitäten im Bereich der Beratung und Vermittlung, die zur Wiedervermietung von Wohnraum geführt haben. Sie beträgt maximal 2.000 Euro je vermieteter Wohnung. Bei Anwendung eines eigenen kommunalen Förderprogramms kann die Kommune zusätzlich 500 Euro je vermieteter Wohnung erhalten.

Ziel der Beratungsprämie ist es, durch Architektenberatung, insbesondere in Einfamilienhausgebieten, mittels Teilung und Umbau mehr Wohneinheiten zu schaffen. Wird die Kommune diesbezüglich unterstützend aktiv, kann sie eine Prämie in Höhe von pauschal 400 Euro je durchgeführter Beratung erhalten.

Der Wohnflächenbonus BW soll als Anreizsystem zur Förderung von freiwilligen Wohnungswechseln dienen, Umzugskreisläufe anstoßen und untergenutzten Wohnraum für eine größere Anzahl von Menschen, wie beispielsweise Familien verfügbar machen. Prämiert wird der Umzug in kleinere Wohnungen bei einer Verkleinerung der Wohnfläche von mind. 15 m² mit einer Grundprämie von 3.000 Euro. Jede weitere Reduzierung wird mit 100 Euro / m² bis max. 7.500 Euro honoriert.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Maßnahmenpaketes „Konzeptvergabe“ die Pilotprämie „Kommunale Konzeptvergabe“ eingeführt.

3.3.2 Räumliche Verteilung

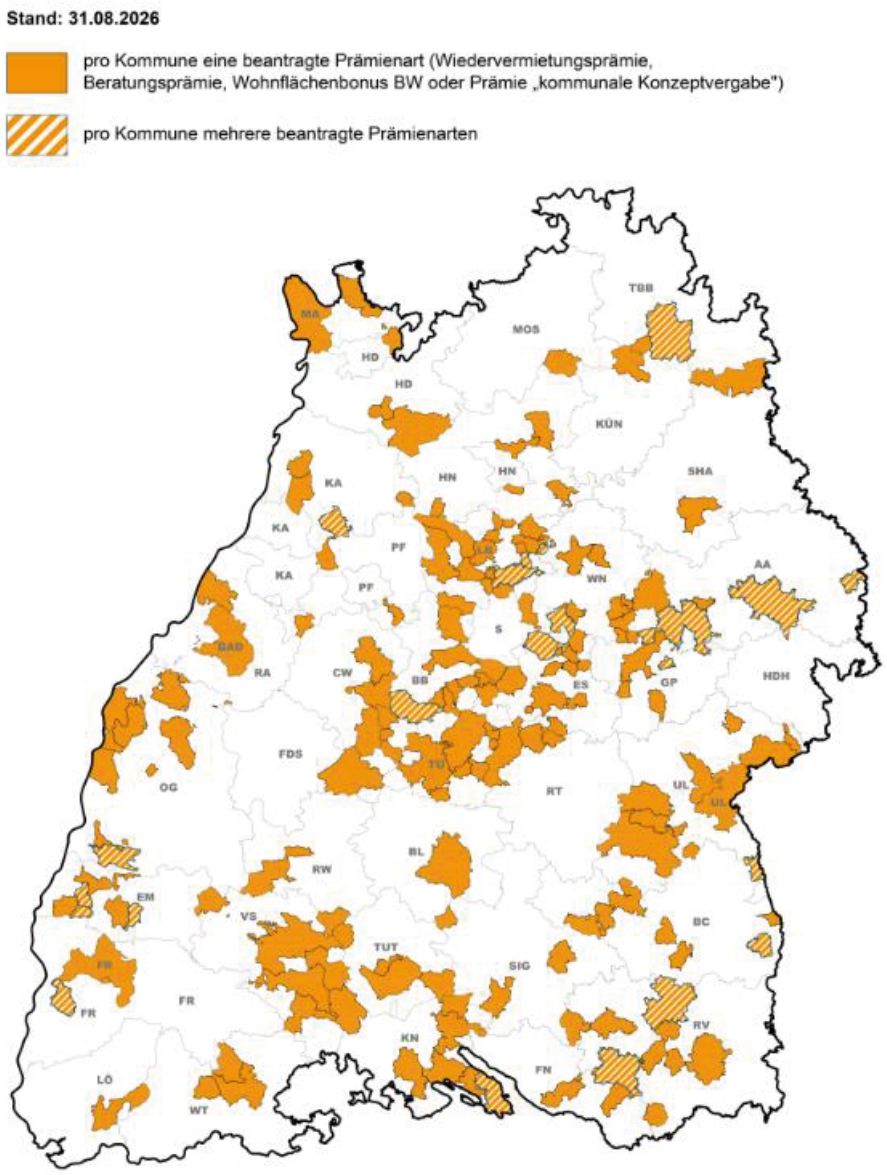


Abbildung 5: Antragstellende Kommunen Prämienkatalog, Pilotprämie „Kommunale Konzeptvergabe“

3.3.3 Förderbilanz

Jahre	Anzahl der Anträge	Anzahl der Bewilligungen	Bewilligte Fördermittel (€)	Mittelabfluss (€)
2021	77	68	88.786	84.586
2022	221	180	216.673	199.003
2023	291	184	265.839	265.301
2024	163	167	200.494	181.936
2025	225	212	469.156	313.383
2026 (bis 31.08.)	201	182	495.171	336.807
SUMME	1.178	993	1.736.119	1.381.016

Tabelle 4: Förderzahlen Prämienkatalog inkl. Pilotprämie „Kommunale Konzeptvergabe“

Im Erhebungszeitraum haben insgesamt 168 Kommunen 1.178 Anträge auf Erhalt einer Prämie gestellt. Hiervon wurden 993 Anträge bewilligt, was einer Bewilligungsquote von rund 84 Prozent entspricht. Das Bewilligungsvolumen beläuft sich auf rund 1,7 Mio. Euro.

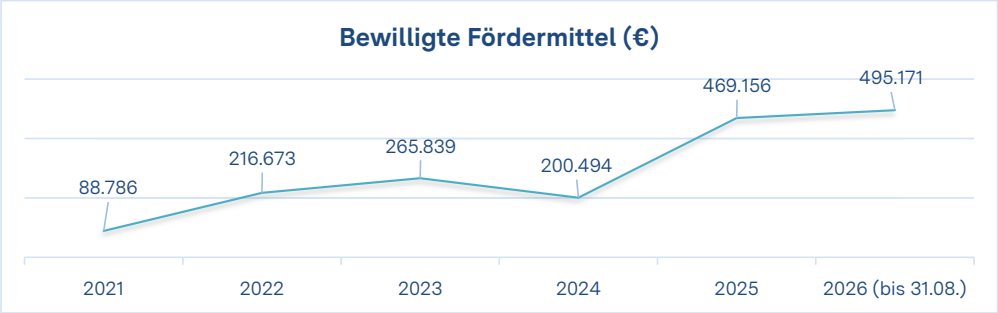


Abbildung 6: Bewilligte Fördermittel „Prämienkatalog“

Die Darstellung verdeutlicht, dass ab dem Jahr 2025 eine deutliche Steigerung der bewilligten Fördermittel erzielt wurde. So hat sich das Bewilligungsvolumen mit rund 470.000 Euro im Jahr 2025 im Vergleich zu 2024 mit rund 200.000 Euro mehr als verdoppelt. Der Trend setzt sich in 2026 fort.

Grund für die Steigerung ist die erfolgreiche Erweiterung des Prämienkatalogs im Mai 2025 um den Wohnflächenbonus BW und die Prämie „Kommunale Konzeptvergabe“ im Rahmen des Maßnahmenpakets „Konzeptvergabe“ sowie die Werbeoffensive des MLW.

Die folgende Tabelle verdeutlicht die mittels der einzelnen Prämien konkret erzielten Erfolge. So konnten beispielsweise mithilfe der Wiedervermietungsprämie insgesamt 748 leerstehende Wohnungen wieder in die Vermietung gebracht werden, was einem wieder verfügbar gewordenen Wohnraum von rund 64.200 m² entspricht.

	Wiedervermietungsprämie		Beratungsprämie		Wohnflächenbonus		Prämie „Kommunale Konzeptvergabe“	
Jahre	Anzahl der Wiederver-mietungen	Wieder verfügbarer Wohnraum (m²)	Anzahl der Gebäude, für die eine Beratung erfolgt ist	Potenziell zusätzlicher Wohnraum (m²)	Anzahl Wohn-flächen-boni	Reduzierte Wohn-fläche (m²)	Konzept-vergaben	Prämie (€)
2021	68	6.016						
2022	180	13.792						
2023	176	16.492	8	734				
2024	116	10.329	51	4.286				
2025	112	9.841	67	5.322	18	767	15	150.000
2026 (bis 31.08.)	*96*	7.743	38	3.604	59	2.068	2	20.000
SUMME	748	64.213	164	13.946	77	2.835	17	170.000

Tabelle 5: Weitere spezifische Kennzahlen zum Prämienkatalog

Der Prämienkatalog verzeichnet gute Erfolge: Mit einem Bewilligungsvolumen von über 1,7 Mio. Euro wurden seit 2021 insbesondere rund 64.000 m² Wohnraum für rund 1.300 Personen[2] (re-) aktiviert.

[2] Für die Berechnung wurde die Wohnfläche je Einwohner in Baden-Württemberg in Höhe von 49,0 m² herangezogen. Datenquelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Genesis-Online, Code: 31231-0010 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohnfläche, Räume: Bundesländer, Stichtag 31.12.2025, 2026 | Stand: 23.09.2026 / 11:07:10

3.3.4 Verwaltungskostenbilanz

Jahre	Bewilligte Fördermittel (€)	Verwaltungskosten (VK) gesamt (€)	Verwaltungskostenquote (%) (Verhältnis VK zu bewilligten Mitteln)
2021	88.786	109.879	124
2022	216.673	128.780	59
2023	265.839	155.978	59
2024	200.494	227.003	113
2025	459.156	204.951	45
2026[3] (bis 31.08.)	495.171	146.612	30

Tabelle 6: Verwaltungskostenquote Prämienkatalog

Während die Verwaltungskosten in der kostenintensiven Anlaufphase noch über den ausgeschütteten Mitteln lagen, konnte durch die Erweiterung der Prämienangebote, verstärkte Werbemaßnahmen und Skaleneffekte im Laufe der Jahre eine deutlich verbesserte Kosteneffizienz erreicht werden.

Die jährliche Verwaltungskostenquote des Prämienkatalogs ist von initial 124 Prozent auf 45 Prozent im Jahr 2025 signifikant gesunken. Der Trend setzt sich 2026 mit 30 Prozent fort.[3]

3.4 Maßnahmenpakete, Wissen und Netzwerk

Die Wohnraumoffensive BW setzt auf ein agiles Förderinstrumentarium, um unmittelbar auf aktuelle (bundespolitische) Entwicklungen und sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können. So hat das MLW gemeinsam mit dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ (im Folgenden „SDB“) den Kommunen die Maßnahmenpakete „Konzeptvergabe“ und „Bau-Turbo BW“ zur Verfügung gestellt. Diese unterstützen die kommunale Praxis gezielt, niedrigschwellig und anwendungsorientiert mit Online-Dialogen, Handreichungen, Expertennetzwerken und Förderungen.

[3] Die in die Ermittlung der Verwaltungskosten eingeflossenen Kosten des MLW basieren auf einer Schätzung anhand der in 2025 angefallenen Kosten.

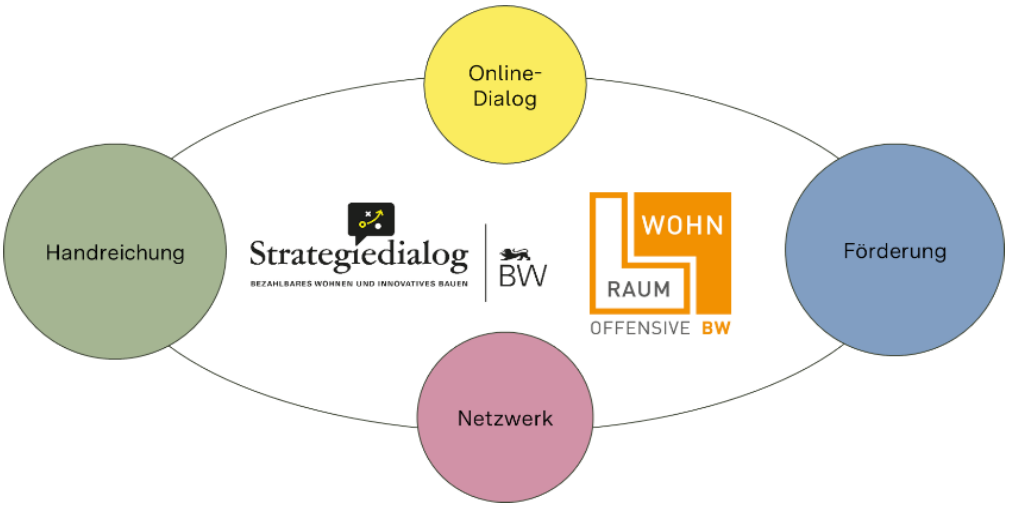


Abbildung 7: Bestandteile der Maßnahmenpakete

Herzstück des Maßnahmenpakets „Kommunale Konzeptvergabe“ (vgl. Flyer Anlage 7) ist eine vom SDB erarbeitete Handreichung für die praktische Umsetzung einer Konzeptvergabe sowie die Prämie „Kommunale Konzeptvergabe“ in Höhe von 10.000 Euro. Diese richtet sich an Kommunen, die zum ersten Mal ein Konzeptvergabeverfahren anwenden. Sie kann zusätzlich zu den Fördergutscheinen in Anspruch genommen werden.

Mit dem Maßnahmenpaket „Bau-Turbo BW“ (vgl. Flyer Anlage 8) unterstützt das MLW die Kommunen bei der Umsetzung der neuen Regelungen des Bau-Turbos. Ziel ist es, den Kommunen Orientierung, Handlungssicherheit und belastbare planerische Grundlagen für die Anwendung des Bau-Turbos zu bieten. Zentraler Inhalt dieses Paketes ist die finanzielle Förderung von Beratungs- und Planungsleistungen zum Bau-Turbo im Rahmen der Fördergutscheine des Kompetenzzentrums sowie die seitens des SDB entwickelte Handreichung mit praxisorientierten Informationen zum kommunalen Umgang mit dem Bau-Turbo und zur Anwendung der Fördergutscheine.

Das MLW hat gemeinsam mit der LSBW die Förderangebote des Kompetenzzentrums verstärkt ab März 2025 um Wissens- und Netzwerkformate ergänzt. Neben individuellen Vor-Ort-Terminen und allgemeinen Informationsveranstaltungen in den Regierungsbezirken finden seit Herbst 2025 monatlich Online-Dialoge statt. Diese verstehen sich als offenes Austauschformat. Interessierte Kommunen können sich hier informieren, gezielt Fragen klären, von Fachwissen

profitieren und in den direkten Erfahrungsaustausch mit anderen Akteuren aus der Praxis treten. Das Interesse der Kommunen zeigt sich mit insgesamt 908 angemeldeten Personen deutlich.

Datum des Online-Dialogs	Thema des Online-Dialogs	Angemeldete Teilnehmerzahl
16. Oktober 2025	Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW	34
27. November 2025	Grundstücksfonds BW	24
17. Dezember 2025	Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW	39
29. Januar 2026	Bau-Turbo BW	188
26. Februar 2026	Bau-Turbo BW - Erfahrungsaustausch	246
19. März 2026	Bau-Turbo BW - Erfahrungsaustausch	186
23. April 2026	Bezahlbarer Wohnraum im ländlichen Raum	57
21. Mai 2026	Leitlinienerstellung - Bau-Turbo: Fördergutscheine	104
25. Juni 2026	Mehr Leben im Eigenheim – Möglichkeiten für ein Zuhause mit Zukunft	30

Tabelle 7: Übersicht „Online-Dialoge“

Zusätzlich nutzt das Kompetenzzentrum externe Plattformen – etwa die SDB-Jahresveranstaltungen –, um Wissen zu vermitteln und den fachlichen Austausch zu fördern. Direktansprachen der Kommunen, Informationsflyer und Publikationen runden das Informationsangebot ab.

Die ideelle Förderung durch das Kompetenzzentrum - bestehend aus Wissensvermittlung sowie Austausch- und Vernetzungsformaten - wird von den Kommunen sehr gut angenommen.

4 Grundstücksfonds BW

4.1 Förderprofil

Der Grundstücksfonds ermöglicht Kommunen, die aktuell nicht in der Lage sind einen Grundstückskauf zu finanzieren, eine vorausschauende Bodenpolitik, indem das Land auf Initiative der Kommune hin Grundstücke ankauft und die Grundstücke für maximal fünf Jahre bevorratet. Die Bevorratungszeit ermöglicht es der Kommune die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum für die bevorrateten Grundstücke zu schaffen. Nach Ende der Bevorratungszeit realisiert die Kommune oder ein von ihr bestimmter Investor den Wohnraum nach Erwerb des Grundstücks vom Land.

Die LSBW prüft, ob die Kommune generell Bedarf für gemeinwohlorientierten Wohnraum hat und ob die finanzielle Lage der Kommune eine Aufnahme in den Grundstücksfonds rechtfertigt (vgl. Handreichung Anlage 9).

Für die Aufnahme in den Grundstücksfonds wird die Finanzsituation der Kommune beispielsweise anhand ihrer Steuerkraftquote als Bewertungsgrundlage überprüft. Der Kommune darf es jedenfalls zum Zeitpunkt des Grundstücksankaufs nicht möglich sein den Kaufpreis für das Grundstück eigenständig aufzubringen.

Die Kommune gibt eine Absichtserklärung in Form eines Gemeinderatsbeschlusses ab, dass sie beabsichtigt, in einem erheblichen Umfang (mindestens 30 Prozent der realisierbaren Bruttogeschossfläche) gemeinwohlorientierten, insbesondere sozial geförderten Wohnraum zu errichten.

Die Kommune legt den örtlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum dar. Das Vorliegen eines örtlichen Bedarfs an einer gemeinwohlorientierten Wohnbebauung kann insbesondere auf nachfolgende Anhaltspunkte gestützt werden. Merkmale des Bedarfsnachweises sind hohe Bodenpreise für Wohnbauflächen, eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, hohe Angebotsmieten für Neuvermietungen, steigende Einwohnerzahlen, eine niedrige Leerstandsquote sowie eine geringe Bautätigkeit/geringe Fertigstellungszahlen an bezahlbarem – vor allem sozial gebundenem – Wohnraum in den letzten drei Jahren trotz des Vorliegens eines oder mehrerer benannter Kriterien.

Liegen die Voraussetzungen der Kommune für die Aufnahme in den Grundstücksfonds vor und ist das Grundstück generell geeignet für die geplante Projektentwicklung, so schließt die

LSBW mit der Kommune einen sogenannten Bevorratungsvertrag ab. Auf der Grundlage des Bevorratungsvertrags wird die LSBW für das Land tätig und tritt in der Regel gemeinsam mit der Kommune in konkrete Kaufvertragsverhandlungen mit dem Verkäufer ein. Der Kaufpreis für das Land bestimmt sich hier anhand des aktuellen Verkehrswerts, der insbesondere bei bebauten Grundstücken anhand eines aktuellen Verkehrswertgutachtens bemessen wird.

Vor dem Erwerb des Grundstücks durch das Land wird vertraglich geregelt, dass über ein Angebot auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrags zwischen Land und Kommune die Kommune das Grundstück zum Ende der Bevorratungsfrist zur Projektrealisierung vom Land erwerben kann. Erklärt die Kommune dann nach in der Regel fünf Jahren die Errichtung der bauleitplanerischen Voraussetzungen der Wohnraumschaffung dem Land gegenüber für erfüllt, so tritt die Bedingung für die Annahme des Angebots auf Seiten des Landes ein. Daraufhin muss das Land das Angebot der Kommune auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrags annehmen und die Kommune erwirbt das Grundstück und kann die nachfolgende Projektrealisierung verwirklichen. Benennt die Kommune einen Investor, der das Wohnbauprojekt entwickeln soll, so schließen Kommune und Investor einen städtebaulichen Vertrag und der Investor erwirbt das Grundstück direkt vom Land und realisiert das Projekt. Der Kommune bzw. dem Investor stehen unter Umständen und wenn die Vergünstigung beihilferechtlich zulässig ist, eine Vergünstigung des Kaufpreises zu, wenn sie auf dem Grundstück zumindest anteilig gemeinwohlorientierten – insbesondere sozialen Wohnraum – realisiert. Eine Vergünstigung wird vom aktuellen Verkehrswert abgeschöpft, wenn der aktuelle Verkehrswert beim Verkauf an die Kommune den Ankaufspreis mit Grunderwerbsnebenkosten des Landes übersteigt.

Gemäß der vertraglichen Vereinbarung verpflichtet sich die Kommune, innerhalb von in der Regel vier Jahren ab Erwerb des Grundstücks aus dem Fonds den gemeinwohlorientierten Wohnraum bezugsfertig herzustellen.



Abbildung 8: Graphische Darstellung des Zeitraums einer regulären Projektentwicklung

Antragsprüfung und kommunaler Entscheidungszeitraum:

Eine Vielzahl von Anfragen der Kommunen mit oder ohne Grundstücksbezug betreffen allgemeine Erstanfragen zu den generellen Voraussetzungen des Grundstücksfonds.

Fragt eine Kommune zu einem konkreten Projekt auf einem konkreten Grundstück die Prüfung durch die LSBW an, so prüft diese im Rahmen der Antragsprüfung, ob neben den Voraussetzungen zur Bodenbevorratung durch das Land auch das Grundstück aufgrund seiner Beschaffenheit für die geplante Projektentwicklung geeignet ist. Im Zeitraum der Antragsprüfung erklärt die Kommune durch einen Gemeinderatsbeschluss die Absicht gemeinwohlorientierten Wohnraum in erheblichem Umfang zu realisieren.

Liegen die Antragsvoraussetzungen vor, so nimmt die LSBW konkrete Grunderwerbsverhandlungen mit dem oder den Käufern auf. Der Abschluss von erfolgreichen Kaufvertragsverhandlungen bildet der Ankauf des Grundstücks durch das Land zum Verkehrswert.

Bevorratungszeit

Mit Abschluss des notariellen Angebotsvertrags zwischen Kommune und Land beginnt die Bevorratungszeit. Während der in der Regel 5-jährigen Bevorratungszeit schafft die Kommune die bauleitplanerischen Voraussetzungen, damit das Grundstück im Sinne der Projektplanung mit gemeinwohlorientiertem Wohnraum bebaut werden kann. Die Kommune hat die Möglichkeit, beim Vorliegen von sachlichen Gründen die Bevorratungszeit zu verlängern. Das

kann z.B. der Fall sein, wenn es der Kommune nicht möglich war einen Investor für die Projektrealisierung zu finden und die Kommune das Vergabeverfahren wiederholen muss.

Sieht die Kommune nicht vor, das Projekt selbst zu realisieren, so leitet sie üblicherweise ein Jahr vor Ende der Bevorratungszeit die Vorbereitungen für die Weiterveräußerungen ein. Die Kommune vergibt den Auftrag für die Projektentwicklung der Wohnraumrealisierung dann an einen im Rahmen eines Vergabe- oder Konzeptvergabeverfahrens gefundenen Investor.

Die Kommune erklärt nach Aufstellung des Bebauungsplans gegenüber dem Land, dass die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum auf dem Grundstück geschaffen wurden. Die Bevorratungszeit endet mit dem Grundstückserwerb der Kommune oder eines von der Kommune benannten Dritten (Investor) vom Land.

Realisierungszeit

Die Kommune kann für die Realisierung des Wohnbauprojekts durch einen städtebaulichen Vertrag einen Investor verpflichten. Die Realisierungszeit beträgt in der Regel vier Jahre.

4.2 Räumliche Verteilung

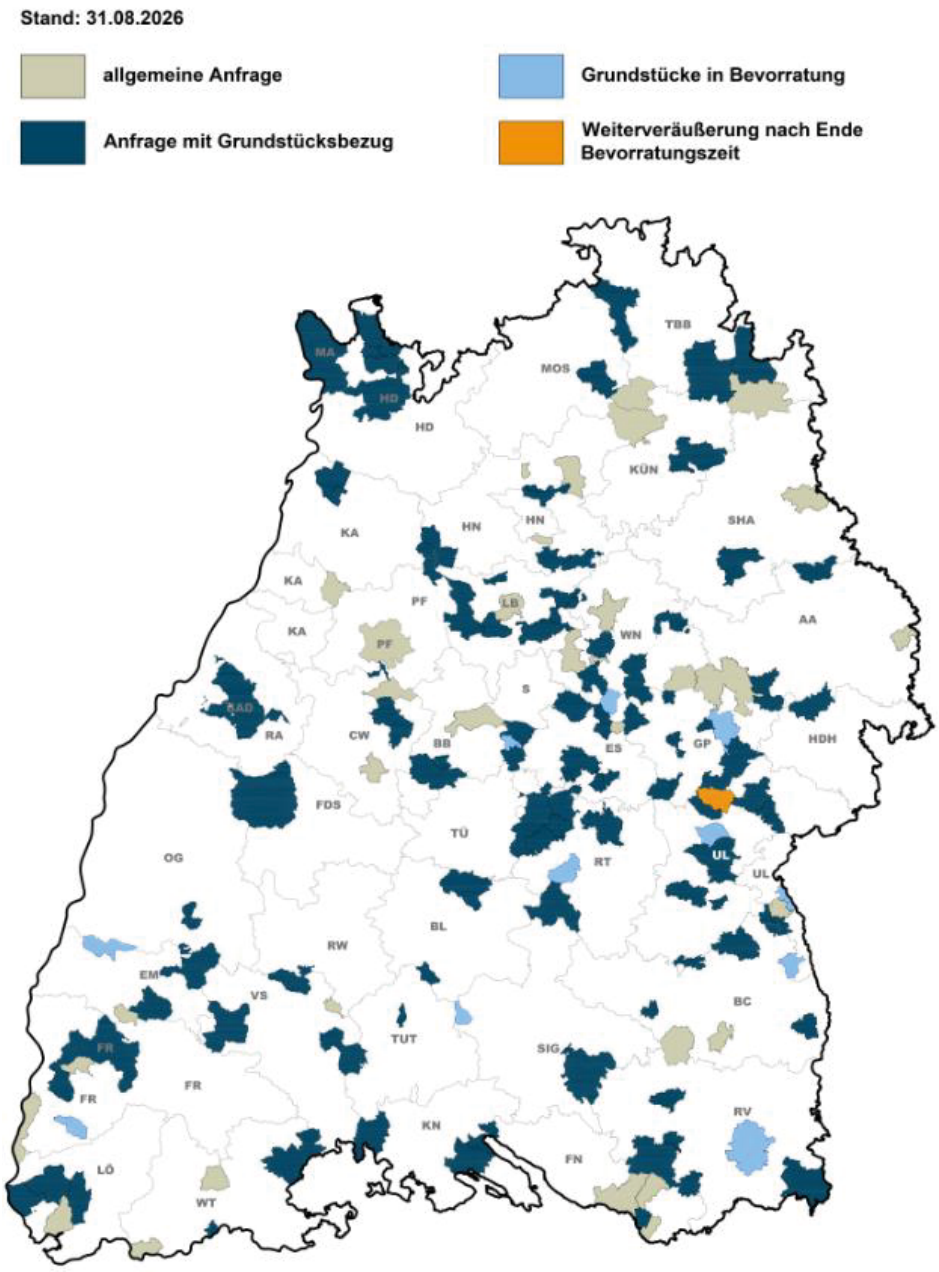


Abbildung 9: Kommunalen Anfragen Grundstücksfonds BW

4.3 Förderbilanz

a) Bevorratete Grundstücke im Grundstücksfonds

Übersicht

Der Grundstücksfonds bevorratet momentan in elf Kommunen in Baden-Württemberg für Wohnbauprojekte insgesamt 33 Grundstücke. Die bereits verkauften zwei Flurstücke in Nellingen sind in der folgenden Tabelle ebenfalls der Vollständigkeit halber aufgeführt. Die geplante Quote für die gemeinwohlorientierte Wohnbebauung liegt in der Regel bei 30 Prozent.

Kommune	Abschluss Veräußerungsvertrag	Kaufpreis (mit GNK[4]) (€)	Bevorratungsende
Nellingen	01.07.2021	754.654	01.07.2026
Steinenbronn	21.03.2022	1.260.523	20.03.2027
Kißlegg	11.07.2022	2.105.442	10.07.2027
Wain	18.08.2022	971.271	17.08.2027
Baltmannsweiler	20.12.2022	516.596	20.12.2027
Engstingen	02.06.2023	619.329	02.06.2028
Donzdorf	12.09.2023	2.049.587	12.09.2028
Herbolzheim	20.11.2023	648.910	20.11.2028
Sulzburg	24.04.2024	1.106.026	31.12.2028
Irndorf	02.07.2025	47.878	02.07.2030
Berghülen	18.12.2025	4.589.429	01.11.2030
Illerkirchberg	03.03.2026	442.742	03.03.2031
SUMME		15.112.387	

Tabelle 8: Darstellung der Grundstückskäufe zur Bevorratung durch den Grundstücksfonds

Im Erhebungszeitraum haben insgesamt 148 Kommunen eine Anfrage auf eine Grundstücksbevorratung gestellt, teilweise mit und auch ohne Grundstücksbezug.

Davon haben sich für zwölf Kommunen nach Prüfung der Voraussetzungen des Grundstücksfonds, nach Prüfung der Geeignetheit des Grundstücks und nach erfolgreich geführten Kaufvertragsverhandlungen 18 Kaufvertragsabschlüsse für Bevorratungen durch den Grundstücksfonds im Erhebungszeitraum ergeben. Für das Projekt in Steinenbronn wurden insgesamt fünf und für das Projekt in Engstingen drei notarielle Kaufverträge geschlossen.

[4] GNK = Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Makler und Notarkosten)

Das Ankaufsvolumen für die Grundstückskäufe beläuft sich momentan auf rund 15 Mio. Euro. Der erste Verkauf von zwei Flurstücken aus dem Fonds nach Ende der Bevorratungszeit erfolgte am 24.06.2026 an die Gemeinde Nellingen. Vertraglich ist die Realisierungszeit für das Projektende in Nellingen zum 24.06.2032 geregelt.

Die LSBW konnte das Ankaufsvolumen des Grundstücksfonds im letzten Jahr von 9 Millionen Euro auf 15 Millionen Euro erhöhen. Der Grundstücksfonds bevorratet momentan für 11 kommunale Projekte 33 Grundstücke.

Voraussichtliche Zielerreichung

Bei der Evaluation des Grundstücksfonds muss die Tatsache berücksichtigt werden, dass die ersten vertraglich vereinbarten Bevorratungszeiten erst in 2026 und 2027 enden. Zum jetzigen Zeitpunkt (September 2026) ist daher noch keine Realisierung von Wohnraum erfolgt.

Der geplante zu realisierende Wohnraum wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

Flächen für Wohnraum	Flächengröße (ha)	Mittelbedarf (€)
In Prüfung	7,5	25.590.285
in Anbahnung	0,6	4.146.373
In Bevorratung	12,14	*15.150.412*

Tabelle 9: Geplante Flächen für Wohnraum und dafür aufzuwendender Mittelbedarf des Grundstücksfonds

Aussagekräftige Kennzahlen für die Aktivitäten des Grundstücksfonds sind die Flächengrößen für die geplanten Wohnbauflächen der Projekte sowie der dafür aufgewandte Mittelbedarf.
Die Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten kann anhand der Flächen überschlägig geschätzt werden und beläuft sich voraussichtlich auf 274 Wohnungen in Baden-Württemberg

Die Flächenangaben werden nach ihrem konkreten Projektstand unterteilt in Flächen in Prüfung durch die LSBW, in Anbahnung mit konkreten Kaufvertragsverhandlungen zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrags sowie in Flächen, die sich bereits in der Bevorratung durch den Grundstücksfonds befinden.

Auf den bevorrateten Grundstücken lassen sich voraussichtlich 274 bezahlbare Wohnungen mit einem Umfang von 13,54 Hektar an Flächengröße realisieren. Die gewonnene Wohnbaufläche entspricht 18 Fußballfeldern und bezahlbarem Wohnraum für geschätzt 550 Menschen.

b) Projekte im Stadium von Kaufvertragsverhandlungen

Die LSBW befindet sich momentan in konkreten Prüfungen für Ankäufe von weiteren Grundstücken für neue Bevorratungsprojekte in Freiburg, Reutlingen, Sulzfeld und Königsfeld. In Salach werden bereits konkrete Kaufvertragsverhandlungen geführt. Das geschätzte Ankaufsvolumen für die anstehenden Ankäufe beträgt ca. 30 Mio. Euro.

Kaufvertragsverhandlungen für weitere Ankäufe von Grundstücken für die bereits in der Bevorratung befindlichen Projekte in Engstingen und Illerkirchberg werden geführt. Die Gemeine Engstingen hat eine vorbereitende Untersuchung zum Erlass einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 139 Abs. 2 BauGB für das Projektgebiet eingeleitet.

Die LSBW verhandelt über den Ankauf von weiteren Grundstücken für Wohnraumprojekte mit einem Volumen von ca. 30 Millionen Euro.

c) Beratungsfunktion der LSBW

Die Übersicht der Kontakte und Erstanfragen der 148 Kommunen zeigt, dass es eine Vielzahl an Anfragen in Baden-Württemberg bezüglich der Inanspruchnahme des Grundstücksfonds gibt. Jedoch haben sich im Erhebungszeitraum nur zwölf Projekte bis zur Bevorratung umsetzen lassen. In der Online-Umfrage wurden von den Kommunen überwiegend die Gründe mangelnde Ressourcen, zu hohe Baukosten sowie fehlende Investoren für die Nichtinanspruchnahme des Grundstücksfonds genannt. Es gab auch von Seiten der LSBW nicht weiterverfolgte Projekte, doch sind diese von der Anzahl her gering.

Die LSBW berät die Kommunen sowie auch die Investoren umfassend bei der Projektentwicklung. Da meist kleinere Gemeinden ohne ein eigenes Liegenschaftsamt von der Grundstücksbevorratung Gebrauch machen, fällt hier, anders als bei Städten, die in der Regel über Liegenschaftsämter verfügen, ein hoher Beratungsbedarf für die Projektentwicklung an.

4.4 Verwaltungskostenbilanz

Im Folgenden werden die Verwaltungskosten des Grundstücksfonds im Verhältnis zu den aufgewandten Mitteln dargestellt. Transferausgaben werden hier die aufgewandten Mittel für Grundstückskäufe mit Grunderwerbsnebenkosten genannt. Der Rechnungshof hat die Ausgaben für Grundstückskäufe als Transferausgaben bezeichnet, da nur eine Zwischenbevorratung angestrebt wurde – das Ziel des Grundstücksfonds aber darin besteht,

dass gemeinwohlorientierte Wohnbebauung realisiert wird. Die Begrifflichkeit wird übernommen.

Jahre	Transferausgaben (€)[5]	Verwaltungskosten (VK) gesamt (€)	Verwaltungskostenquote (%) (Verhältnis VK zu Transferausgaben)
2021	754.654	603.574	80
2022	1.439.228	464.248	32
2023	2.801.099	726.997	26
2024	4.558.234	269.358	6
2025	4.465.184	470.317	10
2026 (bis 31.08.)[6]	1.132.014	348.380	31

Tabelle 10: Verwaltungskostenquote Grundstücksfonds

[5] Transferausgaben = aufgewandte Mittel für Grundstückskäufe mit Grunderwerbsnebenkosten
[6] Die in die Ermittlung der Verwaltungskosten eingeflossenen Kosten des MLW basieren auf einer Schätzung anhand der in 2025 angefallenen Kosten.

5 Bewertung der Wohnraumoffensive BW durch die Kommunen

5.1 Auswertung der Online-Umfrage

- Programm „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen / Fördergutscheine“

Das Förderinstrument wird von den befragten Kommunen (32 Rückmeldungen insgesamt) insgesamt überwiegend positiv bewertet. Als besonders förderlich für die Weiterentwicklung beziehungsweise Ermöglichung kommunaler Vorhaben werden vor allem die hohe finanzielle Förderung (23 Nennungen), die Möglichkeit zur Inanspruchnahme externer Beratungsleistungen (19 Nennungen) sowie der flexible Einsatz der einzelnen Fördermodule (18 Nennungen) hervorgehoben. Vereinzelt wird zudem die Kombinierbarkeit mit den Regelungen des „Bau-Turbos“ als hilfreicher Beitrag zur Umsetzung kommunaler Vorhaben genannt.

Auch die Ausgestaltung des Förderprogramms wird mehrheitlich positiv bewertet. Besonders hervorgehoben werden die verständlichen Antragsunterlagen, der unkomplizierte und zügige Antrags- und Förderabwicklungsprozess, die hohe Förderquote, der flexible Einsatz der Fördermodule sowie die Beratung und Begleitung durch die zuständigen Stellen. Insbesondere die durch die Fördergutscheine ermöglichte Einbindung externer Fachbüros wird als wichtiger Beitrag zur fachlichen Unterstützung kommunaler Planungs- und Entwicklungsprozesse eingeordnet.

Gleichzeitig weisen einzelne Rückmeldungen auf Verbesserungspotenziale hin. Genannt werden insbesondere hohe bürokratische Anforderungen, komplexe Verfahrensschritte sowie der damit verbundene Zeitaufwand. Darüber hinaus weisen einzelne Kommunen auf eine geringe Flexibilität sowie eine eingeschränkte Planungssicherheit infolge der begrenzten Förderzeiträume hin.

Die seit Juli 2024 geltenden Antrags- und Bewilligungsprozesse im Rahmen der Fördergutscheine werden insgesamt positiv bewertet. Die Hälfte der befragten Kommunen nimmt das novellierte Verfahren als eher oder sehr niederschwellig wahr. Weitere 19 Prozent bewerten den Aufwand als mittel, während lediglich rund 9 Prozent das Verfahren als eher oder sehr aufwendig einschätzen. Rund ein Fünftel der Befragten konnte hierzu keine Bewertung abgeben.

- Prämienkatalog des Kompetenzzentrums

Aus der Befragung wird ersichtlich, dass die Prämien über die Förderung einzelner Maßnahmen hinaus teilweise weitere kommunale Prozesse zur Aktivierung von Wohnraum im Bestand angestoßen haben (63 Rückmeldungen insgesamt). Ein großer Teil der befragten Kommunen, die die Prämien in Anspruch genommen haben, gibt an, mithilfe der Prämien insbesondere Beratungs- und Informationsangebote initiiert zu haben (25 Nennungen). Darüber hinaus wurden in einzelnen Kommunen eigene kommunale Vermittlungsangebote (18 Nennungen) oder Förderprogramme (15 Nennungen) entwickelt. Etwas seltener führten die Prämien zur Initiierung von Kooperationen, beispielsweise mit Eigentümerinnen und Eigentümern, oder zur Durchführung eigener Veranstaltungen zur Leerstandsaktivierung (je 8 Nennungen). Einzelne Kommunen nennen zudem eine verstärkte interne Kommunikation sowie einen Austausch mit externen Fachbüros sowie Architektinnen und Architekten als weitere durch die Prämie angestoßene Prozesse. Einige der befragten Kommunen geben hingegen an, dass über die konkrete Einzelmaßnahme hinaus keine weiteren Prozesse mit Hilfe der Prämien angestoßen wurden (19 Nennungen).

Der Beitrag der Prämien zur Aktivierung von Wohnraum im Bestand wird von den Kommunen unterschiedlich bewertet und insgesamt als begrenzt eingeschätzt. Rund 18 Prozent der Befragten bewerten den Beitrag zur Wohnraumaktivierung als hoch oder sehr hoch. Der größte Anteil der Kommunen (38 Prozent) schätzt die Wirkung als mittel ein. Rund 40 Prozent bewerten den Beitrag zur Wohnraumaktivierung hingegen als eher gering oder sehr gering.

Als zentrale Hindernisse bei der Nutzung der Prämien werden insbesondere die begrenzte Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Mieterinnen und Mietern genannt (24 Nennungen). Darüber hinaus stellen begrenzte personelle Ressourcen der Kommunen (19 Nennungen), der wahrgenommene hohe Verwaltungsaufwand (18 Nennungen) sowie die begrenzte finanzielle Attraktivität (18 Nennungen) der Prämien aus Sicht der Kommunen weitere Hindernisse dar. Die geringe Bekanntheit der Prämien bei den Zielgruppen sowie eine fehlende Passfähigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten werden hingegen nur vereinzelt als Hemmnisse genannt. Einzelne Kommunen weisen zudem darauf hin, dass die Prämien zwar wichtige Impulse zur Aktivierung geben können, die anschließende Umsetzung baulicher Maßnahmen jedoch oft an fehlenden finanziellen Ressourcen oder an der Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer scheitern, entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

- Grundstücksfonds BW

Die Rückmeldungen der befragten Kommunen (35 Rückmeldungen insgesamt) zeigen eine differenzierte Bewertung des Grundstücksfonds. Knapp die Hälfte bewertet dessen Beitrag zur Schaffung der Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum sowie zur Stärkung einer vorausschauenden kommunalen Bodenpolitik als hoch bis sehr hoch. Rund ein Drittel schätzt den Beitrag hingegen als gering bis sehr gering ein, weitere 14 Prozent bewerten ihn als mittel.

Die Einschätzung der Erfolgsaussichten ohne Inanspruchnahme des Grundstücksfonds verdeutlicht die Bedeutung des Instruments. Rund 60 Prozent der befragten Kommunen schätzen ihre Erfolgsaussichten, im betreffenden Plangebiet auch ohne den Grundstücksfonds bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, als eher gering oder gar nicht vorhanden ein. Weitere 20 Prozent bewerten die Erfolgsaussichten als mittel. Lediglich 5,7 Prozent sehen diese auch ohne den Grundstücksfonds als eher hoch an. Keine Kommune bewertet sie als sehr hoch.

Gleichzeitig zeigt die Befragung, dass trotz der Inanspruchnahme des Grundstücksfonds weiterhin erhebliche Herausforderungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für die Kommunen bestehen (35 Rückmeldungen insgesamt). Am häufigsten werden begrenzte finanzielle Ressourcen der Kommune (21 Nennungen) sowie hohe Baukosten (18 Nennungen) als Hemmnisse genannt. Ebenfalls wird ein Mangel an Investoren oder Vorhabenträgern (12 Nennungen) häufig genannt. Daneben erschweren nach Einschätzung einzelner Kommunen komplexe Projektentwicklungen, begrenzte personelle Ressourcen und schwierige Eigentumsverhältnisse (je 8 Nennungen) die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum. Komplexe Baurechtsverfahren, fehlender politischer Konsens sowie sonstige projektspezifische Faktoren werden dagegen vergleichsweise selten als Hemmnisse genannt.

- Wohnraumoffensive BW insgesamt

Die übergreifende Bewertung der Wohnraumoffensive durch die befragten Kommunen fällt insgesamt differenziert aus. Knapp 30 Prozent der befragten Kommunen bewerten den Beitrag der Wohnraumoffensive zur Weiterentwicklung beziehungsweise Ermöglichung ihrer Vorhaben zur Schaffung bezahlbaren und sozial gemischten Wohnraums als eher hoch oder hoch. Ein Viertel der Kommunen schätzt den Beitrag als mittel ein, während 22 Prozent ihn als eher gering einschätzt. 10 Prozent geben an, dass der Beitrag der Wohnraumoffensive sehr gering ausfällt. Weitere 14 Prozent konnten hierzu keine Einschätzung abgeben.

Der am häufigsten genannter Effekt der Wohnraumoffensive (103 Rückmeldungen insgesamt) stellt die Aktivierung bestehenden Wohnraums dar (41 Nennungen). Darüber hinaus wird ebenfalls häufig eine stärkere Einbindung der Bürgerschaft bzw. eine höhere Akzeptanz wohnungspolitischer Vorhaben (28 Nennungen), die Stärkung der Handlungsfähigkeit der Verwaltung (26 Nennungen) sowie die Ermöglichung qualitätsvoller Planungsprozesse (22 Nennungen) und von Projekten, die ohne Förderung nicht umgesetzt worden wären (25 Nennungen), genannt. Angegeben werden zudem eine Stärkung des politischen Rückhalts (19 Nennungen) sowie der strategischen Steuerung der kommunalen Wohnraumentwicklung (21 Nennungen). Demgegenüber wird ein erleichterter Kontakt zu Investoren beziehungsweise Projektpartnern sowie eine Beschleunigung von Verfahren deutlich seltener als Wirkung wahrgenommen. Ein großer Teil der Kommunen gibt auch an, keine konkreten Effekte durch die Wohnraumoffensive festgestellt zu haben (30 Nennungen).

Die Begleitung durch die LSBW wird von den teilnehmenden Kommunen überwiegend positiv bewertet. Rund 73 Prozent zeigen sich mit der Begleitung eher oder sehr zufrieden. Besonders hervorgehoben werden die hohe Servicequalität, die fachliche Beratung sowie die zügige und unkomplizierte Unterstützung im Antrags- und Förderverfahren. Knapp 14 Prozent äußern sich hingegen eher oder sehr unzufrieden. Als Gründe werden insbesondere bürokratische und zeitaufwendige Verfahren, wenig praxistaugliche Abläufe, unklare Prozesse sowie verzögerte Rückmeldungen genannt. Die Auswertung der offenen Rückmeldungen weisen darauf hin, dass die Unterschiede in der Bewertung häufig mit der Komplexität der jeweiligen Förderinstrumente und Vorhaben zusammenhängen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Grundstücksfonds BW. [7]

Trotz der insgesamt komplexen Ausgangslagen und Rahmenbedingungen sieht die große Mehrheit der Kommunen einen deutlichen Mehrwert in den Angeboten der Wohnraumoffensive. Rund 93 Prozent der befragten Kommunen geben an, dass sie die Angebote bei geeigneten Vorhaben erneut in Anspruch nehmen beziehungsweise weiterempfehlen würden (vgl. Abbildung 10. Die wenigen ablehnenden Rückmeldungen begründen dies vor allem mit als aufwendig wahrgenommenen Antrags- und Förderverfahren, unpassenden Rahmenbedingungen oder einem aus ihrer Sicht fehlenden Mehrwert der Förderung.

[7] Das MLW geht davon aus, dass sich die Gründe „bürokratische und zeitaufwendige Verfahren, wenig praxistaugliche Abläufe, unklare Prozesse“ auf das Altverfahren des Programms „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen“ bezieht, das im Juli 2024 durch die Fördergutscheine mit einem deutlich vereinfachten und flexibilisierten Verfahrensablauf ersetzt wurde.

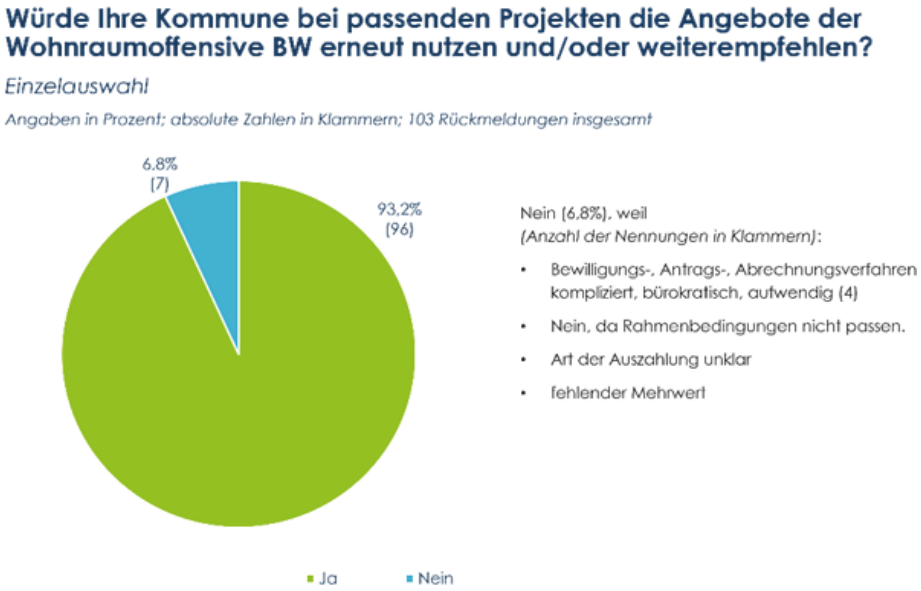


Abbildung 10: Ergebnisse zur Frage „Würde Ihre Kommune bei passenden Projekten die Angebote der Wohnraumoffensive BW erneut nutzen und/oder weiterempfehlen?“

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive nennen viele Kommunen eine langfristige Verstetigung der Förderangebote sowie eine weitere Vereinfachung der Förderverfahren. Ein besonderer Verbesserungsbedarf wird dabei insbesondere im Zusammenhang mit den Verfahrensabläufen des Grundstücksfonds BW gesehen. Eine langfristige Verstetigung der Förderangebote könne nach Auffassung der Kommunen dazu beitragen, eine nachhaltige Wirkung der Instrumente zu sichern. Darüber hinaus werden eine stärkere Digitalisierung der Antragsprozesse, höhere finanzielle Anreize und Prämien, insbesondere zur Leerstandsaktivierung und Eigentümeransprache, eine stärkere Unterstützung beim Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen, beispielsweise durch positive Praxisbeispiele, Vernetzungsangebote und Leitfäden, sowie eine noch zielgenauere Ausgestaltung der Förderinstrumente angeregt.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Online-Befragung, dass die Wohnraumoffensive BW aus Sicht der befragten Kommunen einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung der kommunalen Wohnraumentwicklung leistet. Gleichzeitig verdeutlichen die Rückmeldungen, dass insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung einzelner Instrumente und Förderverfahren weiteres Optimierungspotenzial unter Berücksichtigung der derzeit herausfordernden Marktbedingungen und der angespannten öffentlichen Haushaltslage besteht.

5.2 Erfahrungsberichte

5.2.1 Einzelinterviews

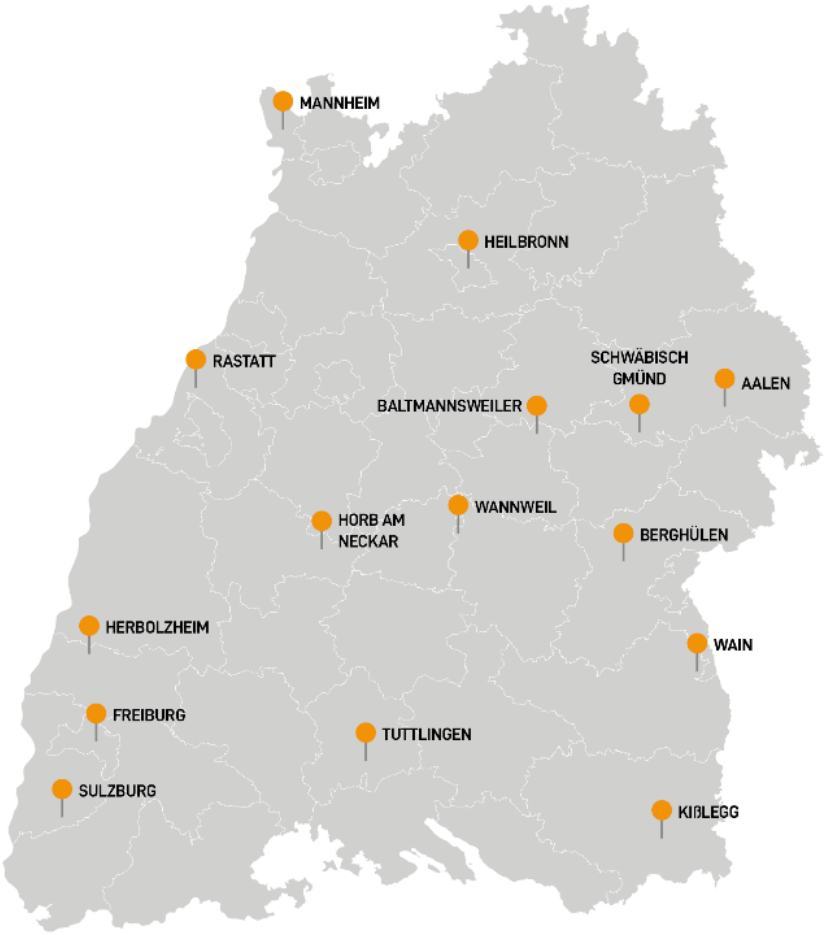


Abbildung 11: Kommunale Einzelinterviews

Im Folgenden sind die Kernpunkte der einzelnen Interviews in alphabetischer Reihenfolge der Kommunen dargestellt. Anschließend (vgl. Ziffer 5.2.2) folgt eine Zusammenfassung der zentralen kommunenübergreifenden Erkenntnisse. Die ausführlichen Interviews sind der Anlage 10 zu entnehmen.

Erfahrungsbericht Stadt Aalen

Förderinstrumente:

- Wiedervermietungsprämie (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)
- Wohnflächenbonus BW (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

> Während die Wiedervermietungsprämie in einer außergewöhnlichen Krisensituation dazu bei-trug, die kommunale Wohnraumakquise für die Unterbringung Geflüchteter finanziell zu unterstützen, gab der Wohnflächenbonus den entscheidenden Impuls, das Thema Wohnflächenmobilisierung strategisch in der kommunalen Wohnraumpolitik zu verankern. Der besondere Mehrwert des Wohnflächenbonus liege weniger im finanziellen Anreiz als vielmehr darin, Kommunen dabei zu unterstützen, bestehende Wohnraumreserven systematisch zu erschließen und entsprechende Kooperations- und Kommunikationsstrukturen aufzubauen. Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich Aalen insbesondere für eine stärkere Unterstützung kommunaler Kommunikations- und Sensibilisierungsmaßnahmen, eine bessere Verzahnung verschiedener Förderangebote sowie insgesamt verbesserte wirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Neubau bezahlbaren Wohnraums aus.

Erfahrungsbericht Gemeinde Baltmannsweiler

<u>Förderinstrumente:</u>

- Grundstücksfonds BW
- Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe

> Für die Gemeinde Baltmannsweiler bildet die Wohnraumoffensive eine wesentliche Grundlage, um ein gemeinwohlorientiertes Quartier mit bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur entwickeln sowie dafür ein qualitätsorientiertes Beteiligungs- und Vergabeverfahren durchführen zu können. Insbesondere der Grundstücksfonds eröffnete der Kommune die Möglichkeit, das für das Vorhaben erforderliche Gesamtareal zu sichern und damit die Voraussetzungen für die strategische Entwicklung des Vorhabens zu schaffen. Die Wohnraumoffensive wird deswegen als wichtiges Programm bewertet, um auch kleineren Kommunen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu unterstützen.
> Weiterentwicklungsbedarf in der Wohnraumoffensive sieht die Gemeinde vor allem bei einer flexibleren Ausgestaltung des Grundstücksfonds, um die Auswirkungen von Wertveränderungen zwischen An- und Weiterverkauf auf gemeinwohlorientierte

Vorhaben besser abzufedern. Ergänzend werden eine stärkere Vernetzung relevanter Akteure sowie zusätzliche Beratungs- und Informationsangebote zu Fördermöglichkeiten, insbesondere für kleinere Kommunen, empfohlen.

Erfahrungsbericht Gemeinde Berghülen

Förderinstrument:

- Grundstücksfonds BW

Mit dem Grundstücksfonds BW konnte die Gemeinde Berghülen ein ehemaliges Industrieareal als zentrale Fläche für die zukünftige Ortsentwicklung sichern. Dadurch erhält die Kommune erstmals die Möglichkeit, die Entwicklung eines bedeutenden Quartiers aktiv zu steuern und frühzeitig bezahlbaren Wohnraum sowie gemeinwohlorientierte Nutzungen in die Planung einzubinden, ohne dabei weitere Flächen für den bestehenden Wohnraumbedarf zu versiegeln.

Aus Sicht Berghülens wird die erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens maßgeblich davon abhängen, dass neben dem Flächenerwerb auch die Realisierung der benötigten Folgeinfrastruktur stärker unterstützt wird. Angeregt werden daher längere Entwicklungszeiträume beim Grundstücksfonds, mehr Planungssicherheit beim Rückerwerb sowie zusätzliche Förderangebote für Wohnungsbau und der notwendigen Folgeinfrastruktur.

Erfahrungsbericht Stadt Freiburg

Förderinstrument:

- Wohnflächenbonus BW (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Mit dem Wohnflächenbonus BW stärkt die Stadt Freiburg ihre kommunale Wohnungstauschbörse und verfolgt das Ziel, bestehenden Wohnraum bedarfsgerechter zu nutzen. Die Prämie des Landes trägt dazu bei, die Wohnungstauschbörse langfristig zu sichern, ihre Bekanntheit zu erhöhen und Anreize für einen freiwilligen Wohnungstausch zu schaffen. Damit ergänzt sie die kommunale Wohnungsstrategie, die vorhandene Wohnraumreserven aktiviert, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu verursachen.
Aus Sicht Freiburgs sollte die Wohnraumoffensive den Fokus künftig noch stärker auf die wirkungsvolle Aktivierung des Wohnungsbestands richten. Angeregt werden

daher der weitere Ausbau von Förderangeboten für kommunale Wohnungstausch- und Vermietungsprogramme sowie eine stärkere Unterstützung bei der Sanierung und Aktivierung leerstehender Wohnungen.

Erfahrungsbericht der Stadt Heilbronn
Abteilung Stadtplanung des Planungs- und Baurechtsamts

Förderinstrument:

- Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW
  (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen)

Die Fördergutscheine ermöglichen der Stadt Heilbronn, komplexe bodenpolitische Fragestellungen für bezahlbaren Wohnraum frühzeitig fachlich zu bearbeiten und somit belastbare Entscheidungsrundlagen für die Entwicklung des Baugebiets „Längelter“ zu schaffen. Besonders wertvoll an der Förderung ist aus Sicht der Abteilung Stadtplanung der Stadt Heilbronn die Einbindung externer Expertise, um neue bodenpolitische Lösungsansätze und Strategien bei den vorliegenden anspruchsvollen Eigentumsstrukturen zu identifizieren.
Die Abteilung Stadtplanung der Stadt Heilbronn regt an, dass künftig über die Wohnraumoffensive insbesondere die Unterstützungs- und Beratungsangebote zu kommunale Bodenstrategien und bodenpolitischen Instrumenten weiter gestärkt werden sollten. Darüber hinaus werden im Abbau bürokratischer Anforderungen sowie in praxisorientierteren Regelungen im Planungs- und Umweltrecht wesentliche Ansatzpunkte gesehen, um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums künftig wirksamer zu unterstützen.

Erfahrungsbericht Stadt Herbolzheim

Förderinstrumente:

- Grundstücksfonds BW
- Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW
  (Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen)

Mit dem Grundstücksfonds BW sicherte sich die Stadt Herbolzheim frühzeitig den Zugriff auf ein rund 1.600 m² großes Schlüsselgrundstück in zentraler Innenstadtlage, um dessen Mit Entwicklung langfristig selbst steuern zu können.

Ergänzend unterstützt der Fördergutschein die fachliche Vorbereitung einer qualitätsorientierten Konzeptvergabe. Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und einem einkommens-angemessenen Wohnraum. Während der Fördergutschein aus Sicht der Stadt einen deutlichen fachlichen und finanziellen Mehrwert bietet, wird der Grundstücksfonds aufgrund des hohen Verwaltungsaufwands und langwieriger Verfahrensabläufe deutlich kritischer bewertet.
Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich Herbolzheim insbesondere für schlankere und schnellere Verfahren beim Grundstücksfonds, stärkere Anreize zur Aktivierung bestehenden Wohnraums sowie eine konsequentere Förderung der Innenentwicklung aus.

Erfahrungsbericht Stadt Horb am Neckar

Förderinstrument:

- Beratungsprämie (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Unter Inanspruchnahme der Beratungsprämie unterstützt die Stadt Horb am Neckar Eigentümerinnen und Eigentümer dabei, bislang ungenutzte Wohnraumpotenziale im Gebäudebestand zu erschließen. Durch eine niedrigschwellige Erstberatung sollen insbesondere Umnutzungs-, Ausbau- und Teilungsmöglichkeiten bestehender Gebäude aufgezeigt und private Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Auseinandersetzung mit ihren Wohnraumpotenzialen angeregt werden. Aus Sicht Horbs liegt der Mehrwert der Prämie in den Anreizen, Hemmschwellen abzubauen, konkrete Projekte anzustoßen und die Aktivierung von Bestandswohnraum als Bestandteil der kommunalen Wohnraumpolitik stärker zu etablieren.
Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich Horb insbesondere für eine stärkere Bündelung der Förderangebote, eine engere Verzahnung einzelner Instrumente sowie landesseitige Unterstützungsangebote für die Öffentlichkeitsarbeit aus.

Erfahrungsbericht Gemeinde Kißlegg

Förderinstrumente:

- Grundstücksfonds BW
- Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe

- Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW
  (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen)

Die Gemeinde Kißlegg nutzt mehrere Instrumente der Wohnraumoffensive BW, um die Entwicklung des Omira-Areals als zentrales Schlüsselprojekt der Ortsentwicklung vorzubereiten. Während der Grundstücksfonds den Erwerb der strategisch wichtigen Fläche ermöglichte, unter-stützten Fördergutscheine die wirtschaftlich-konzeptionelle Vorbereitung des Projekts. Aus Sicht der Gemeinde leiste damit die Wohnraumoffensive langfristig einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
Kißlegg sieht insbesondere in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Verzahnung mit dem Landessanierungsprogramm weiteren Verbesserungsbedarf, damit komplexe Innenentwicklungsprojekte im ländlichen Raum tragfähig umgesetzt werden können. Zudem seien flexiblere Förderbedingungen bei bestehenden Angeboten und ergänzende Förderansätze zur Schließung der Wirtschaftlichkeitslücke im ländlichen Raum nötig.

Erfahrungsbericht Stadt Mannheim

Förderinstrumente:

- Wohnflächenbonus BW (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)
- Grundstücksfonds BW

Die Stadt Mannheim nutzt den Wohnflächenbonus BW, um ihr bestehendes kommunales Wohnraumtauschprogramm finanziell zu unterstützen und dadurch die Aktivierung bestehender Wohnraumreserven zu fördern. Der Wohnflächenbonus wird als sinnvolle Ergänzung kommunaler Wohnungsstrategien bewertet, da er die Fortführung des Programms erleichtert und dessen öffentliche Wahrnehmung stärkt. Demgegenüber konnte der Grundstücksfonds BW aus Sicht der Stadt keinen Mehrwert entfalten, da die Ausgestaltung des Instruments den Anforderungen innerstädtischer Entwicklungsprojekte Mannheims nicht ausreichend entspricht.

Für eine Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich Mannheim daher für eine stärkere Ausrichtung der Förderinstrumente auf die Innenentwicklung, eine ausgewogenere Verteilung von Risiken und Kosten sowie eine langfristige finanzielle Absicherung kommunaler Wohnraumprogramme aus.

Erfahrungsbericht Stadt Rastatt

Förderinstrument:

- Wiedervermietungsprämie (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Durch individuelle Beratung, finanzielle Anreize und eine enge Begleitung von Eigentümerinnen und Eigentümern reaktiviert Rastatts Servicestelle Wohnen leerstehenden Wohnraum. Die Wiedervermietungsprämie dient dabei vor allem der finanziellen Anerkennung und punktuellen Mitfinanzierung dieses kommunalen Engagements. Der größte Mehrwert wird weniger in der finanziellen Wirkung der Prämie gesehen als vielmehr in ihrer unterstützenden Funktion für bestehende kommunale Strukturen sowie in der erhöhten öffentlichen Aufmerksamkeit in Politik und Bürgerschaft für das Thema Leerstand.

Für eine stärkere Wirksamkeit regt Rastatt an, finanzielle Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer auszubauen und Kommunen größere Gestaltungsspielräume bei der Aktivierung von Leerständen einzuräumen. Ergänzend werden steuerliche Anreize, weniger Bürokratie sowie eine stärkere Unterstützung kommunaler Instrumente zur Risikominimierung als wichtige Bausteine für eine erfolgreiche Wohnraummobilisierung gesehen.

Erfahrungsbericht Stadt Schwäbisch Gmünd

Förderinstrument:

- Wiedervermietungsprämie (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Mit der bereits 2018 gestarteten Gmünder Wohnraumoffensive verfolgt die Stadt Schwäbisch Gmünd das Ziel, leerstehenden privaten Wohnraum zu aktivieren und dadurch insbesondere Menschen mit Wohnraumbedarf sowie von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen mit Wohn-raum zu versorgen. Die Wiedervermietungsprämie unterstützt dabei die bestehenden kommunalen Strukturen und trägt zur Finanzierung von Beratungs-, Vermittlungs- und Förderangeboten bei. Aus Sicht der Stadt liegt der größte Mehrwert der Förderung darin, die kommunale Wohnraumoffensive zu stärken und zusätzliche Handlungsspielräume bei der Aktivierung bestehender Wohnraumreserven zu schaffen.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich Schwäbisch Gmünd für eine langfristige Verstetigung der Förderinstrumente, eine höhere Grundprämie der Wiedervermietungsprämie sowie insgesamt wirtschaftlich attraktivere Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau aus. Darüber hinaus werden eine stärkere Digitalisierung der Förderverfahren sowie ein intensiverer Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen angeregt.

Erfahrungsbericht Stadt Sulzburg

Förderinstrument:

- Grundstücksfonds BW

Sulzburg konnte mit Unterstützung des Grundstücksfonds BW ein strategisch bedeutendes innerörtliches Schlüsselgrundstück sichern, das ohne die Zwischenfinanzierung durch das Land voraussichtlich nicht für kommunale Entwicklungsziele verfügbar gewesen wäre. Dadurch eröffnet sich der Stadt die Möglichkeit, ein Nachverdichtungsprojekt mit bezahlbarem Wohnraum gezielt nach ihren wohnungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen zu entwickeln und gleichzeitig wichtige Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren.
Damit Projekte dieser Art künftig schneller umgesetzt werden können, spricht sich die Stadt insbesondere für eine bessere Abstimmung zwischen den beteiligten Behörden, schlankere Genehmigungsverfahren sowie verlässliche Rahmenbedingungen für Kommunen aus. Darüber hinaus wird angeregt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums stärker zu berücksichtigen.

Erfahrungsbericht Stadt Tuttlingen

Förderinstrument:

- Wiedervermietungsprämie (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Mit ihrem bereits seit 2019 bestehenden kommunalen Bauförderprogramm verfolgt die Stadt Tuttlingen das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zugleich vorhandene Wohnraumpotenziale durch die Aktivierung von Leerständen besser zu nutzen. Die Wiedervermietungsprämie des Landes dockt nahtlos an dieses kommunale

Förderkonzept an und wird als sinnvoller Anreiz und unterstützendes Instrument bewertet, um leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Für eine stärkere Aktivierung von Wohnraum sieht Tuttlingen weniger eine Erhöhung der Prämie als vielmehr steuerliche Anreize, vereinfachte Förderverfahren und einen Abbau bürokratischer Hürden als zielführend an.

Erfahrungsbericht Gemeinde Wain

Förderinstrumente:

- Grundstücksfonds BW
- Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen)

Für die Entwicklung des Hirsch-Areals nutzt die Gemeinde Wain die Instrumente der Wohn-raumoffensive, um ihr zentrales Innenentwicklungsvorhaben mit bezahlbarem Wohnraum und ergänzenden Versorgungsangeboten qualitativ voranzubringen. Während der Grundstücksfonds die Voraussetzungen zur Sicherung des Schlüsselgrundstücks schuf, konnten mittels Fördergut-scheine die fachlichen und konzeptionellen Grundlagen zur Erarbeitung eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts entwickelt werden.

Aus Sicht der Gemeinde sollte die Wohnraumoffensive künftig insbesondere durch schnellere Förderverfahren, mehr Beratungs- und Qualifizierungsangebote für kleinere Kommunen sowie eine intensivere Unterstützung bei Konzeptvergaben und der Umsetzung bezahlbarer Wohnbau-projekte verbessert werden.

Erfahrungsbericht Gemeinde Wannweil

Förderinstrumente:

- Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW (Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen)
- Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe

Die Gemeinde Wannweil sieht in der Wohnraumoffensive eine wichtige Unterstützung, um auch als kleine Kommune innovative Ansätze der Wohnraumentwicklung verfolgen

und somit die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. Die Fördergutscheine und die Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe schufen die Grundlagen für eine anspruchsvolle Konzeptvergabe sowie eine strategische Entwicklungsstudie, die ohne die Unterstützung in dieser Form nicht realisierbar gewesen wären. Dadurch wurde die kommunale Handlungsfähigkeit bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums gestärkt.
Gleichzeitig verdeutlicht Wannweil, dass insbesondere kleinere Kommunen auf externe fachliche Begleitung und finanzielle Unterstützung angewiesen sind, um innovativ und qualitativ hochwertige Planungsprozesse erfolgreich umzusetzen.
Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich die Gemeinde entsprechend für eine stärkere Unterstützung kommunaler Konzeptvergaben, eine bessere Vernetzung mit erfahrenen Wohnungsakteuren und potenzieller Projektpartnern sowie zusätzliche Hilfen bei der Finanzierung und langfristigen Umsetzung bezahlbarer Wohnprojekte aus.

5.2.2 Kommunenübergreifende Erkenntnisse

- Programm „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen/ Fördergutscheine

Die Fördergutscheine werden von den interviewten Kommunen durchweg als wirkungsvolles Instrument zur fachlichen Unterstützung kommunaler Wohnraumentwicklung bewertet. Insbesondere kleinere Kommunen sehen in der Möglichkeit, externe Expertise über Fach- und Planungsbüros einzubinden, einen entscheidenden Mehrwert, da komplexe Planungs-, Beteiligungs- und Vergabeverfahren mit den vorhandenen personellen und fachlichen Ressourcen häufig nicht eigenständig bewältigt werden können. Die Förderung ermöglicht somit die Entwicklung qualitativ hochwertiger Konzepte, schafft belastbare Entscheidungsgrundlagen und eröffnet neue Handlungsmöglichkeiten bei der Entwicklung bezahlbaren Wohnraums. Gleichzeitig trägt sie dazu bei, innovative Verfahren wie die kommunale Konzeptvergabe vorzubereiten und umzusetzen sowie deren fachliche und politische Akzeptanz innerhalb der Verwaltung und der kommunalen Gremien zu stärken.

Positiv hervorgehoben werden zudem der flexible Einsatz der verschiedenen Fördermodule sowie die niedrigschwellige Ausgestaltung des Förderverfahrens. Verbesserungspotenziale sehen die Kommunen insbesondere in der Vermeidung von Doppelprüfungen, einer Beschleunigung der Auszahlungsverfahren sowie im Ausbau zusätzlicher Beratungs- und Qualifizierungsangebote. Darüber hinaus wünschen sich mehrere Kommunen eine weitergehende Unterstützung bei kommunalen Konzeptvergaben und der anschließenden

Umsetzung der entwickelten Vorhaben. Gleichzeitig wird angeregt, den flexiblen und niedrigschwelligen Charakter der Fördergutscheine auch künftig beizubehalten.

- Prämienkatalog

Die Instrumente des Prämienkatalogs werden von den interviewten Kommunen überwiegend als sinnvolle Ergänzung bestehender kommunaler Strategien zur Aktivierung vorhandener Wohnraumreserven bewertet. Ihre Wirkung entfalten die Wiedervermietungsprämie, der Wohnflächenbonus und die Beratungsprämie insbesondere dort, wo bereits kommunale Beratungs-, Vermittlungs- oder Unterstützungsangebote bestehen. Die Prämien werden dabei weniger als ausschlaggebender finanzieller Anreiz, sondern vielmehr als Kommunikations-, Aktivierungs- und Unterstützungsinstrument wahrgenommen. Sie tragen dazu bei, Themen wie Leerstandsaktivierung und Wohnungstausch stärker in Politik und Öffentlichkeit zu verankern, bestehende kommunale Angebote zu stärken und deren Fortführung zu unterstützen.

Die Erfahrungen der Kommunen zeigen dabei, dass finanzielle Anreize allein häufig nicht ausreichen, um bestehende Hemmnisse wie hohe Sanierungs- und Modernisierungskosten, fehlende geeignete Wohnungen, persönliche Vorbehalte oder Unsicherheiten privater Eigentümerinnen und Eigentümer zu überwinden. Die Prämien wirken eher als Impuls, indem sie den Zugang zu Beratung erleichtern, Eigentümerinnen und Eigentümer sensibilisieren und erste Schritte zur Aktivierung von Wohnraum anstoßen.
Für die Weiterentwicklung des Prämienkatalogs werden insbesondere eine langfristige Verstetigung der Angebote und eine stärkere Unterstützung kommunaler Beratungs- und Vermittlungsstrukturen angeregt. Weitere Ansatzpunkte werden in höheren finanziellen Anreizen, der Anerkennung kommunaler Eigenleistungen, ergänzenden Maßnahmen zur Aktivierung von Wohnraumreserven sowie Bereitstellung landesweiter Materialien zur Öffentlichkeitsarbeit gesehen.

- Grundstücksfonds BW

Die Interviews zeigen, dass der Grundstücksfonds BW insbesondere für finanzschwächere sowie kleinere Kommunen ein wichtiges Instrument zur Stärkung der kommunalen Bodenpolitik darstellt. Hervorgehoben wird vor allem die Möglichkeit, strategisch bedeutsame Schlüsselgrundstücke zu sichern, auf die die Kommunen ohne den Grundstücksfonds vielfach keinen Zugriff gehabt hätten. Dadurch können Voraussetzungen für eine langfristig gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung mit bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden. Der Zwischenerwerb durch das Land verschafft den Kommunen den notwendigen zeitlichen

und finanziellen Handlungsspielraum, um komplexe Innenentwicklungsprojekte sorgfältig vorzubereiten und städtebauliche, wohnungspolitische sowie wirtschaftliche Anforderungen miteinander zu verbinden. Darüber hinaus berichten einige Kommunen, dass der Grundstücksfonds den Vorhaben zusätzliche politische Rückendeckung verleiht und dadurch die kommunale Entscheidungsfindung sowie die Umsetzung der Vorhaben erleichtert.

Gleichzeitig wird deutlich, dass die tatsächliche Wirkung des Grundstücksfonds bislang nur eingeschränkt beurteilt werden kann, da sich die meisten Vorhaben noch in frühen Entwicklungsphasen befinden. Die Umsetzung und Gewinnung geeigneter Umsetzungspartner oder Investoren werden vielfach durch hohe Bau- und Finanzierungskosten und einer geringen Wirtschaftlichkeit des Baus kostengünstigen Wohnraums, insbesondere im ländlichen Raum, erschwert. Mehrere Kommunen bewerten zudem den Verwaltungsaufwand des Instruments als hoch und sehen die relativ kurze Rückkaufsfrist von fünf Jahren als äußerst anspruchsvoll. Unsicherheiten hinsichtlich Finanzierung und künftiger Rückkaufwerte beeinträchtigen die Planungssicherheit und erschweren die wirtschaftliche Umsetzung. Angeregt werden daher längere Entwicklungszeiträume, mehr Planungssicherheit hinsichtlich des Rückerwerbs, eine flexiblere Ausgestaltung der Rückkaufsregelungen und einfachere Verfahrensabläufe.

- Wohnraumoffensive BW insgesamt

Unabhängig vom jeweils genutzten Förderinstrument bewerten die interviewten Kommunen die Wohnraumoffensive insgesamt als wichtigen Baustein zur Unterstützung kommunaler Wohnraumentwicklung und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Besonders hervorgehoben werden die erweiterten Handlungsspielräume bei der Aktivierung von Flächen und Wohnraum sowie die Möglichkeit, komplexe Vorhaben fachlich fundiert vorzubereiten. Der Instrumentenmix wird als sinnvoll bewertet, da er unterschiedliche Phasen der Wohnraumentwicklung unterstützt: Während der Grundstücksfonds eine aktivere kommunale Bodenpolitik ermöglicht, stärken Beratungsangebote und Fördergutscheine die fachlichen Grundlagen für die Wohnraumentwicklung und beschleunigen entsprechende kommunale Vorhaben. Die Prämien unterstützen bestehende kommunale Aktivitäten und erhöhen die Wahrnehmung von Themen wie Leerstandsaktivierung und Wohnungstausch.

Die Zusammenarbeit mit der LSBW wird überwiegend als kompetent, lösungsorientiert und unterstützend bewertet. Die Förderverfahren werden mehrheitlich als niederschwellig und zügig wahrgenommen. Eine Ausnahme stellt der Grundstücksfonds dar, dessen Umsetzung aufgrund komplexer Entwicklungsprozesse, Abstimmungen und Prüfungen mit einem höheren Verwaltungsaufwand verbunden ist.

Gleichzeitig zeigen die Interviews, dass die erfolgreiche Umsetzung von Wohnbauvorhaben mit bezahlbarem Wohnraum zunehmend durch externe Rahmenbedingungen begrenzt wird. Als zentrale Herausforderungen werden insbesondere hohe Bau- und Finanzierungskosten, schwierige Wirtschaftlichkeitsbedingungen, fehlende geeignete Umsetzungspartner sowie begrenzte personelle und fachliche Ressourcen, insbesondere bei kleineren Kommunen, genannt.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive werden daher eine langfristige Verstetigung der Förderangebote, vereinfachte, beschleunigte und stärker digitalisierte Verfahren sowie der Abbau bürokratischer Anforderungen, insbesondere beim Grundstücksfonds, angeregt. Zudem sehen die Kommunen weiteren Bedarf bei Beratungs- und Qualifizierungsangeboten, dem interkommunalen Erfahrungsaustausch sowie der stärkeren Sichtbarkeit erfolgreicher Praxisbeispiele.

5.3 Zusammenfassende Bewertung

Die Ergebnisse der Online-Befragung und der Interviews zeichnen insgesamt ein konsistentes Bild. Die Wohnraumoffensive wird von den Kommunen als wichtiger Baustein zur Unterstützung der kommunalen Wohnraumentwicklung und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums bewertet.

Die Instrumente erweitern die kommunalen Handlungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Phasen der Wohnraumentwicklung und ermöglichen es den Kommunen, Flächen zu sichern, Planungs- und Entwicklungsprozesse qualitativ hochwertig zu gestalten sowie bestehende Wohnraumreserven gezielter zu aktivieren. Besonders für kleinere und finanzschwächere Kommunen schaffen sie wichtige finanzielle und fachliche Unterstützung, die ohne die Wohnraumoffensive vielfach nicht oder nur in deutlich geringerem Umfang verfügbar wäre.

Die Relevanz der Wohnraumoffensive wird insbesondere durch die Ergebnisse der Online-Befragung deutlich: rund 93 Prozent der teilnehmenden Kommunen würden die genutzten Instrumente erneut in Anspruch nehmen. Die Interviews bestätigen diese grundsätzlich positive Bewertung und verdeutlichen, dass einzelne kommunale Vorhaben oder Unterstützungsangebote ohne die Instrumente der Wohnraumoffensive teilweise nicht oder nur in eingeschränkter Form hätten umgesetzt beziehungsweise fortgeführt werden können.

Zugleich machen beide Erhebungen deutlich, dass die Wirkung der Instrumente durch herausfordernde äußere Rahmenbedingungen beeinträchtigt wird. Hohe Bau- und

Finanzierungskosten, schwierige Wirtschaftlichkeitsbedingungen, angespannte kommunale Haushalte sowie begrenzte personelle Ressourcen erschweren vielerorts die Umsetzung bezahlbarer Wohnungsbauvorhaben. Die Förderinstrumente schaffen zwar wichtige Voraussetzungen und verbessern die kommunalen Handlungsmöglichkeiten, können diese strukturellen Herausforderungen jedoch nur begrenzt ausgleichen.

Das Förderverfahren wird insgesamt überwiegend positiv bewertet. Sowohl die Online-Befragung als auch die Interviews zeigen, dass insbesondere die Fördergutscheine und der Prämienkatalog als niedrigschwellig, verständlich und vergleichsweise unkompliziert in der Beantragung und Abwicklung wahrgenommen werden. Eine Ausnahme bildet der Grundstücksfonds, dessen Umsetzung aufgrund der komplexen Entwicklungsprozesse sowie der erforderlichen Abstimmungs- und Prüfverfahren mit einem deutlich höheren Verwaltungsaufwand und damit mit einer höheren Unzufriedenheit verbunden ist. Die Begleitung durch die LSBW wird durchweg als kompetent, kooperativ, lösungsorientiert und unterstützend beschrieben. Verbesserungspotenziale sehen die Kommunen vor allem in einer weiteren Digitalisierung sowie im Abbau von Doppelprüfungen.

Die Fördergutscheine des Kompetenzzentrums werden in beiden Erhebungen als besonders wirkungsvolles Instrument bewertet. Ihr wesentlicher Mehrwert liegt in der Möglichkeit, externe fachliche Expertise einzubinden und damit Kommunen mit begrenzten personellen wie finanziellen Ressourcen, insbesondere kleinere Kommunen, bei komplexen Planungs-, Beteiligungs- und Vergabeverfahren zu unterstützen. Die Fördergutscheine tragen wesentlich dazu bei, qualitativ hochwertige Konzepte zu entwickeln, innovative Verfahren anzuwenden und kommunale Verwaltungen fachlich zu stärken. Die Ergebnisse der Interviews verdeutlichen darüber hinaus, dass einzelne Vorhaben ohne diese Unterstützung nur mit erheblichem Mehraufwand oder teilweise gar nicht hätten umgesetzt werden können. Weiterentwicklungsbedarf sehen die Kommunen vor allem im Ausbau ergänzender Beratungs- und Qualifizierungsangebote sowie in einer weiteren Beschleunigung der Auszahlungsverfahren.

Beim Prämienkatalog zeigen Online-Befragung und Interviews ein differenziertes Wirkungsbild. Die größte Stärke der Instrumente liegt weniger in ihrer unmittelbaren finanziellen Anreizwirkung als vielmehr in ihrer unterstützenden strategischen und kommunikativen Funktion. Die Prämien stärken bestehende kommunale Aktivitäten zur Leerstandsaktivierung und zum Wohnungstausch, erhöhen die öffentliche und politische Aufmerksamkeit für diese Themen und erleichtern den Einstieg in Beratungs- und Aktivierungsprozesse.

Gleichzeitig zeigen beide Erhebungen, dass die Prämien ihre größte Wirkung dort entfalten, wo bereits kommunale Beratungs- und Unterstützungsstrukturen bestehen. Neue Prozesse der Wohnraumaktivierung werden hingegen eher selten ausgelöst. Hinsichtlich einer Weiterentwicklung sprechen sich die Kommunen insbesondere für höhere finanzielle Anreize, eine langfristige Verstetigung der Programme sowie ergänzende Beratungs- und Unterstützungsangebote aus.

Der Grundstücksfonds BW leistet nach Einschätzung der Kommunen vor allem einen strategischen Beitrag zur kommunalen Bodenpolitik. Sowohl die Online-Befragung als auch die Interviews zeigen, dass das Instrument insbesondere kleineren und finanzschwächeren Kommunen den Zugriff auf strategisch bedeutsame Grundstücke ermöglicht und damit Grundvoraussetzungen für eine langfristig gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung mit bezahlbarem Wohnraum schafft.

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Wirkungsentfaltung derzeit nur eingeschränkt beurteilt werden kann, da sich viele Vorhaben noch in der Entwicklungsphase befinden und nicht abgeschlossen sind. Die größten Herausforderungen, um in den entsprechenden Plangebieten tatsächlich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, liegen in den generell komplexen Entwicklungsprozessen sowie in den wirtschaftlichen erschwerten Rahmenbedingungen, die die Gewinnung geeigneter Umsetzungspartner oder Investoren erschweren. Als Weiterentwicklungsbedarf nennen die Kommunen insbesondere die Notwendigkeit einer höheren finanziellen Planungssicherheit, flexiblere Rückkaufsregelungen mit längeren Rückerwerbszeiträumen sowie eine Vereinfachung der Verfahren.

6 Fazit und Empfehlung zur Fortführung der Programme

Die Evaluation zeigt, dass die Wohnraumoffensive BW insgesamt einen nennenswerten Beitrag dazu leistet, die Voraussetzungen für die Schaffung bezahlbaren und sozial gemischten Wohnraums in den Kommunen zu verbessern. Die Angebote des Kompetenzzentrums werden insbesondere seit dem Jahr 2025 von den Kommunen gut angenommen, so dass diese auf ihrem Weg unterstützt werden, mehr – insbesondere bezahlbaren und sozial gemischten – Wohnraum zu schaffen. Dagegen wird von den Kommunen die strategische Bodenbevorratung durch den Grundstücksfonds – auch nach einer langen Anlaufphase seit dem Jahr 2020 – nur sehr überschaubar in Anspruch genommen.

Die Evaluation legt insgesamt nahe, die Wohnraumoffensive als aufeinander abgestimmten Instrumentenmix weiterzuentwickeln und ihre Instrumente an die herausfordernden wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen anzupassen, damit sie ihre Wirkung langfristig noch stärker entfalten kann.

Für die **Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive** lassen sich **vier zentrale Handlungsfelder** ableiten.

- **Verstetigung der Förderangebote des Kompetenzzentrums für eine verlässliche kommunale Planungssicherheit**

  Es besteht ein Bedarf an verlässlichen und möglichst einfach zugänglichen Förderangeboten. Eine Verstetigung der Fördergutscheine und des Prämienkatalogs schafft Planungssicherheit für die Kommunen und trägt dazu bei, dass langfristige Wohnbau- und Quartiersentwicklungen verlässlich vorbereitet und umgesetzt werden können. Gleichzeitig sollten die Angebote einfach ausgestaltet und der Verwaltungsaufwand möglichst geringgehalten werden.

- **Aktivierung bestehender Wohnraumreserven weiter in den Fokus nehmen**

  Die Aktivierung bestehender Wohnraumreserven sollte weiter in den Fokus genommen werden, um weiter Anreize für eine effizientere Nutzung des vorhandenen Bestands zu schaffen.

- **Stärkung kommunaler Kompetenzen und strategischer Handlungsfähigkeit der Kommunen**

  Die fachliche Unterstützung der Kommunen sollte weiter gestärkt werden, insbesondere durch Beratungs-, Qualifizierungs- und Vernetzungsangebote. Insbesondere wird ein verstärkter Wissenstransfer zwischen Kommunen sowie die stärkere Sichtbarkeit erfolgreicher Praxisbeispiele als wichtiger Beitrag zur Verbreitung bewährter Lösungsansätze gesehen.

- **Weiterentwicklung des Grundstücksfonds zu einem reinen Zuschussmodell bei direkten Grundstücksankäufen durch die Kommunen**

  Das derzeitige Bodenbevorratungsmodell mit einem Zwischenerwerb durch das Land und in der Folge mehreren Erwerbsvorgängen erweist sich als zu komplex, zeitaufwändig und verwaltungskostenintensiv. Das MLW empfiehlt daher, den bisher verfolgten Ansatz des Grundstücksfonds nicht weiterzuverfolgen und ergebnisoffen zu prüfen, ob und wie ggf. eine Fortsetzung konzipiert sein könnte.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Übersicht Wohnraumoffensive BW
Abbildung 2	Übersicht Fördermodule „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“
Abbildung 3	Antragstellende Kommunen Programm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“
Abbildung 4	Bewilligte Fördermittel Programm "Bezahlbar Wohnen-Beratung für Kommunen"
Abbildung 5	Antragstellende Kommunen Prämienkatalog, Pilotprämie „Kommunale Konzeptvergabe“
Abbildung 6	Bewilligte Fördermittel Prämienkatalog
Abbildung 7	Bestandteile der Maßnahmenpakete
Abbildung 8	Graphische Darstellung des Zeitraums einer regulären Projektentwicklung
Abbildung 9	Kommunalen Anfragen Grundstücksfonds BW
Abbildung 10	Ergebnisse zur Frage „Würde Ihre Kommune bei passenden Projekten die Angebote der Wohnraumoffensive BW erneut nutzen und/oder weiterempfehlen?“
Abbildung 11	Kommunale Einzelinterviews

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Förderzahlen Kompetenzzentrum Wohnen BW mit dem Programm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“, dem Prämienkatalog, der Pilotprämie „Kommunale Konzeptvergabe“
Tabelle 2	Förderzahlen Programm „Bezahlbar Wohnen-Beratung für Kommunen“
Tabelle 3	Verwaltungskostenquote Programm „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen“
Tabelle 4	Förderzahlen Prämienkatalog inkl. Pilotprämie „Kommunale Konzeptvergabe“
Tabelle 5	Weitere spezifische Kennzahlen zum Prämienkatalog
Tabelle 6	Verwaltungskostenquote Prämienkatalog
Tabelle 7	Übersicht „Online-Dialoge“
Tabelle 8	Darstellung der Grundstückskäufe zur Bevorratung durch den Grundstücksfonds
Tabelle 9	Geplante Flächen für Wohnraum und dafür aufzuwendender Mittelbedarf des Grundstücksfonds
Tabelle 10	Verwaltungskostenquote Grundstücksfonds

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Flyer zur Wohnraumoffensive BW
Anlage 2	LT-Drucksache 17 / 9620
Anlage 3	Fragebogen Online-Umfrage
Anlage 4	Online-Umfrage - aufbereitete Datengrundlage
Anlage 5	Interviewleitfaden
Anlage 6	Gesamtüberblick Kompetenzzentrum Wohnen BW: Förderziele und Förderleistungen
Anlage 7	Flyer zum Maßnahmenpaket „Kommunale Konzeptvergabe“
Anlage 8	Flyer zum Maßnahmenpaket „Bau-Turbo BW“
Anlage 9	Handreichung zum Grundstücksfonds BW
Anlage 10	ausführliche Interviews mit den Kommunen



WOHN RAUM OFFENSIVE BW

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

MEHR BEZAHLBARER WOHNRAUM

Wohnraumoffensive BW

Das Land unterstützt Städte und Gemeinden auf dem Weg zu mehr bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum durch aktive Bodenpolitik und innovatives Planen und Bauen.

GRUNDSTÜCKSFONDS BW

Das Land sichert geeignete Grundstücke für einen bestimmten Zeitraum. In dieser Zeit kann die Kommune die Voraussetzungen zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum schaffen.

MASSNAHMENPAKET KONZEPTVERGABE BW

Mit Fördergutscheinen für Beratungsleistungen i. H. v. max. 50.000 €, einer Prämie von 10.000 €, praktischer Hilfe und einem Experten-Netzwerk unterstützt das Land Kommunen bei Konzeptvergaben zur Schaffung von gemeinwohlorientiertem und qualitätsvollem Wohnraum.

KOMPETENZZENTRUM WOHNEN BW

Flexible Beratungsleistungen mit Fördergutscheinen sowie umfassende Prämienangebote für Kommunen zur Wohnraumaktivierung.

FÖRDERGUTSCHEINE

Übernahme von 80% der Beratungskosten zur Planung von bezahlbarem Wohnraum.

ANGEBOTE FÜR DIE WOHNRAUMAKTIVIERUNG

WIEDERVERMIETUNGSPRÄMIE

Bis zu 2.500 € Prämie für die Wiedervermietung von leer stehendem Wohnraum.

BERATUNGSPRÄMIE

400 € Prämie für Beratungskosten bei Wohnungsumbau oder -teilung.

WOHNFLÄCHENBONUS

Bis zu 7.500 € Prämie für freiwilligen Wechsel in kleinere Wohnung.

Weitere Infos unter:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Telefon: 0711 6677-3333
www.wohnraumoffensive-bw.de

kompetenzzentrum-wohnen@landsiedlung.de

LSBW Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Landtag von Baden-Württemberg **Drucksache 17 / 9620**

17. Wahlperiode

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Finanzen

zu der Mitteilung des Rechnungshofs vom 17. Juli 2025 – Drucksache 17/9220

Jahresbericht 2025 zur Haushalts- und Wirtschaftsführung des Landes Baden-Württemberg hier: Beitrag Nr. 20 – Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen:

I. Von der Mitteilung des Rechnungshofs vom 17. Juli 2025 zu Beitrag Nr. 20 – Drucksache 17/9220 – Kenntnis zu nehmen.

II. Die Landesregierung zu ersuchen,

1. die Programme der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg bis spätestens September 2026 zu evaluieren und eine Entscheidung über die Fortführung zu treffen;

2. die Evaluation muss programmspezifische Aussagen zur Nachfragesituation nach den Fördermitteln, zur Anzahl der Bewilligungen und zum Mittelabfluss enthalten. Darüber hinaus muss sie programmspezifische Aussagen zu den Verwaltungskosten, insbesondere zum Verhältnis zu den belegten Fördermitteln, Auskunft geben. Ferner sollte die Evaluation darlegen, ob und inwieweit die Verwendung der Fördermittel zur Zielerreichung geführt hat, nämlich insbesondere die Kommunen auf ihrem Weg zu unterstützen, mehr – insbesondere bezahlbaren und sozial gemischten – Wohnraum zu schaffen;

3. abhängig von dem Ergebnis der Evaluation, die Mittel für den Kommunalfonds „Wohnraumoffensive BW“ im Entwurf des Haushaltsplans 2027/2028 im Rahmen einer einseitigen Deckungsfähigkeit der allgemeinen Wohnraumförderung des Landes zugänglich zu machen;

4. dem Landtag über das Veranlasste nach Fertigstellung der Evaluation zu berichten.

20.11.2025

Der Berichterstatter:	Der Vorsitzende:
Emil Sänze	Martin Rivoir

Ausgegeben: 5.12.2025

Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

Bericht

Der Ausschuss für Finanzen beriet die Mitteilung Drucksache 17/9220 in seiner 57. Sitzung, die in gemischter Form mit Videokonferenz stattfand, am 20. November 2025. Zur Beratung lag dem Ausschuss eine Anregung des Rechnungshofs für eine Beschlussempfehlung des Ausschusses für Finanzen an das Plenum (*Anlage*) vor.

Der Berichterstatter trug an den Ausschuss für Finanzen vor, in der vergangenen Legislaturperiode habe die Landesregierung den Kommunalfonds „Wohnraumoffensive BW“ eingeführt. Dieser bestehe aus dem Kommunalen Grundstücksfonds, welcher den Zwischenerwerb von Grundstücken durch das Land für finanzschwächere Kommunen ermöglichen solle, dem Kompetenzzentrum Wohnen BW, welches eine Beratung für die Kommunen sowie Wiedervermietungs- und Beratungsprämien anbiete, sowie der Patenschaft Innovativ Wohnen BW mit innovativen Ansätzen für bezahlbares Wohnen.

Der Rechnungshof kritisiere die mangelnde Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen. Der Verwaltungsaufwand zur Entwicklung und Etablierung der Programme und Projekte sei vergleichsweise hoch und der Output bislang noch bescheiden.

Da die genannten Programme und Maßnahmen noch recht neu seien, sei mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen vereinbart worden, diese nicht gleich wieder einzustellen, sondern noch abzuwarten, ob das Angebot von den Kommunen noch stärker angenommen werde und sich die Instrumente noch etablierten und zu mehr Wohnraum führten.

Der Rechnungshof rege im Einvernehmen mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen an, die Programme der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg bis spätestens September 2026 zu evaluieren und auf Grundlage der dabei gewonnenen Erkenntnisse zu entscheiden, ob die Maßnahmen weitergeführt würden oder ob sie eingestellt und die dafür bereitstehenden Mittel wieder der allgemeinen Wohnraumförderung zugeführt würden. Dem Landtag solle nach Fertigstellung der Evaluation über das Veranlasste berichtet werden.

Sie empfehle, dem Beschlussvorschlag des Rechnungshofs zuzustimmen.

Einstimmig stimmte der Ausschuss dem Beschlussvorschlag des Rechnungshofs (*Anlage*) zu.

3.12.2025

Sänze

Anlage

Rechnungshof
Baden-Württemberg

Jahresbericht 2025
Beitrag Nr. 20/Seite 222

Anregung

für eine Beschlussempfehlung
des Ausschusses für Finanzen

zu der Mitteilung des Rechnungshofs vom 17. Juli 2025
– Drucksache 17/9220

Jahresbericht 2025 zur Haushalts- und Wirtschaftsführung des Landes Baden-Württemberg
hier: Beitrag Nr. 20 – Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Der Landtag wolle beschließen:

I. Von der Mitteilung des Rechnungshofs vom 17. Juli 2025 zu Beitrag Nr. 20 – Drucksache 17/9220 – Kenntnis zu nehmen.

II. Die Landesregierung zu ersuchen,

1. die Programme der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg bis spätestens September 2026 zu evaluieren und eine Entscheidung über die Fortführung zu treffen;

2. die Evaluation muss programmspezifische Aussagen zur Nachfragesituation nach den Fördermitteln, zur Anzahl der Bewilligungen und zum Mittelabfluss enthalten. Darüber hinaus muss sie programmspezifische Aussagen zu den Verwaltungskosten, insbesondere zum Verhältnis zu den belegten Fördermitteln, Auskunft geben. Ferner sollte die Evaluation darlegen, ob und inwieweit die Verwendung der Fördermittel zur Zielerreichung geführt hat, nämlich insbesondere die Kommunen auf ihrem Weg zu unterstützen, mehr – insbesondere bezahlbaren und sozial gemischten – Wohnraum zu schaffen;

3. abhängig von dem Ergebnis der Evaluation, die Mittel für den Kommunalfonds „Wohnraumoffensive BW“ im Entwurf des Haushaltsplans 2027/2028 im Rahmen einer einseitigen Deckungsfähigkeit der allgemeinen Wohnraumförderung des Landes zugänglich zu machen;

4. dem Landtag über das Veranlasste nach Fertigstellung der Evaluation zu berichten.

Karlsruhe, 10. Oktober 2025

gez. Dr. Georg Walch gez. Georg Keitel

Online-Umfrage zu den Förderinstrumenten der Wohnraumoffensive BW

Herzlich Willkommen zur Online-Umfrage der Wohnraumoffensive BW.

Ziel dieser Umfrage ist es, insbesondere die Wirksamkeit und den Mehrwert der Angebote der Wohnraumoffensive BW aus kommunaler Sicht zu bewerten.

Die Ergebnisse fließen in die Evaluation als Grundlage für die weitere Ausgestaltung der Förderinstrumente der Wohnraumoffensive BW ein. Die Evaluation mündet in einen Bericht, der dem Landtag von Baden-Württemberg vorgelegt wird.

Die Teilnahme erfolgt anonym. Es werden keine Rückschlüsse auf einzelne Kommunen gezogen.

Das Ausfüllen der Umfrage dauert rund 5 Minuten.

Wir danken Ihnen vorab für Ihre Unterstützung und freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Wir möchten Sie darum bitten, die Umfrage pro Kommune nur einmal zu beantworten.

Datenschutzhinweis

Bitte lesen Sie sich den Datenschutzhinweis zur Umfrage durch.

Ich habe den Datenschutzhinweis gelesen und bin damit einverstanden.
Einzelauswahl
☐ Ja *(bei Auswahl „Ja" – Weiterführen zum Start Umfrage")*
☐ Nein *(bei Auswahl „Nein" – kein Weiterführen bzw. Beendigung der Umfrage")*

<u>Einführende Fragen:</u>

Welche Instrumente der Wohnraumoffensive BW hat Ihre Kommune bislang beantragt bzw. in Anspruch genommen?
Mehrfachauswahl möglich
☐ Grundstücksfonds BW
☐ Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen/Fördergutscheine des Kompetenzzentrums Wohnen BW
☐ Prämienkatalog des Kompetenzzentrum Wohnen BW (Wiedervermietungsprämie, Beratungsprämie, Wohnflächenbonus BW), Pilotprämie „kommunale Konzeptvergabe"

Programmspezifische Fragen:

Grundstücksfonds BW:

Geben Sie an, welcher der folgenden Aspekte auf Ihre Kommune zutrifft:
Einzelauswahl / Filterfrage

☐ Der Grundstücksfonds wurde bislang nicht in Anspruch genommen.
(falls angekreuzt automatisches Überspringen der Fragen 1-3)

☐ Die Bevorratung eines Grundstücks wurde seitens der Kommune beantragt und/oder bewilligt.

☐ Die Anfrage auf Bevorratung wurde seitens der Kommune nicht weiterverfolgt oder seitens der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH abgelehnt.

☐ Es fand ein (erster) Kontakt/ein Informationsgespräch mit der Landsiedlung-Württemberg GmbH statt, ohne dass es zu einer konkreten Anfrage auf Bevorratung gekommen ist.

1. **In welchem Maße hilft der Grundstücksfonds (Zwischenerwerb durch das Land) Ihrer Kommune, vorausschauende Bodenpolitik zu betreiben und die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?**
   Skala 1 = sehr gering – 5 = sehr hoch + Antwortmöglichkeit „keine Beurteilung möglich"

2. **Wie schätzen Sie die Erfolgsaussichten ohne den Grundstücksfonds ein, im entsprechenden Plangebiet die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?**
   Skala 1 = sehr gering – 5 = sehr hoch + Antwortmöglichkeit „keine Beurteilung möglich"

3. **Welche Faktoren erschweren es Ihrer Kommune, trotz Inanspruchnahme des Grundstücksfonds bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?**
   Mehrfachauswahl möglich
   ☐ fehlende/begrenzte personelle Ressourcen der Kommune
   ☐ fehlende/begrenzte finanzielle Ressourcen der Kommune
   ☐ fehlender politischer Konsens
   ☐ fehlende Investoren/Vorhabenträger
   ☐ schwierige Eigentumsverhältnisse (zersplitterte Eigentümerstrukturen, fehlende Verkaufsbereitschaft)
   ☐ komplexe Baurechtsverfahren
   ☐ komplexe Projektentwicklung
   ☐ hohe Baukosten
   ☐ keine Beurteilung möglich, da es zu keiner Bevorratung kam
   ☐ andere Faktoren: _____

Programm „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen/Fördergutscheine des Kompetenzzentrums Wohnen BW“:

Geben Sie an, welcher der folgenden Aspekte auf Ihre Kommune zutrifft:
Einzelauswahl / Filterfrage

☐ Die Förderung des Programms „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen/Fördergutscheine des Kompetenzzentrums Wohnen BW“ wurde bislang nicht beantragt. *(falls angekreuzt automatisches Überspringen der Fragen 4-5)*
☐ Eine Förderung wurde bewilligt.
☐ Eine Förderung wurde beantragt, aber noch nicht bewilligt.
☐ Der Antrag wurde nach Beantragung zurückgezogen oder abgelehnt.

4. **Welche Aspekte der Förderung über das Programm „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen/Fördergutscheine des Kompetenzzentrums Wohnen BW“ haben in Ihrer Kommune insbesondere dazu beigetragen, Ihr(e) Vorhaben weiterzuentwickeln oder überhaupt erst zu ermöglichen?**
   Mehrfachauswahl möglich
   ☐ die hohe finanzielle Förderung
   ☐ die externen Beratungsleistungen
   ☐ der flexible Einsatz der einzelnen Module
   ☐ die Kombinierbarkeit mit den Regelungen des „Bau-Turbos“
   ☐ die externen Impulse für neue Lösungsansätze oder Herangehensweisen, z.B. durch Online-Dialoge
   ☐ keine Aspekte
   ☐ keine Beurteilung möglich
   ☐ andere Aspekte: _____

   Was war besonders hilfreich oder hinderlich an der Förderung?
   ☐ *Freitext*
   ☐ keine Beurteilung möglich

5. **Zum 1. Juli 2024 wurde das Förderverfahren „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen“ mit der Einführung von Fördergutscheinen novelliert. Wie bewerten Sie den neuen Antrags- und Bewilligungsprozess?**
   Skala: 1 = sehr aufwendig - 5 = sehr niederschwellig, + Antwortmöglichkeit „keine Beurteilung möglich“

Prämienkatalog des Kompetenzzentrum Wohnen BW (Wiedervermietungsprämie, Beratungsprämie, Wohnflächenbonus BW), Pilotprämie „kommunale Konzeptvergabe“:

Geben Sie an, welcher der folgenden Aspekte auf Ihre Kommune zutrifft:
Einzelauswahl / Filterfrage
☐ Eine Prämie wurde bislang nicht beantragt.
(falls angekreuzt automatisches Überspringen der Fragen 6-8)
☐ Eine Prämie/mehrere Prämien wurde(n) bewilligt.
☐ Eine Prämie/mehrere Prämien wurde(n) beantragt, aber noch nicht bewilligt.
(falls angekreuzt automatisches Überspringen der Frage 6)
☐ Der Antrag/die Anträge wurde(n) zurückgezogen oder abgelehnt.
(falls angekreuzt automatisches Überspringen der Frage 6)

6. **Welche über die einzelne Prämie/die einzelnen Prämien hinausgehende Prozesse konnten in Ihrer Kommune mit Hilfe der Prämie(n) angestoßen werden?**
   Mehrfachauswahl
   ☐ kommunale Förderprogramme
   ☐ Beratungs- und Informationsangebote
   ☐ Vermittlungsangebote
   ☐ Veranstaltungen
   ☐ Kooperationen, z.B. mit Eigentümerinnen/Eigentümer oder externen Akteuren
   ☐ Es konnten keine über das Einzelvorhaben hinausgehenden Prozesse angestoßen werden.
   ☐ keine Angabe möglich
   ☐ andere: _____

7. **In welchem Maße tragen die Prämien aus Ihrer Sicht dazu bei, Wohnraum im Bestand zu aktivieren?**
   Skala: 1 = sehr gering - 5 = sehr hoch + Antwortmöglichkeit „keine Beurteilung möglich“

8. **Was ist aus kommunaler Sicht das größte Hindernis bei der Nutzung der Prämie(n)?**
   Einzelauswahl
   ☐ geringe Bekanntheit bei Eigentümerinnen/Eigentümern, Mieterinnen/Mietern
   ☐ geringe Bereitschaft von Eigentümerinnen/Eigentümern, Mieterinnen/Mietern zur Mitwirkung
   ☐ hoher Verwaltungsaufwand
   ☐ geringe finanzielle Attraktivität
   ☐ begrenzte personelle Ressourcen
   ☐ fehlende Eignung der Prämien zu den örtlichen Gegebenheiten
   ☐ keine Angabe möglich
   ☐ Sonstiges: _____

Übergreifende Fragen zur Wohnraumoffensive BW:

9. **In welchem Maße hat die Wohnraumoffensive BW insgesamt dazu beigetragen, Ihre Vorhaben zur Schaffung von bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum weiterzuentwickeln und/oder zu ermöglichen?**
   Skala 1 = sehr gering - 5 = sehr hoch + Antwortmöglichkeit „keine Beurteilung möglich“

   Konkrete Effekte durch die Wohnraumoffensive BW waren:
   Mehrfachauswahl

   ☐ Stärkung der Handlungsfähigkeit der Verwaltung
   ☐ Stärkung der strategischen Steuerung der kommunalen Wohnraumentwicklung
   ☐ Ermöglichung von qualitätsvollen Planungsprozessen
   ☐ Einbindung der Bürgerschaft/Erhöhung der Akzeptanz
   ☐ Stärkung des politischen Rückhalts
   ☐ erleichterter Kontakt zu Investoren/Finden von Projektpartnern
   ☐ Beschleunigung des Verfahrens
   ☐ Ermöglichung von Projekten, die ohne Förderung nicht umgesetzt worden wären
   ☐ Aktivierung von bestehendem Wohnraum (z. B. Leerstand, Umnutzung)
   ☐ keine Effekte
   ☐ andere Effekte: _____

10. **Wie zufrieden sind bzw. waren Sie mit der Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Rahmen Ihres Vorhabens?**
    Skala 1 = sehr unzufrieden - 5 = sehr zufrieden

    Begründung *(freiwillig)*:

11. **Würde Ihre Kommune bei passenden Projekten die Angebote der Wohnraumoffensive BW erneut nutzen und/oder weiterempfehlen?**
    Einzelauswahl
    ☐ Ja
    ☐ Nein, weil: _____

12. **Haben Sie weitere Anmerkungen, Anregungen oder Zukunftswünsche zur Wohnraumoffensive BW, die Sie uns mitteilen möchten?**
    Freitext

Evaluation zu den Förderinstrumenten der Wohnraumoffensive BW

Auswertung & Ergebnisse der Online-Befragung

STADT·BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH

STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH

Allgemeines zur Befragung

- **Ziel:** Bewertung der Nutzung, der Wirkung, des Mehrwerts sowie der Erfahrungen mit Umsetzung und Umsetzungsbegleitung der Instrumente der Wohnraumoffensive BW aus kommunaler Sicht
- **Zeitraum:** 12.05.2026 – 15.06.2026
- **Zielgruppe:** Kommunen, die Förderanträge im Rahmen des Kompetenzzentrums Wohnen BW eingereicht bzw. eine Erstanfrage im Rahmen des Grundstücksfonds BW gestellt haben
- **103 Teilnehmende** an der Befragung

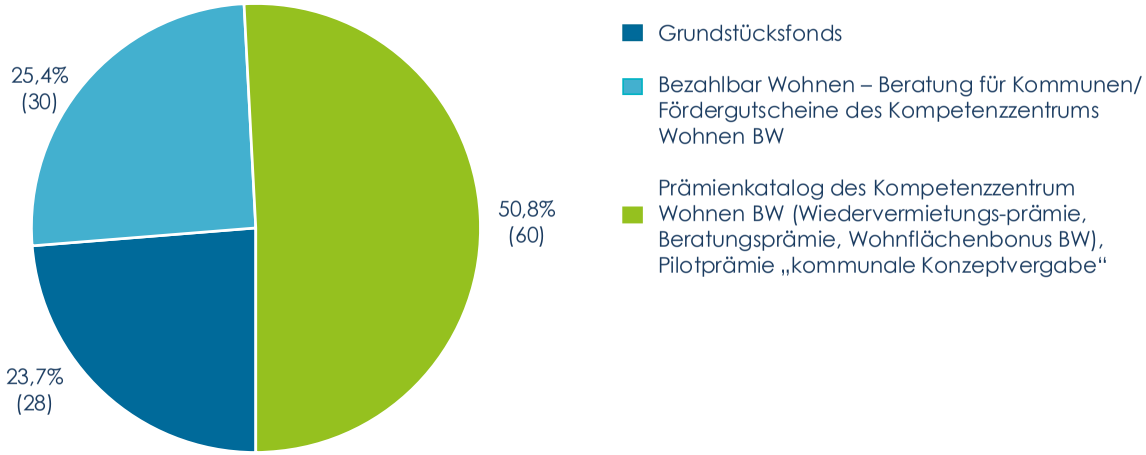
WOHN RAUM OFFENSIVE BW

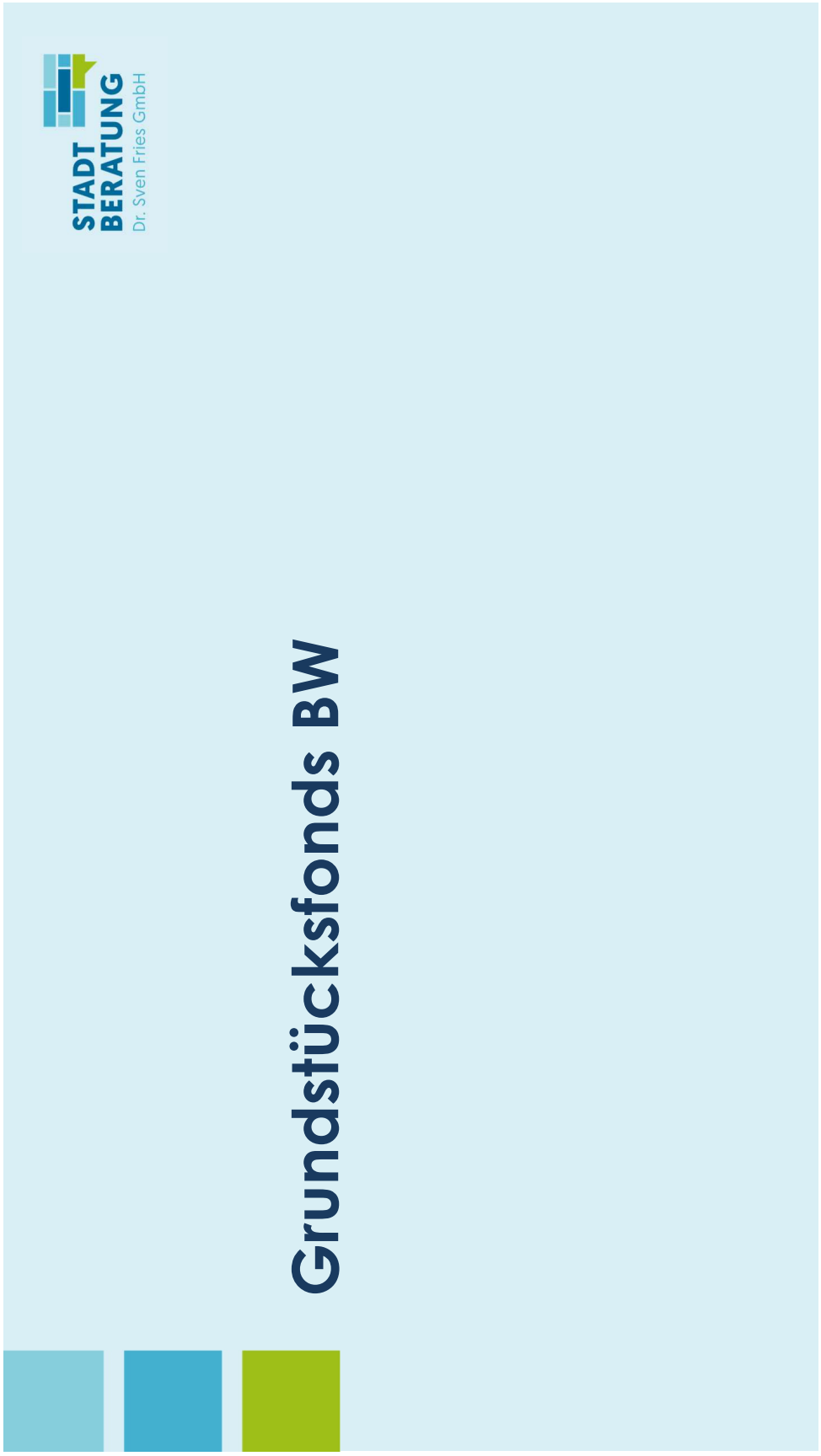
Hinweis:
Da nicht alle Teilnehmenden sämtliche Förderinstrumente in Anspruch genommen beziehungsweise beantragt haben und einzelne Fragen freiwillig beantwortet werden konnten, variiert die Anzahl der Rückmeldungen je nach Fragestellung. Die jeweilige Anzahl der ausgewerteten Rückmeldungen ist bei den jeweiligen Ergebnissen angegeben.

Welche Instrumente der Wohnraumoffensive BW hat Ihre Kommune bislang beantragt bzw. in Anspruch genommen?

Mehrfachauswahl

Angaben in Prozent; absolute Zahlen in Klammern; 103 Rückmeldungen insgesamt



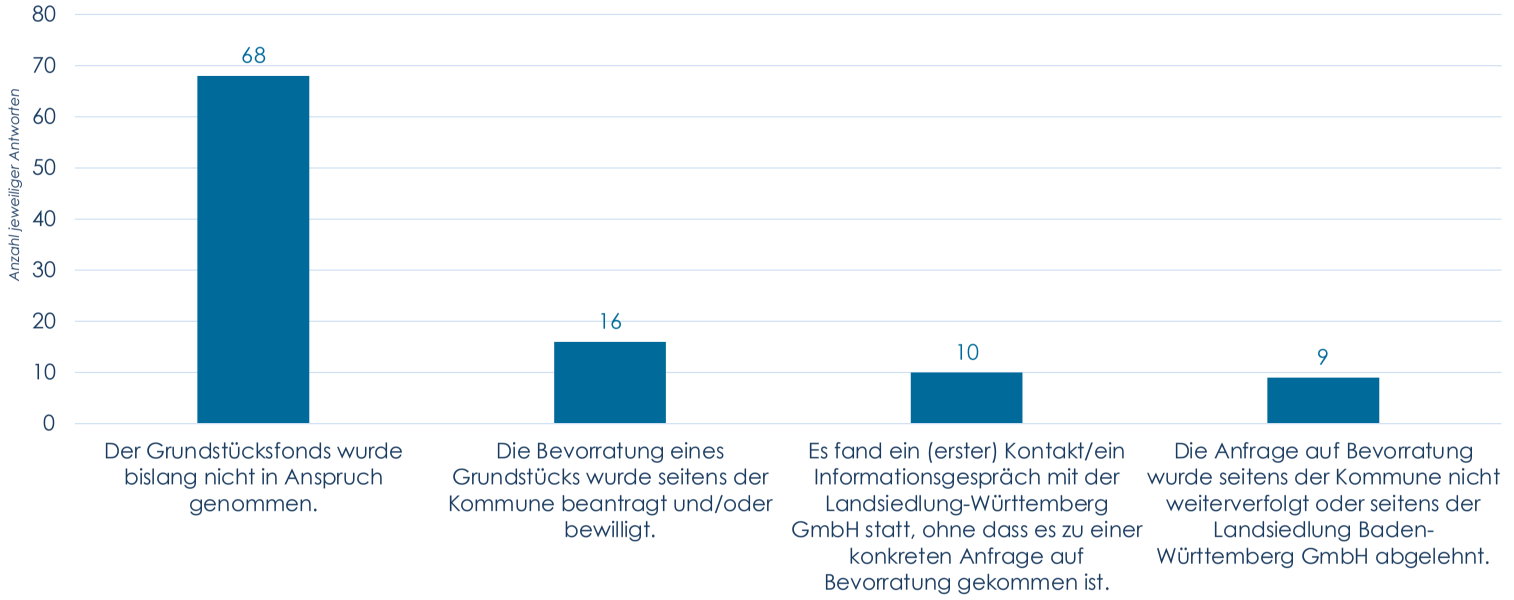

STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH
Grundstücksfonds BW

Geben Sie an, welcher der folgenden Aspekte auf Ihre Kommune zutrifft:

Einzelauswahl/Filterfrage

Angaben in absoluten Zahlen; 103 Rückmeldungen insgesamt

Teilnehmende, die die Antwort „Der Grundstücksfonds wurde bislang nicht in Anspruch genommen“ wählen, überspringen die folgenden Fragen zum Grundstücksfonds.

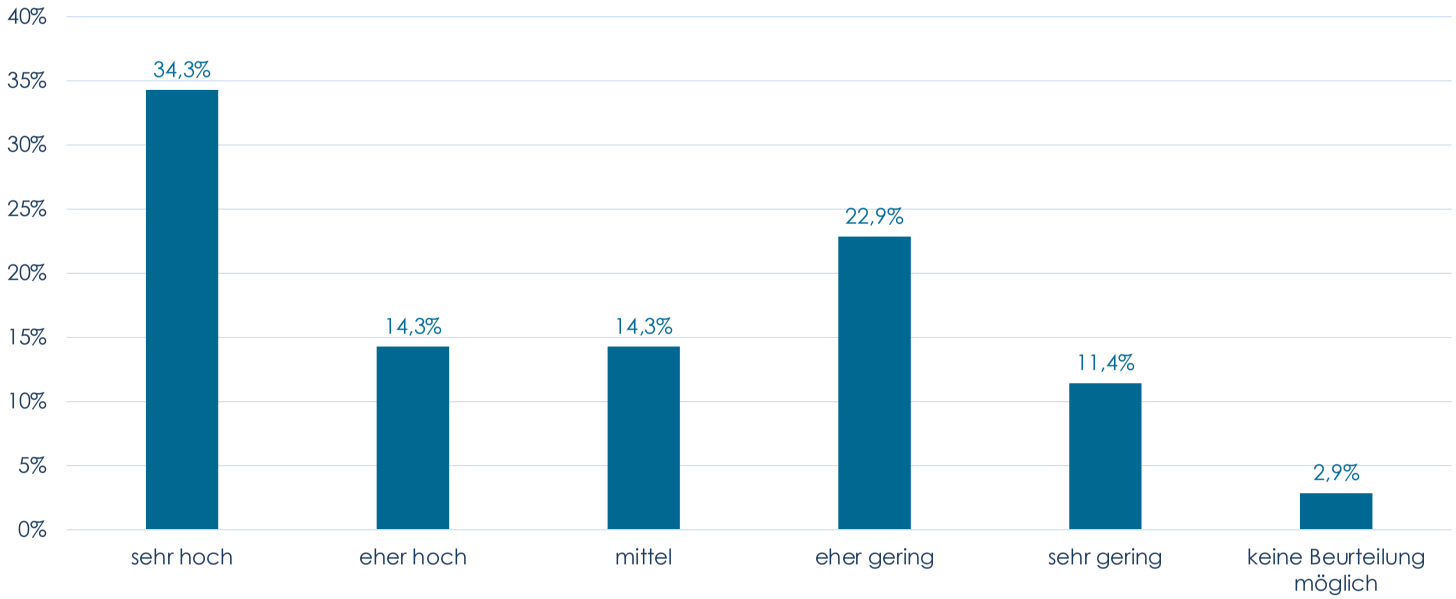


In welchem Maße hilft der Grundstücksfonds (Zwischenerwerb durch das Land) Ihrer Kommune, vorausschauende Bodenpolitik zu betreiben und die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH

Einzelauswahl

Angaben in Prozent; 35 Rückmeldungen insgesamt



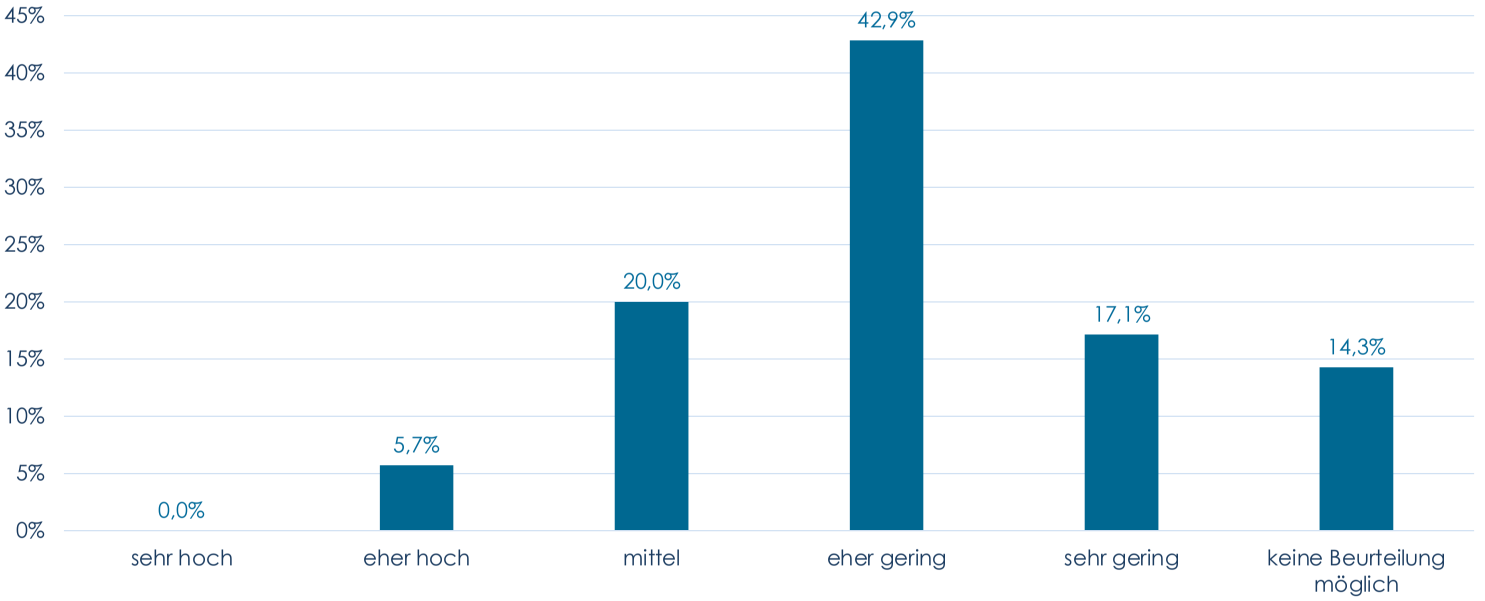
6

Wie schätzen Sie die Erfolgsaussichten ohne den Grundstücksfonds ein, im entsprechenden Plangebiet die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH

Einzelauswahl

Angaben in Prozent; 35 Rückmeldungen insgesamt

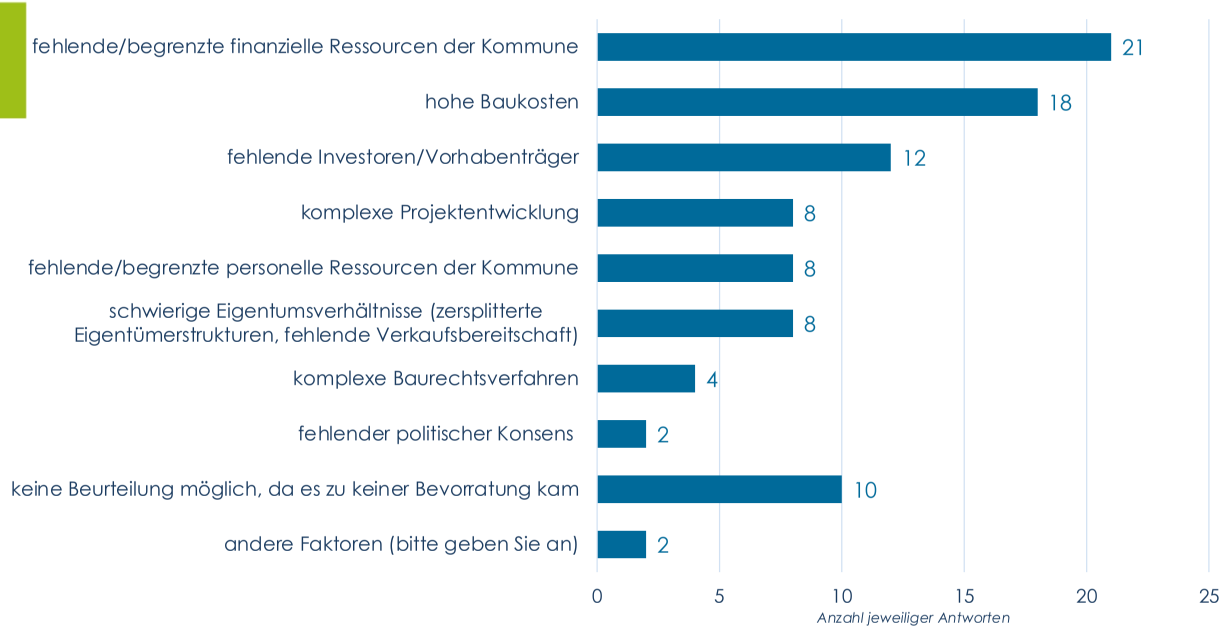


7

Welche Faktoren erschweren es Ihrer Kommune, trotz Inanspruchnahme des Grundstücksfonds bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Mehrfachauswahl

Angaben in absoluten Zahlen; 35 Rückmeldungen insgesamt



Andere Faktoren (genannt wurde):

- Wiederverkaufspreis der Fläche an das Land liegt höher als Ankaufspreis; Land erhält 'Planungsgewinn'. Das ist für die Gemeindefinanzen nicht nachhaltig.
- ungünstige Vertragskonstellation / fehlender Zusatznutzen für Kommune

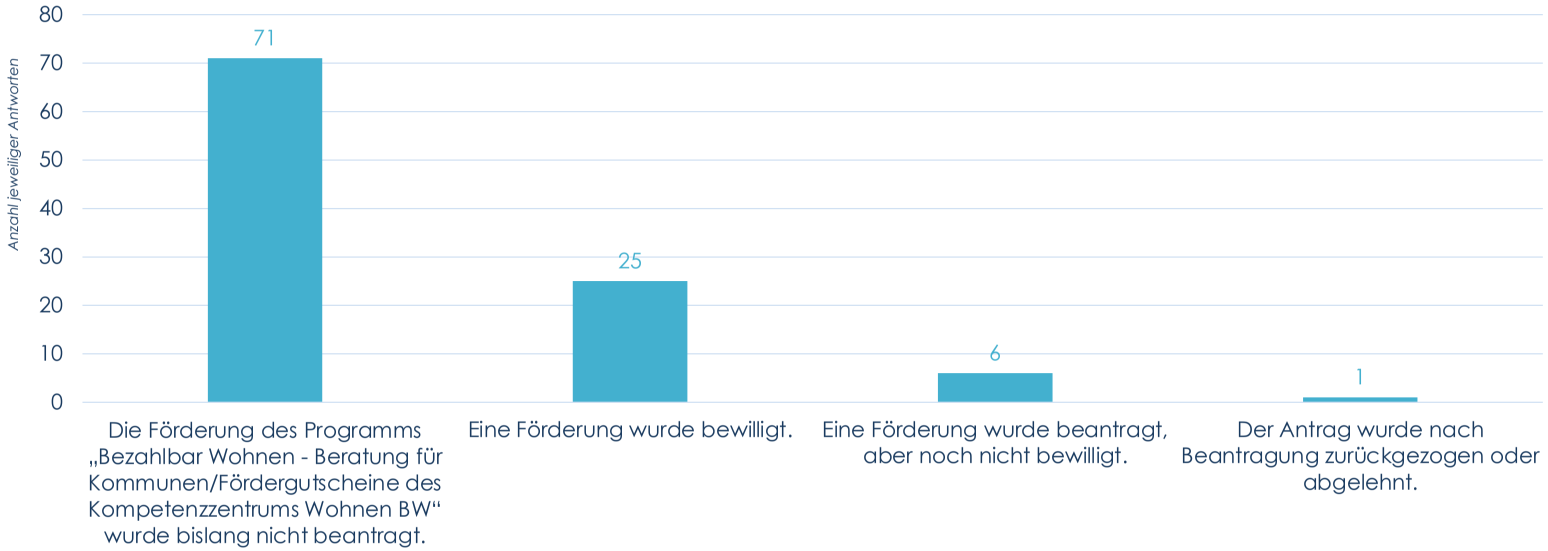
STADT
BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH
Programm „Bezahlbar Wohnen -
Beratung für Kommunen/
Fördergutscheine des
Kompetenzzentrums Wohnen BW“

Geben Sie an, welcher der folgenden Aspekte auf Ihre Kommune zutrifft:

Einzelauswahl/Filterfrage

Angaben in absoluten Zahlen; 103 Rückmeldungen insgesamt

Teilnehmende, die die Antwort „Die Förderung des Programms „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen/Fördergutscheine des Kompetenzzentrums Wohnen BW“ wurde bislang nicht in beantragt“ wählen, überspringen die folgenden Fragen zu den Fördergutscheinen.



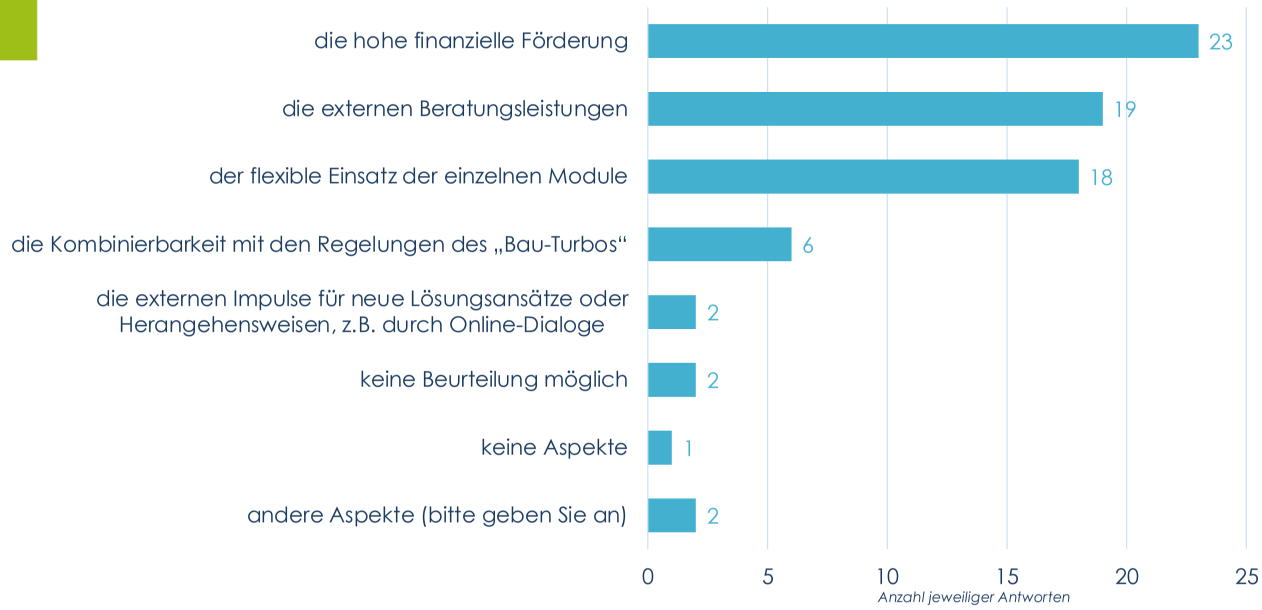
10

Welche Aspekte der Förderung über das Programm „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen/Fördergutscheine des Kompetenzzentrums Wohnen BW“ haben in Ihrer Kommune insbesondere dazu beigetragen, Ihr(e) Vorhaben weiterzuentwickeln oder überhaupt erst zu ermöglichen?

STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH

Mehrfachauswahl

Angaben in absoluten Zahlen; 32 Rückmeldungen insgesamt



Andere Aspekte (genannt wurde):

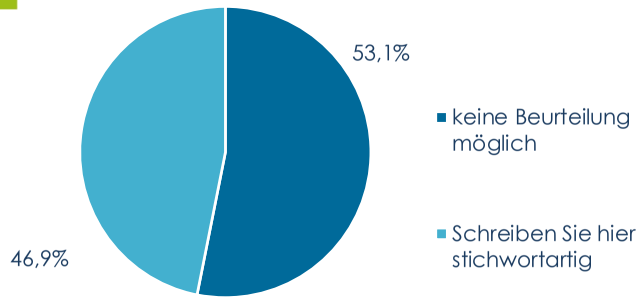
- die Vorfinanzierung
- die grundsätzliche Förderung

11

Was war besonders hilfreich oder hinderlich an der Förderung?

Einzelauswahl mit Freitext

Angaben in Prozent; 32 Rückmeldungen insgesamt



Zusammenfassung der Begründungen
(Anzahl der Nennungen in Klammern):

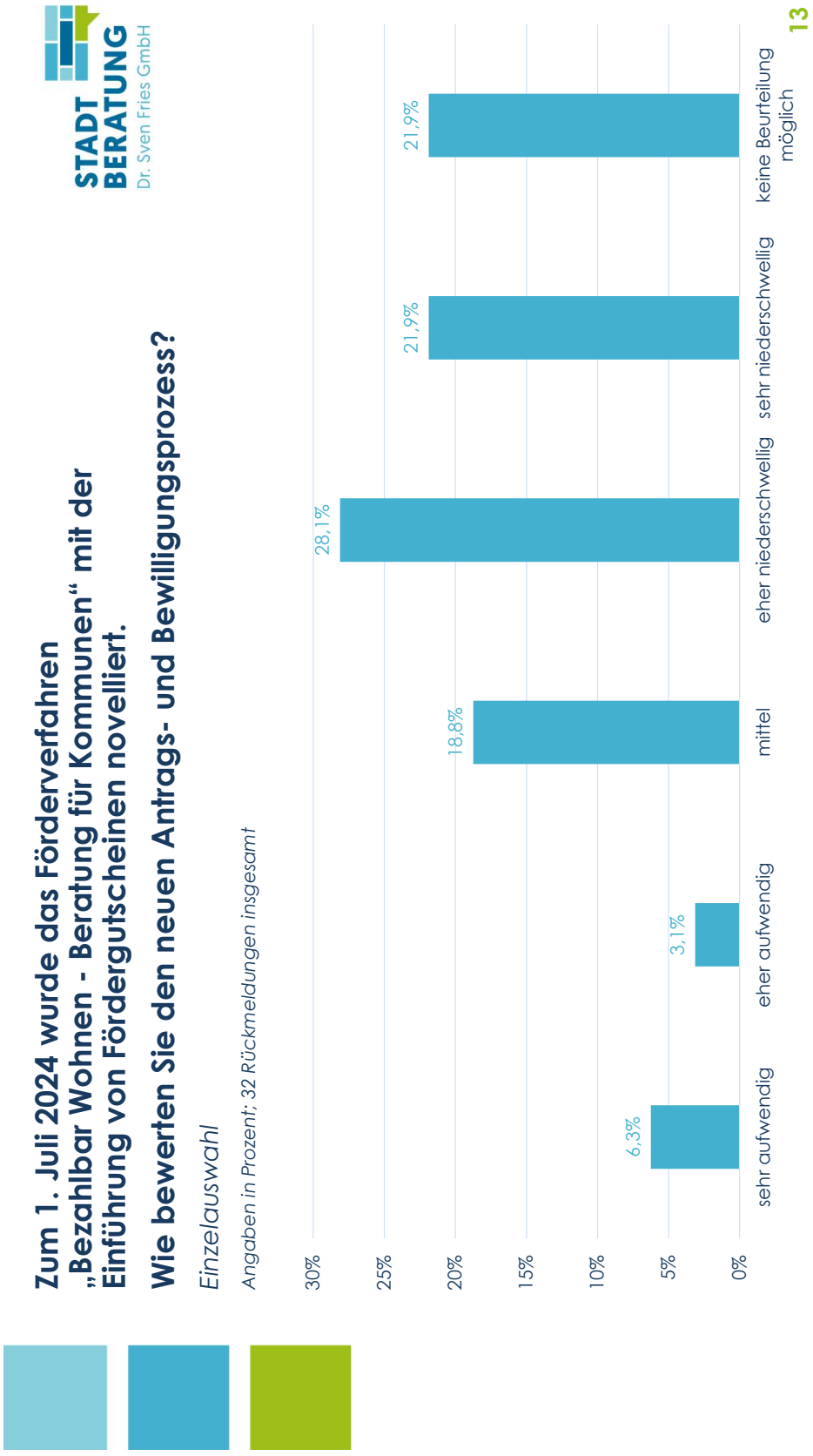
Hilfreich

- Unkomplizierte, verständliche Antragstellung und Abwicklung (5)
- Gute Beratung und Begleitung im Antragsprozess (4)
- Flexibilität des Einsatzes der Module (2)
- Attraktive Förderkonditionen (2)
- Geringere formale Anforderungen (1)
- Schnelle Förderentscheidung (1)

Hinderlich

- Hoher bürokratischer Aufwand / komplexe Verfahren (4)
- Zu geringe Flexibilität / Niedrigschwelligkeit (2)
- Rechtliche Anforderungen (1)
- Kürze des Förderzeitraums und mangelnde Planungssicherheit (1)
- Einbindung externer Partner (1)

12


STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH
Zum 1. Juli 2024 wurde das Förderverfahren „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen“ mit der Einführung von Fördergutscheinen novelliert.
Wie bewerten Sie den neuen Antrags- und Bewilligungsprozess?
Einzelauswahl
Angaben in Prozent; 32 Rückmeldungen insgesamt
30%
25%
20%
15%
10%
5%
0%
6,3%
3,1%
18,8%
28,1%
21,9%
21,9%
sehr aufwendig
eher aufwendig
mittel
eher niederschwellig
sehr niederschwellig
keine Beurteilung möglich
13

STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH

Prämienkatalog des Kompetenzzentrums Wohnen BW

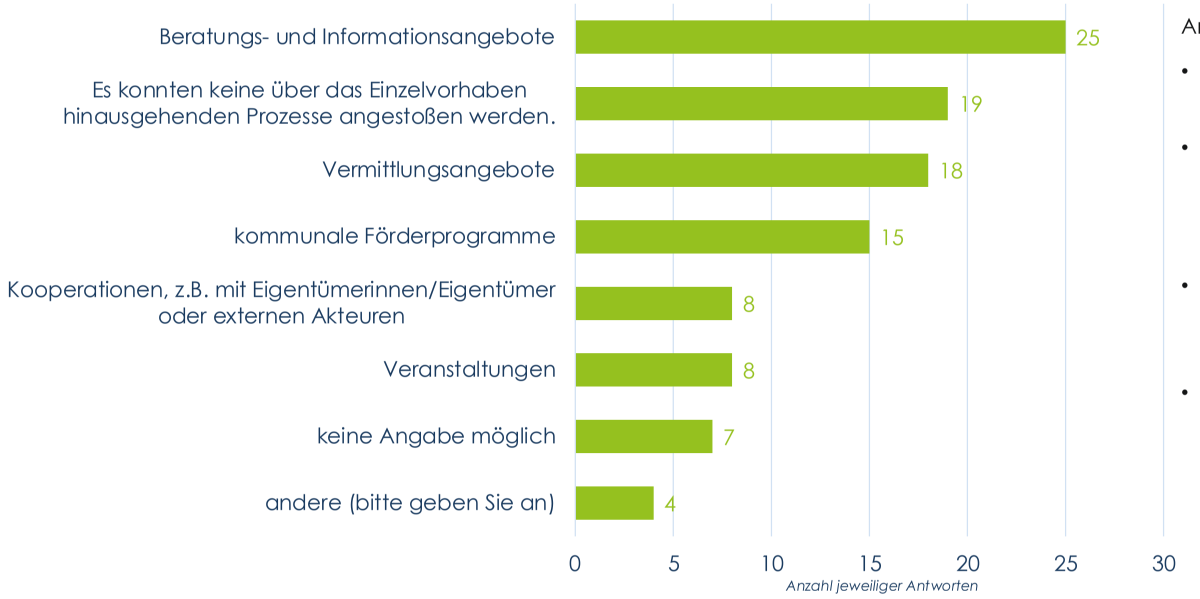
(Wiedervermietungsprämie, Beratungsprämie, Wohnflächenbonus BW), Pilotprämie „kommunale Konzeptvergabe"

Geben Sie an, welcher der folgenden Aspekte auf Ihre Kommune zutrifft:
Einzelauswahl/Filterfrage
Angaben in absoluten Zahlen; 103 Rückmeldungen insgesamt
Teilnehmende, die die Antwort „Eine Prämie wurde bislang nicht beantragt" wählen, überspringen die folgenden Fragen zum Prämienkatalog.
STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH
Anzahl jeweiliger Antworten
0
10
20
30
40
50
60
70
40
59
2
2
Eine Prämie wurde bislang nicht beantragt.
Eine Prämie/mehrere Prämien wurde(n) bewilligt.
Eine Prämie/mehrere Prämien wurde(n) beantragt, aber noch nicht bewilligt.
Der Antrag/die Anträge wurde(n) zurückgezogen oder abgelehnt.
15

Welche über die einzelne Prämie/die einzelnen Prämien hinausgehende Prozesse konnten in Ihrer Kommune mit Hilfe der Prämie(n) angestoßen werden?

Mehrfachauswahl

Angaben in absoluten Zahlen; 63 Rückmeldungen insgesamt



Andere (genannt wurde):

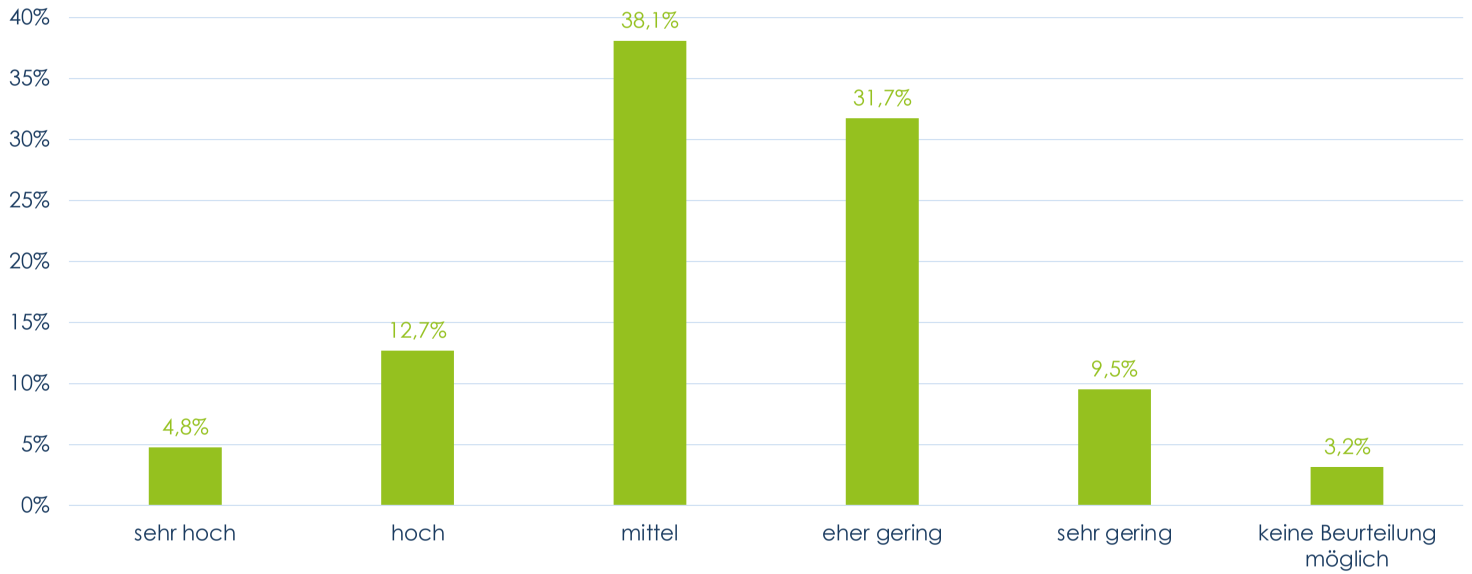
- Beratungsleistung innerhalb der Konzeptvergabe
- Die Prämienangebote ergaben vermehrt Anlass zu verstärkter interner Kommunikation.
- Haushaltsmittelgenerierung aufgrund Einbehalts von Prämie beabsichtigt
- Austausch mit Architekt:innen

16

In welchem Maße tragen die Prämien aus Ihrer Sicht dazu bei, Wohnraum im Bestand zu aktivieren?

Einzelauswahl

Angaben in Prozent; 63 Rückmeldungen insgesamt

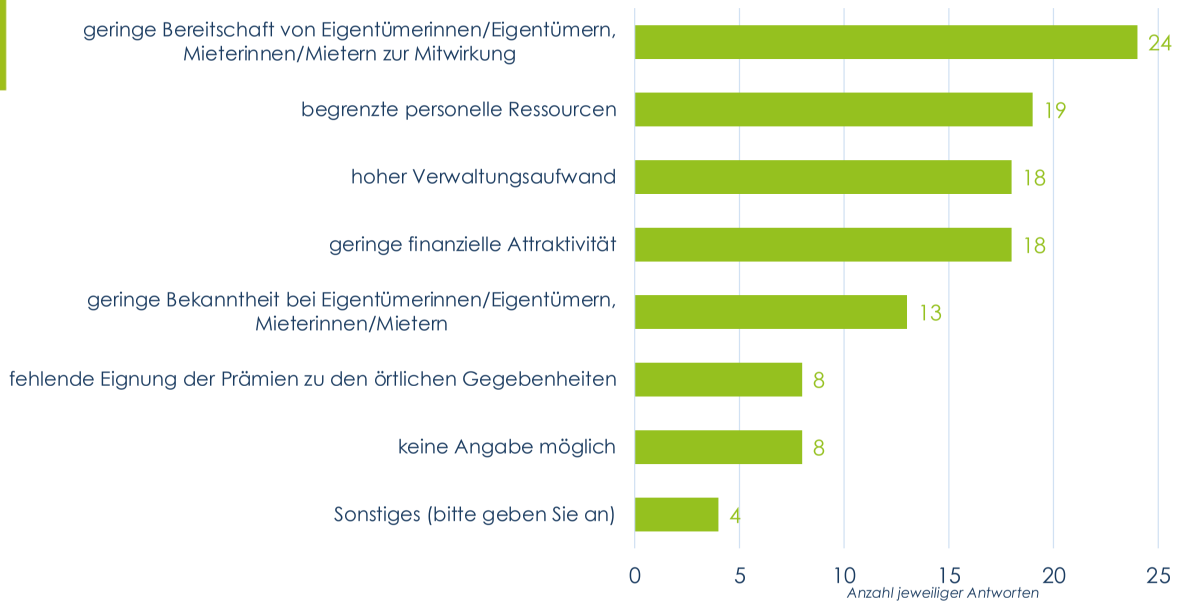


17

Was ist aus kommunaler Sicht das größte Hindernis bei der Nutzung der Prämie(n)?

Mehrfachauswahl

Angaben in absoluten Zahlen; 63 Rückmeldungen insgesamt



Sonstiges (genannt wurde):

- Mangelndes Interesse von Investoren
- Nach der Beratung war den Eigentümern bewusst wie viel die Maßnahmen kosten würden und haben sich so oft dagegen entschieden
- nur Impuls möglich, fehlendes Budget für die weiterführende bauliche Maßnahme
- kaum länger leerstehender Wohnraum bei gleichzeitig ausräumbarem Hindernis

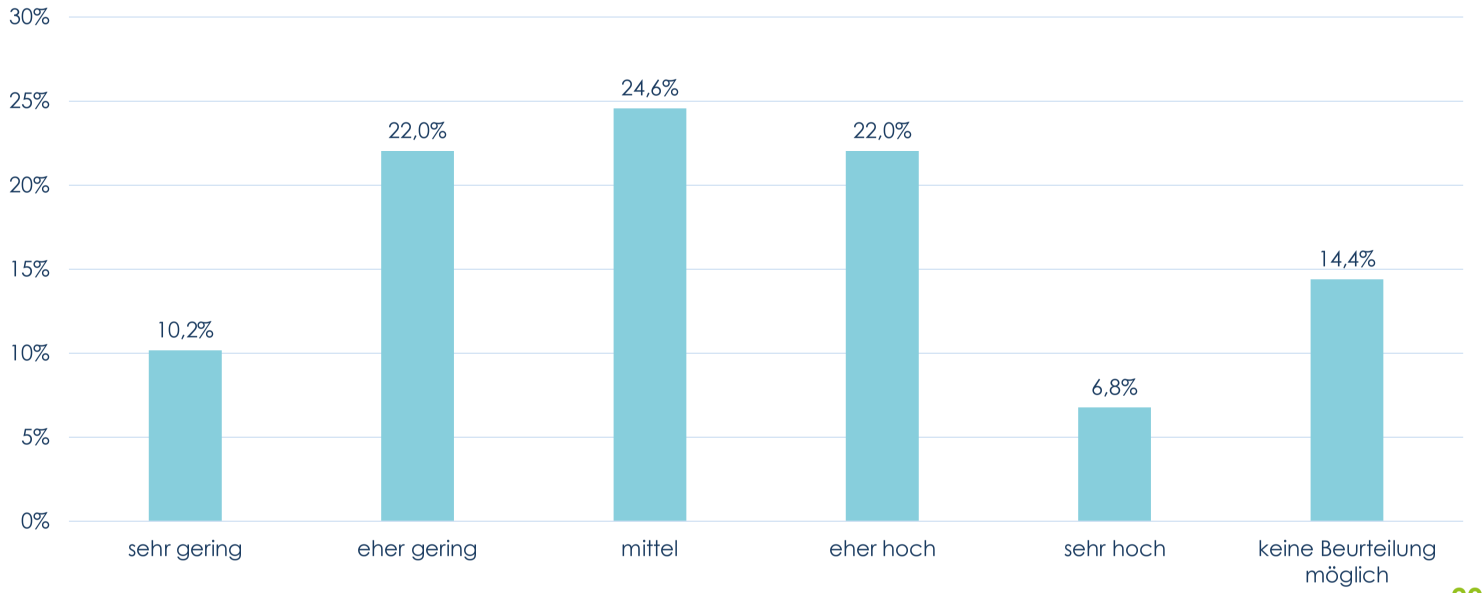
18


STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH
Allgemeine Bewertung der Wohnraumoffensive

In welchem Maße hat die Wohnraumoffensive BW insgesamt dazu beigetragen, Ihre Vorhaben zur Schaffung von bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum weiterzuentwickeln und/oder zu ermöglichen?

Einzelauswahl

Angaben in Prozent; 103 Rückmeldungen insgesamt

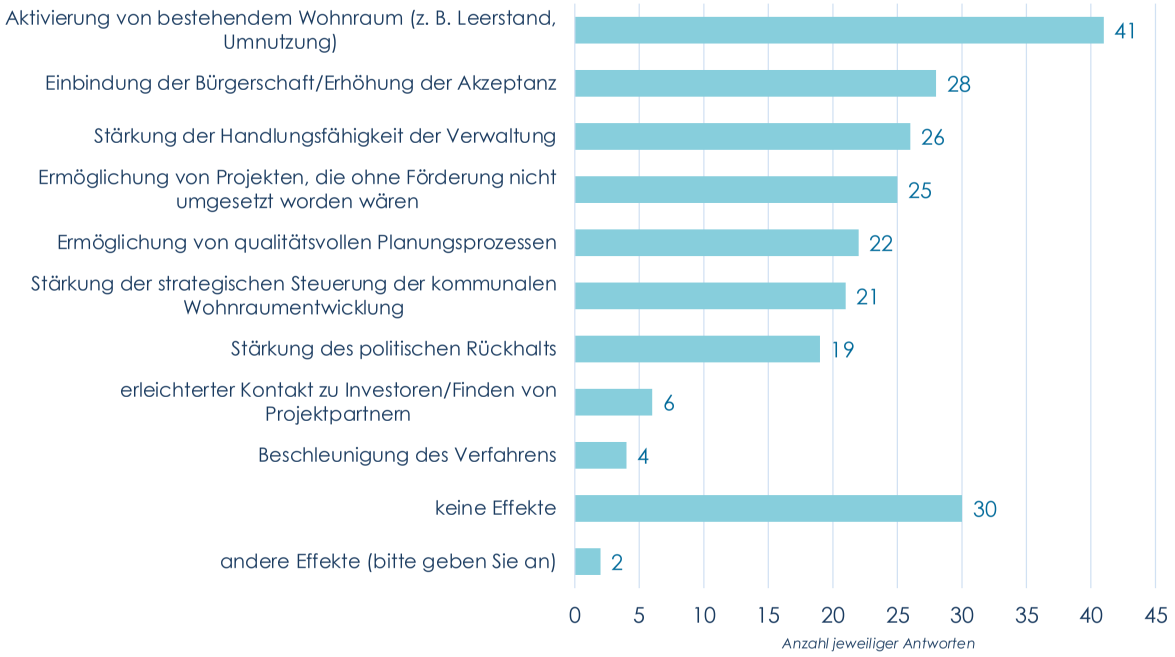


20

Konkrete Effekte durch die Wohnraumoffensive BW waren:

Mehrfachauswahl

Angaben in absoluten Zahlen; 103 Rückmeldungen insgesamt



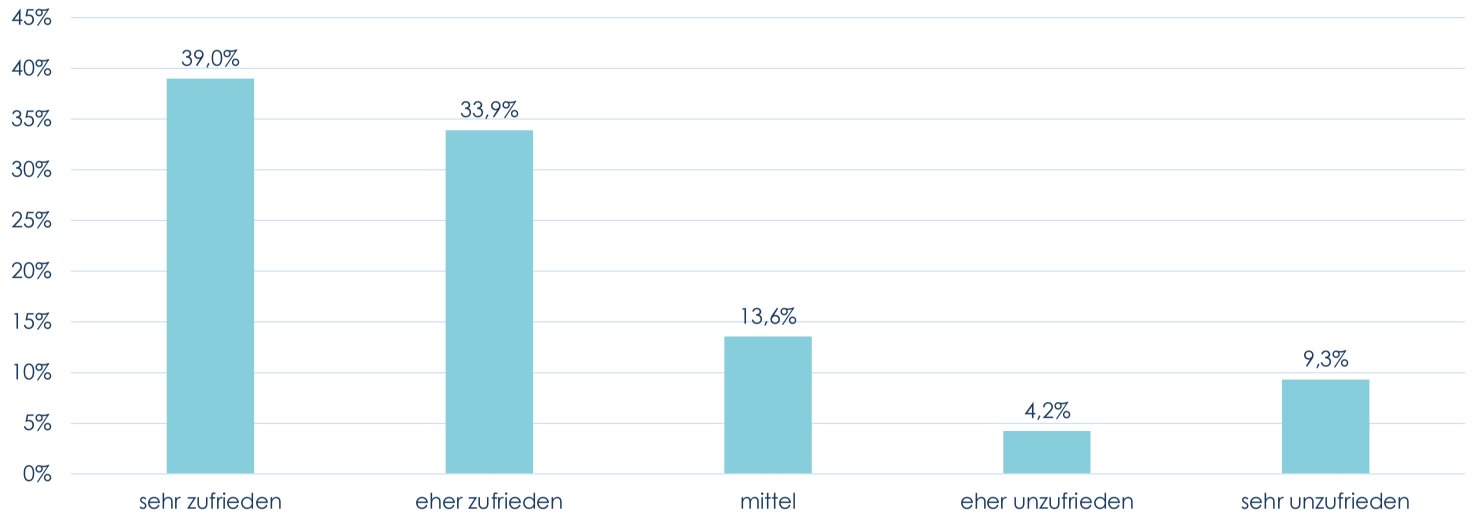
Andere Effekte (bitte geben Sie an):

- Die Kommune wird voraussichtlich erst in den nächsten Wochen Anträge für Fördergutscheine stellen, deshalb kann hierzu noch keine abschließende Aussage getroffen werden.
- Finanzierung vor Grundsatzüberlegungen

Wie zufrieden sind bzw. waren Sie mit der Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Rahmen Ihres Vorhabens

Einzelauswahl

Angaben in Prozent; 103 Rückmeldungen insgesamt



22

Wie zufrieden sind bzw. waren Sie mit der Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Rahmen Ihres Vorhabens? *(Zusammenfassung der Begründung)*

Offene Frage

Angaben in Textform; 45 Rückmeldungen insgesamt

sehr zufrieden

→ sehr hohe Zufriedenheit aufgrund schnelle Bearbeitungszeiten, Einfachheit und Servicequalität

eher zufrieden

→ positiv bewertet, aber mit Verbesserungsbedarf hinsichtlich Bearbeitungsdauer und Komplexität

mittel

→ vor allem Kritik an Bearbeitungsdauer, bürokratische Verfahren und Prozessunklarheit

eher unzufrieden

→ Unzufriedenheit vor allem aufgrund langsame und wenig praxistaugliche Abläufe

sehr unzufrieden

→ grundsätzliche Zweifel an Wirkung und Nutzen

Wie zufrieden sind bzw. waren Sie mit der Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Rahmen Ihres Vorhabens? *(Begründung im Einzelnen)*

STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH

Offene Frage

Angaben in Textform; 45 Rückmeldungen insgesamt

sehr zufrieden:

- Das Antragsverfahren ist sehr niedrigschwellig und die Entscheidung erfolgt sehr schnell.
- Stets sehr freundliche, hilfsbereite Kontakte; schnelle Kontaktaufnahme möglich; zuverlässige Auskünfte.
- Wir hatten bisher nur den Kontakt über Telefon und Mail. Es wird stets nach Lösungen gesucht. Weiter so!
- Die Erstberatung verlief sehr professionell und war informativ. Die Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung verlief problemlos.
- Unsere Fragen wurden immer freundlich, kompetent und zeitnah beantwortet.
- Schnelle und unkomplizierte Abwicklung, wenig Verwaltungsaufwand
- Bisher war die Landsiedlung immer sehr konstruktiv und lösungsorientiert.
- Zusammenarbeit sehr positiv, schnelle Rückmeldungen, geduldige und hilfsbereite Gesprächspartner, unkomplizierte Abwicklung.
- Sehr guter Austausch und Beratung beim Antragsprozess
- Schnelle und unkomplizierte Abwicklung der Förderanträge. Freundliche und kompetente Auskunft durch die Mitarbeitenden.
- Engagierte und kompetente Leute
- Mitarbeiter waren stets freundlich und hilfsbereit.
- Die Abwicklung, Bearbeitungszeiten waren super.
- Das Projekt läuft noch aber bislang ist die Zusammenarbeit sehr positiv und hilfreich
- Immer sehr hilfsbereit und erreichbar.
- Zügige Bearbeitung der Anträge, kompetente Beratung und Hilfestellung, netter Kontakt
- Einfache, schnelle Kommunikation, kurze Entscheidungswege
- Wir wurden durch die Mitarbeitenden der Landsiedlung BW GmbH sehr freundlich und kompetent beim gesamten Prozess der Grundstücksbevorratung unterstützt.
- Niederschwellige Beantragung und Auszahlung, tolle Beratung wenn man Hilfe braucht.

Wie zufrieden sind bzw. waren Sie mit der Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Rahmen Ihres Vorhabens? *(Begründung im Einzelnen)*

STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH

Offene Frage

Angaben in Textform; 45 Rückmeldungen insgesamt

eher zufrieden:

- Hilfestellung bei Antragsprozessen; Erinnerung an Fristen
- Verlässliche Betreuung durch die Landsiedlung, allerding dauerte das Feedback auf Fragen (die anscheinend ans zuständige Ministerium weitergeleitet wurden) sehr lange
- Gute Beratung und Unterstützung, schneller Kontakt.
- Wir befinden uns noch am Anfang eines größeren Projektes mit Bevorratungsflächen, deshalb kann zu vielen Fragen (noch) keine endgültige Antwort gegeben werden. Die Flächen sind aktuell bevorratet worden, die Planung und Realisierung des Projektes steht noch aus.
- In den Anfängen der Wohnraumoffensive ca. 2021/2022 hoher Abstimmungsaufwand (Umsetzung des Förderprogrammes '"auf dem Papier"' in die kommunale Praxis) zwischen Stadt und Landsiedlung, um Nutzung der Prämien auf den Weg zu bringen und zu ermöglichen. Inzwischen gute unkomplizierte Zusammenarbeit.
- Grundsätzlich handelt es sich hierbei um sinnvolle Förderinstrumente, auch wenn man die Wirkung solch konzeptioneller Vorgänge nicht überbewerten darf.
- Sehr komplizierter Antrag, leider nicht wie gewünscht einfach, schnell, transparent.
- Die Prüfung der Anträge und Bewilligung der Prämien ging reibungslos, aber mit teilweise recht langer Bearbeitungsdauer.
- Die Programme sind für Kommunen, die bereits über finanzielle Mittel verfügen. Dies gilt auch für die Städtebauförderung. Für sehr finanzschwache Gemeinden gibt es leider kein sicheres Mittel, um den Leerstand zu bekämpfen.
- Es war teils etwas undurchsichtig, wann ein Antrag genehmigt wird. Aber das ist nicht weiter tragisch gewesen. Die Genehmigung selbst sollte von Seiten der Landsiedlung doch auch digital erteilt werden, dann spart man sich den Postversand und wir müssen hier nichts einscannen.
- Anfragen wurden zeitnah beantwortet; Informationen und Unterstützung war stets möglich.
- Beratung war jederzeit freundlich und kompetent. Jede Frage konnte beantwortet werden, auch wenn wir bislang die Landsiedlung nicht in Anspruch genommen haben.

Wie zufrieden sind bzw. waren Sie mit der Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Rahmen Ihres Vorhabens? *(Begründung im Einzelnen)*

Offene Frage

Angaben in Textform; 45 Rückmeldungen insgesamt

STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH

mittel:

- Die Entscheidungsfindung der Landsiedlung war sehr träge.
- unflexibel
- eine konkrete Beurteilung ist noch nicht möglich, da wir erst am Anfang des Projektes stehen.
- Verfahren dauert zu lange und schleppend
- Schleppende Auszahlung nach Eingang der Förderzusage
- keine Angabe möglich
- fehlende Vernetzung, mehr Öffentlichkeitsarbeit
- Häufige Rückfragen oder Unklarheiten verzögerten den doch eher als schlank gehaltenen Prozess.
- Zu viel Bürokratie / Auflagen

Wie zufrieden sind bzw. waren Sie mit der Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Rahmen Ihres Vorhabens? *(Begründung im Einzelnen)*

STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH

Offene Frage

Angaben in Textform; 45 Rückmeldungen insgesamt

eher unzufrieden:

- viel zu lange und bürokratische Bearbeitung. Bewilligungen erst nach mehreren Monaten auf Nachfrage erfolgt. Auszahlung dauerte dann weiter mehrere Wochen.
- Bei Zwangsversteigerungen mit Mietverhältnissen war keine Übernahme durch den Fonds möglich. Die Haltedauer für Grundstücke ist in Anbetracht der Marktlage nicht realistisch.

Wie zufrieden sind bzw. waren Sie mit der Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Rahmen Ihres Vorhabens? *(Begründung im Einzelnen)*

Offene Frage

Angaben in Textform; 45 Rückmeldungen insgesamt

STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH

sehr unzufrieden:

- kein Mehrwert
- Alles verläuft reibungslos und unkompliziert.
- fehlender Mehrwert des Angebots, unfaire Nutzen / Lasten-Verteilung- schleppende Beantwortung offener Fragen

STADT BERATUNG
Dr. Sven Fries GmbH

Würde Ihre Kommune bei passenden Projekten die Angebote der Wohnraumoffensive BW erneut nutzen und/oder weiterempfehlen?

Einzelauswahl

Angaben in Prozent; absolute Zahlen in Klammern; 103 Rückmeldungen insgesamt

Nein (6,8%), weil
(Anzahl der Nennungen in Klammern):

- Bewilligungs-, Antrags-, Abrechnungsverfahren kompliziert, bürokratisch, aufwendig (4)
- Nein, da Rahmenbedingungen nicht passen.
- Art der Auszahlung unklar
- fehlender Mehrwert

29

Haben Sie weitere Anmerkungen, Anregungen oder Zukunftswünsche zur Wohnraumoffensive BW, die Sie uns mitteilen möchten? *(Zusammenfassung der Kernaussagen)*

Offene Frage

Angaben in Textform; 31 Rückmeldungen insgesamt

Handlungsfeld	Zentrale Anmerkungen & Weiterentwicklungsbedarfe der Kommunen
Verfahren & Abläufe	Vereinfachung des Verfahrens, flexiblere Kriterien, klarere Abläufe, weniger Einzelanträge, bessere digitale Tools
Ausgestaltung der Förderung	Höhere Prämien, langfristig laufende Programme, stärkere Umsetzungsförderung, Fokus auf Leerstandsaktivierung und Förderung von Umnutzungen, Unterstützung zur stärken Ansprache der Eigentümer
Wirkung & Zielgenauigkeit	Mehrwert stärker in den Fokus rücken, Reduktion von Mitnahmeeffekten
Kommunale (Zusatz-)Angebote	Best-Practice-Beispiele, Leitfäden, Vernetzung

Haben Sie weitere Anmerkungen, Anregungen oder Zukunftswünsche zur Wohnraumoffensive BW, die Sie uns mitteilen möchten? *(Nennungen im Einzelnen)*

Offene Frage

Angaben in Textform; 31 Rückmeldungen insgesamt

- bessere Effekte wären zu erzielen, wenn die Verfahren vereinheitlicht/verschlankt werden könnten; Best-Practice-Beispiele aus anderen Kommunen- Vernetzung von Kommunen, die im Förderverfahren stehen- übersichtlichere Checklisten mit Fristen
- Grundsätzliche Verlängerung des Förderzeitraums für die Beratung, anhängig vom Stand des Projekts und der Komplexität der Aufgabe; Sammlung von "Good-Practice"-Beispielen, die auf andere Kommunen/Projekte übertragbare Vorgehensweisen Handlungsleitfäden z.B. für den Aufbau eines Beratungsangebots (für das dann die Beratungsprämie beantragt werden kann), inkl. Formulierungsvorschläge für GR-Beschlüsse, Formulare usw. beinhaltet.- zur Beschleunigung der Umsetzung
- Die Vermeidung von Mitnahmeeffekten sollte höher priorisiert werden, um eine fundierte Kosten-Nutzen-Abwägung treffen zu können.
- Fortbestehen des Grundstücksfonds; weitere Prämienangebote, insb. zur Wohnraumumwandlung (z. B. Gewerbe zu Wohnen)
- Die 8 Jahre Bevorratungszeit sind für die Größe unserer Gemeinde und des Projektes angesichts der zu erwartenden Wirtschaftslage eher knapp bemessen.
- Bei dem regelmäßigen digitalen Austausch, sollte eine andere Softwarelösung eingesetzt werden. TEAMS ist für uns aus sicherheitstechnischen Gründen nicht nutzbar. Als Alternative können wir Webex, BBB oder ZOOM empfehlen
- Finanzielle Anreize
- Angebotene Förderungen können nur langfristig Wirkung zeigen. Daher dauerhafte Fortführung und ausreichende Mittel sinnvoll. Anmerkung Grundstücksfond: Aktuelle Begrenzung der Verbilligung auf den „Einstandskaufpreis“ der Landsiedlung mindert Attraktivität des Instrumentes für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
- Die Verknüpfung der Fördergutscheine mit Maßnahmen in Bezug auf den Bauturbo erscheinen attraktiv und sollten deshalb fortgeführt werden.
- Die Unterstützung für Genossenschaftliches Wohnen werden wir gerne noch aufgreifen. Das ist politisch gerade ein aktuelles Thema bei uns.
- Vereinfachung des Verfahrens.
- Längerfristige Weiterführung der Wiedervermietungsprämie und des Wohnflächenbonus
- Eine Prämie für Eigentümer, die in Mietwohnraum wechseln wollen, wäre wünschenswert. Keine Einzelbeantragung für jede Beratung, sondern eine Vorfinanzierung der kommunalen Maßnahmen wäre hilfreich.
- Förderprogramme sollten so gestaltet sein, dass sie einen Mehrwert haben und Mitnahmeeffekte vermeiden (auf den Nutzen ausgerichtet). Einmal aufgestellte Förderrichtlinien sollten transparent kommuniziert und beibehalten werden.
- Bitte behalten Sie das Programm bei.
- Wir brauchen dringend eine Handhabe, den Leerstand zu bekämpfen. Wir haben junge Familien am Ort, die gerne hierbleiben möchten und die Eigentümer sind nicht bereit, sich von der Immobilie zu trennen - weder zur Vermietung noch zum Verkauf. Eine Grundsteuer "D" oder "L" für Häuser und Wohnungen, die mehr als ein Jahr leer stehen, könnte bei den Erben vielleicht etwas bewegen. Wir haben genügend Wohnraum, er muss nur zur Verfügung gestellt werden.
- Leerstandakquise für Eigentümer attraktiver machen.

Haben Sie weitere Anmerkungen, Anregungen oder Zukunftswünsche zur Wohnraumoffensive BW, die Sie uns mitteilen möchten? *(Nennungen im Einzelnen)*

Offene Frage

Angaben in Textform; 31 Rückmeldungen insgesamt

- Der Grundstücksfond müsste unseres Erachtens für Gemeinden attraktiver sein, damit dieser auch tatsächlich von den Kommunen in Anspruch genommen wird. Gerade finanzschwachen Kommunen im ländlichen Raum, würden hiervon profitieren. Allerdings unattraktiv, da Land indirekte trotz Investitionen der Kommune den Gewinn beim Wiederverkauf abschöpft. Vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit die hohe Bindung an sozialen Wohnraum, sowie die Bezahlung von zweimaliger Grunderwerbsteuer.
- Die nachzuweisenden Kriterien für den Bedarfs Quick Check sind leider recht eng gesteckt; durch eine Betrachtung der Kommune alleine sind sie für uns kaum zu erreichen, obwohl der Siedlungsraum insgesamt einen deutlichen Bedarf aufweisen würde. Mehr Flexibilität in der Begründung würde sehr helfen, die verschiedenen- sehr guten!- Angebote deutlich besser nutzen zu können.
- Die Ausgestaltung der Förderung, dass zunächst mal Geld an die Kommunen weitergegeben wird, wo wir dann einen Ablauf finden müssen, diese eventuell weiterzugeben, war eine neue Förderpraxis, die sehr großen Abstimmungsbedarf erzeugt hat. Da sonst Direktauszahlungen an Bürger nicht üblich sind musste hier ein bilanzielles Verfahren geschaffen werden, während die Bürger gleichzeitig erwarten den Großteil der Förderung weitergegeben zu bekommen. Der Ablauf sollte neu geregelt werden Ansatz ist gut
- Die Prämien sind noch etwas zu niedrig. Ich würde dafür votieren, die Beratungsprämie beim Architekten von 400 auf 600 € zu erhöhen und auch pensionierte Architekten, die nicht mehr in der Architektenkammer eingetragen sind, zuzulassen. Hinsichtlich der Verkleinerungsprämie sollten auch Prämien für Eigentumswohnungen zugelassen werden (mehrere Anträge dafür hier abgelehnt). Die Wiedervermietungsprämie könnte man aus meiner Sicht pauschal auf 2000 € festsetzen anstatt 2xMonatsmiete vs. die 2000€.
- Der Inhalt der Förderungen ist unsrer Ansicht nach nicht wirklich gewinnbringend. Das Wiedervermietungsprämie war tatsächlich ziemlich unbürokratisch. Dennoch sollte der Ansatz sein, mehr allgemeine Mittel, bspw. durch den FAG anstelle von einer Vielzahl an Förderprogrammen. Dies ist aber eher eine Systemkritik, als eine Kritik an der Verfahrensweise in diesem Fall. Diese war gut.
- Weiterentwicklung mit den Kommunen, mehr Austausch, Förderung beibehalten
- an Förderthematik, insbesondere bei der baulichen Umsetzung dran bleiben.
- Es wäre gut, wenn nach dem Beratungsgespräch dann auch ein finanzieller Zuschuss bei der baulichen Maßnahme in Aussicht gestellt werden könnte. Das wäre der Anreiz dann nach der Beratung tatsächlich in die Umsetzung der baulichen Maßnahme zu kommen.
- siehe Bericht des Rechnungshofs
- Es sind derzeit weitere Antragstellungen im Rahmen der Wohnraumoffensive BW als auch im Bereich der Fördergutscheine geplant.
- Aus unserer Sicht könnte die Umnutzung anderer Nutzungen in Wohnraum als weiterer Baustein ergänzt werden.
- Es wäre optimal, für gekaufte Grundstücke in der Zeit zwischen Erwerb und Bebauung Zwischenlösungen zu finden. Bspw. wenn sich eine Immobilie auf dem Grundstück befindet, könnte dieses auf Zeit für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden.
- Eine Verlängerung der Förderung "Wiedervermietungsprämie" ist wünschenswert und kann nur empfohlen werden, da diese Anreize für Eigentümer/Vermieter schafft, die leerstehende Wohnung wieder auf den Mietmarkt zurückzubringen.
- Weiter so , Vielen Dank dafür..

Evaluation zu den Förderinstrumenten der Wohnraumoffensive BW: Leitfadengestützte Interviews

- **Zielgruppe:** 15 ausgewählte Kommunen in Baden-Württemberg
- **Format:** leitfadengestütztes Interview (analog oder digital)
- **Dauer:** ca. 30 - 45 Minuten
- **Dokumentation:** Transkription ausschließlich zur internen Auswertung und Ergebnisaufbereitung in Form des Erfahrungsberichts
- **Ergebnisaufbereitung:** Erfahrungsbericht je Kommune, abgestimmt mit der Kommune
- **Datenschutz:** Schriftliche Einverständniserklärung zur Datenverarbeitung vorab durch Kommune zeichnen
- **Ziel der Interviews** ist es, die Erfahrungen der Kommunen mit den Förderinstrumenten der Wohnraumoffensive BW zu dokumentieren und insbesondere zu evaluieren,
    - welchen Beitrag die Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum leisten,
    - welche Wirkungen vor Ort erzielt wurden,
    - welche konkreten Erfahrungswerte in den Kommunen gemacht wurden,
    - welche Rahmenbedingungen die Umsetzung erleichtern oder erschweren,
    - sowie welche Weiterentwicklungsbedarfe aus kommunaler Sicht bestehen.

  Die Interviews ergänzen die Ergebnisse der Online-Befragung um qualitative Einschätzungen, konkrete Erfahrungen und Praxisbeispiele.

Interviewleitfaden

Kommune:

_____

Förderinstrumente (genutzt/beantragt)**:**

_____

Datum:

_____

Interviewte Person (Name/Position)**:**

_____

Interviewende Person: _____

Kurze Einführung

- Zweck des Interviews
- Genereller Rahmen
- Ablauf und Dauer des Interviews; Mitschrift/Transkription
- Nutzung und Aufbereitung der erhobenen Daten (Ergebniszusammenfassung in abgestimmten Erfahrungsbericht, Evaluationsbericht, Vorlage Landtag)

A) Einstieg *(ca. 10 Min.)*

Ausgangssituation

- Können Sie zunächst in kurzer Form die wohnungspolitische Ausgangssituation und die Rolle dieses Themas in Ihrer Kommune beschreiben?
- Welche konkreten Herausforderungen bestehen bei der Schaffung von bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum in Ihrer Kommune?
- Welche Akteure spielen neben der Kommune eine wichtige Rolle bei der Wohnraumentwicklung in Ihrer Kommune? (z.B. Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, private Investoren oder soziale Träger)

Zugang zur Wohnraumoffensive BW

- Wie sind Sie erstmals auf die Wohnraumoffensive BW aufmerksam geworden?
- Was hat Ihre Kommune dazu bewogen, die Angebote der Wohnraumoffensive in Anspruch zu nehmen?

B) Programmspezifische Fragen/Erfahrungswerte *(ca. 30 min.)*

Grundstücksfonds BW

Nutzung

- Bitte beschreiben Sie kurz das konkrete Vorhaben bzw. Projekt, das mit Unterstützung des Grundstücksfonds umgesetzt oder vorbereitet wird/wurde? (Ausgangslage/Ziel des Projekts bzw. Vorhabens)

Wirkung

- Inwiefern hat der Zwischenerwerb durch das Land bzw. die Möglichkeit der Bevorratung Ihre Kommune unterstützt, Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?
- Welche Handlungsspielräume konnten dadurch geschaffen werden?
- Wäre das Vorhaben auch ohne den Grundstücksfonds realisierbar gewesen?

Herausforderungen/Rahmenbedingungen

- Welche Faktoren erschweren es Ihrer Kommune, trotz Inanspruchnahme des Grundstücksfonds bezahlbaren Wohnraum im vorgesehenen Plangebiet zu schaffen?

Zusammenfassung

- Zusammenfasend betrachtet: Wie bewerten Sie insgesamt die Wirkung des Grundstücksfonds im Hinblick auf die Schaffung von Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum in Ihrer Kommune? Auf einer Skala von 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch.

Programm „Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen/Fördergutscheine des Kompetenzzentrums Wohnen BW“:

Nutzung

- Bitte beschreiben Sie kurz, für welches konkrete Vorhaben und wie die Förderung bzw. der Fördergutschein konkret eingesetzt wurde?
- Welche Beratungs- oder Unterstützungsleistungen wurden in Anspruch genommen? (4 Module: Grundlagen, Beteiligung, konkrete Planung, Umsetzung)

Wirkung

- Inwiefern hat die Förderung dazu beigetragen, Ihr Vorhaben weiterzuentwickeln oder überhaupt erst möglich zu machen?
- Welche Aspekte der Förderung waren dabei besonders hilfreich für Ihre Kommune?
- Welche Bedeutung hatten externe Beratungsleistungen oder neue Impulse von außen?
- Welche konkreten Impulse oder Entwicklungen konnten durch die Förderung angestoßen werden?

Herausforderungen/Rahmenbedingungen

- Was war eher schwierig oder hinderlich im Rahmen der Förderung?

Zusammenfassung

- Zusammenfasend betrachtet: Wie bewerten Sie insgesamt die Wirkung der Förderung/Beratungsgutscheine im Hinblick auf die Schaffung von Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum in Ihrer Kommune? Auf einer Skala von 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch.

Prämienkatalog des Kompetenzzentrum Wohnen BW (Wiedervermietungsprämie, Beratungsprämie, Wohnflächenbonus BW), Pilotprämie „kommunale Konzeptvergabe“:

Nutzung

- Bitte beschreiben Sie kurz die konkreten Vorhaben bzw. Projekte, für die Sie (eine) Prämie(n) bewilligt bekommen haben.

Wirkung

- Konnten durch die Prämie(n) über einzelne Projekte hinaus weitere Prozesse oder Aktivitäten in Ihrer Kommune angestoßen werden? Wenn ja, welche?
- Inwiefern tragen die Prämien aus Ihrer Sicht dazu bei, Wohnraum im Bestand zu aktivieren?

Herausforderungen

- Was sind aus Ihrer Sicht die größten Hindernisse bei der Nutzung der Prämie(n)?
- Welche Erfahrungen haben Sie mit der Ansprache oder Mitwirkung von Eigentümerinnen und Eigentümern gemacht? Wie können diese noch besser angesprochen werden?

Zusammenfassung

- Zusammenfasend betrachtet: Wie bewerten Sie insgesamt die Wirkung des Prämienkatalogs im Hinblick auf die Schaffung von Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum in Ihrer Kommune? Auf einer Skala von 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch.

C) Übergreifende Fragen zur Wohnraumoffensive BW *(ca. 10 min.)*

Wirkung

- Wenn Sie die Wohnraumoffensive insgesamt betrachten: Welchen Beitrag leistet sie aus Ihrer Sicht zur Schaffung bezahlbaren und sozial gemischten Wohnraums?
- Welche konkreten Effekte ergaben sich durch die Wohnraumoffensive in Ihrer Kommune?
- Welche externen Faktoren und Herausforderungen beeinflussen aktuell besonders stark die Umsetzung Ihrer Projekte zur Schaffung von bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum?

Verfahren

- Wie haben Sie das Verfahren rund um Antragstellung und Begleitung erlebt?
- Wie bewerten Sie die Zusammenarbeit mit der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH? Auf einer Skala von 1 = nicht zufriedenstellend bis 5 = sehr zufriedenstellend.

D) Ausblick & Abschluss *(ca. 5 min.)*

Weiterentwicklung der Instrumente

- Würde Ihre Kommune bei passenden Projekten die Angebote der Wohnraumoffensive BW erneut nutzen oder weiterempfehlen? Wenn nein, wieso nicht?
- Wo sehen Sie Anpassungs- oder Weiterentwicklungsbedarf?
- Was bräuchten Kommunen aus Ihrer Sicht über die Förderung hinaus, um bessere Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?
- Welche weiteren konkreten Unterstützungsangebote wären besonders hilfreich für Ihre Kommune?

Abschlussfrage

- Gibt es noch weitere Aspekte, Anregungen oder Zukunftswünsche, die aus Ihrer Sicht wichtig sind und die wir bisher noch nicht angesprochen haben?

Abschließend Dank sowie nochmaliger Hinweis zum weiteren Verlauf (Verarbeitung und Aufarbeitung der erhobenen Daten, Ergebniszusammenfassung in Erfahrungsbericht, Evaluationsbericht, Vorlage Landtag)

KOMPETENZZENTRUM WOHNEN BW

Fördergutscheine

Kompetenzzentrum Wohnen BW

(Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen)

Förderhinweise vom 1. Juli 2024, Az.: MLW 27 – 183/11/7

Anlage „Förderziele und Beratungsleistungen" mit Änderung vom 07.05.2025

GRUNDLAGEN

Förderhöchstbetrag: 35.000 €

Mit dem Fördergutschein soll die Kommune dabei unterstützt werden,

- einen Überblick über die Bevölkerungsentwicklung und den konkreten kommunalen Wohnraumbedarf zu erhalten,
- kommunale Flächenpotenziale zu schaffen,
- Rückschlüsse auf erforderliche Flächenentwicklungen sowie anzubietende Wohnformen und Wohnungsmix zu erhalten,
- eine räumliche Verortung geeigneter Wohnbauflächen innerhalb der Gesamtgemarkung vorzunehmen,
- politischen Konsens für weitere bedarfsgerechte Flächenentwicklungen herzustellen,
- den Rahmen für eine zukünftige Wohnbauentwicklung und Baulandpolitik zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu setzen.

Diesbezüglich sind insbesondere folgende Beratungsleistungen förderfähig:

- Erstellung einer Analyse der Bevölkerungsstruktur und der soziodemografischen Entwicklung,
- Erstellung einer Wohnungsmarkt- / Wohnraumbedarfsanalyse, einer Leerstandserhebung,
- Beratung zu, Vorbereitung und Herbeiführung von eigenen kommunalen Anreizprogrammen / -modellen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums,

- Erstellung einer Flächenpotenzialanalyse auf der Grundlage der Auswertung planerischer Rahmenbedingungen, bekannter fachrechtlicher Restriktionen, Flächenverfügbarkeiten, Eigentumsverhältnissen,
- Erstellung von teilräumlichen Innentwicklungsstudien bzw. integrierten teilräumlichen Entwicklungskonzepten,
- Beratung zu, Vorbereitung und Herbeiführung von politischen Grundsatzbeschlüssen zur Flächensicherung und Flächenmobilisierung für bezahlbaren Wohnraum.

BETEILIGUNG **Förderhöchstbetrag: 35.000 €**

Mit dem Fördergutschein soll die Kommune dabei unterstützt werden,

- das Thema „bezahlbarer Wohnraum" breit zu kommunizieren und einer möglichst großen Öffentlichkeit zugänglich zu machen,
- eine generelle Akzeptanz hierfür in der Kommune zu schaffen sowie
- Transparenz und Akzeptanz für anstehende bauliche Veränderungen in der Bürgerschaft, in der Politik, bei den Grundstückseigentümern und bei weiteren berührten Akteuren herzustellen.

Diesbezüglich sind insbesondere folgende Beratungsleistungen förderfähig:

- Entwicklung und Umsetzung einer kommunalen Kommunikationsstrategie,
- Konzipierung und Durchführung (incl. Vorbereitung, Organisation und Moderation) von Informationsveranstaltungen, Bürgerwerkstätten, Workshops etc. zur frühzeitigen und begleitenden Bürgerbeteiligung,
- Konzipierung und Durchführung (incl. Vorbereitung, Organisation und Moderation) öffentlicher Veranstaltungen zur frühzeitigen und dauerhaften Einbindung verschiedener lokaler Akteure in Planungs- oder Wettbewerbsverfahren,
- Entwicklung und Umsetzung von Strategien zur frühzeitigen und dauerhaften Einbindung der Grundstückseigentümer.

KONKRETE PLANUNG Förderhöchstbetrag: 100.000 €

Konzeption Förderhöchstbetrag: 30.000 €

Mit dem Fördergutschein soll die Kommune dabei unterstützt werden,

- die räumliche Entwicklung auf für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geeignete Teilflächen innerhalb der Gesamtgemarkung zu lenken,
- den Einstieg in eine qualitativ hochwertige Entwicklung konkreter Standorte und Flächen zu gestalten,
- bedarfsgerechte, der örtlichen Situation angepasste Konzepte unter Einbeziehung des städtebaulichen Bestands aufzustellen,
- Flächen- und Projektentwicklung an nutzergruppenspezifischen Maßstäben auszurichten,
- besondere Wohnbedürfnisse, gemeinschaftliche Wohnformen durch frühzeitige Berücksichtigung in der Flächenentwicklung zu ermöglichen,
- Rahmenbedingungen für die Umsetzung mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen,
- das weitere Vorgehen bis zur Umsetzung der Flächenentwicklung bzw. des Vorhabens abzusichern.

Diesbezüglich sind insbesondere folgende Beratungsleistungen förderfähig:

- Beratung, Vorbereitung und Unterstützung bei der Durchführung der städtebaulichen Rahmenplanung/Masterplanung,
- Beratung, Vorbereitung und Unterstützung bei der Entwicklung und Erstellung städtebaulicher Vorentwürfe und Entwürfe,
- Vorbereitung und flächenbezogene Ausarbeitung eines Umsetzungskonzeptes mit geeignetem Wohnungsmix, Einbezugs gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Baugemeinschaften, Genossenschaften) sowie Berücksichtigung einer bedarfsorientierten, flächensparenden und klimaschonenden Wohnraumnutzung,
- Durchführung einer städtebaulichen und gestalterischen Beratung / Bauberatung.

Verfahren **Förderhöchstbetrag: 50.000 €**

Mit dem Fördergutschein soll die Kommune dabei unterstützt werden,

- bedarfsgerechte Verfahren und Prozesse zur Flächenentwicklung zu implementieren,
- städtebauliche und gemeinwohlorientierte Zielsetzungen der Flächenentwicklung abzusichern,
- politischen Konsens und Planungssicherheit für die Zielsetzungen herzustellen,
- eine hochwertige Entwicklung konkreter Standorte und Flächen durch Prozess- und Verfahrensqualität zu gewährleisten (auch durch Planung in Varianten und Alternativen),
- Planungsaufgaben an spezifischen städtebaulichen, architektonischen und gemeinwohlorientierten Qualitäten auszurichten,
- das weitere Vorgehen bis zur Umsetzung der Flächenentwicklung bzw. des Vorhabens rechtlich abzusichern.

Diesbezüglich sind insbesondere folgende Beratungsleistungen förderfähig:

- Beratung zu und Vorbereitung der Aufstellung kommunaler Satzungen im Bereich des Vorkaufsrechts oder des besonderen Städtebaurechts,
- Vorbereitung und Betreuung von Verfahren der Grundstücksvergabe, z. B. im Erbbaurecht,
- Vorbereitung, Betreuung, Abwicklung der Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität (Konzeptvergabe),
- Vorbereitung, Betreuung, Abwicklung von Wettbewerbsverfahren, z. B. gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013,
- Vorbereitung, Betreuung, Abwicklung von Mehrfachbeauftragungen,
- Durchführung begleitender Partizipationsprozesse,
- Beratung zu und Vorbereitung von politischen Empfehlungen und Beschlüssen zur Absicherung der Flächenentwicklung,
- Dokumentation von Ergebnissen und deren Aufbereitung für eine planungsrechtliche Umsetzung.

Wirtschaftlichkeit **Förderhöchstbetrag: 20.000 €**

Mit dem Fördergutschein soll die Kommune dabei unterstützt werden,

- die Vereinbarkeit von Qualitätsansprüchen sowie Ansprüchen an die Gemeinwohlorientierung mit ökonomischen Anforderungen abzugleichen, aufzuarbeiten und herzustellen,
- eine wirtschaftliche Transparenz und Planungssicherheit für die kommunale Haushaltsplanung auch im Hinblick auf Folgekosten zu schaffen,
- wirtschaftliche Grundlagen und Übersicht für die Durchführung von Vorhaben durch Dritte und deren künftige Auswirkung auf die kommunale Haushaltssituation zu schaffen.

Diesbezüglich sind insbesondere folgende Beratungsleistungen förderfähig:

- Erstellung und Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsplanung / der Wirtschaftspläne für Vorhaben,
- Durchführung der Kosten-Nutzen- bzw. Kosten-Wirksamkeitsanalysen,
- Erarbeitung und Darstellung der Kostenschätzungen/-berechnungen und Förder-/ Finanzierungsübersichten für verschiedene Stufen der Projektentwicklung formulieren,
- Aufstellung von Kostenmanagementkonzepten.

UMSETZUNG
– Projektkoordination bei der Umsetzung

Förderhöchstbetrag: 35.000 €

Die Förderung in der Projektphase „Umsetzung" richtet sich an Kommunen, die die Flächenentwicklung und den weiteren Prozess selbst koordinieren bzw. durchführen sowie an Kommunen, die diese Schritte durch Dritte realisieren lassen.

Mit dem Fördergutschein soll die Kommune dabei unterstützt werden, die Ergebnisse aus den vorausgegangenen Beratungsmodulen und Planungen in die Umsetzung zu bringen. Zudem soll die Flächenentwicklung erleichtert und der Weg hin zum konkreten Baubeginn durch ein gutes Prozess- bzw. Projektmanagement beschleunigt werden.

Diesbezüglich sind insbesondere folgende Beratungsleistungen förderfähig:

- Entwicklung einer Vorgehens- bzw. Verfahrensweise, um die Umsetzung der aus den vorangegangenen Beratungsleistungen bzw. Planungen gesetzten Ziele, insbesondere im Hinblick auf die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zielorientiert und strukturiert zu gewährleisten,
- Koordination und Unterstützung des kommunalen Prozess- / Projektmanagements zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens / Projekts,
- Beratung zu und Unterstützung bei der Auswahl geeigneter Vorhabenträger (z.B. Durchführung von Auswahl- und Ausschreibungsverfahren),
- Unterstützung bei der Aktivierung von Privatinvestitionen,
- Entwicklung von Strategien für die Kommunikation und das Zusammenwirken mit Eigentümern / Vorhabenträgern bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.


Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen
WOHN
RAUM
OFFENSIVE BW
KONZEPTVERGABE
PRÄMIE FÜR ZEHN KOMMUNEN, die erstmalig das Konzeptvergabe-verfahren anwenden
FÖRDERGUTSCHEINE des Kompetenzzentrums Wohnen BW
NETZWERK aus kommunalen Expertinnen und Experten
HANDREICHUNG für die praktische Umsetzung von Konzeptvergaben

KONZEPTVERGABE

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Sicherstellung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten
- Integration innovativer und neuer Wohnformen
- Ermöglichung von Beteiligungs- und Partizipationsprozessen
- Förderung von bodenpolitischen Zielen
- Gestaltung individueller, projektbezogener Zielkriterien

Einfache Umsetzung durch die Handreichungen:

- Mindestinhalte
- Verfahrensschritte
- Allgemeine Struktur
- Musterbeispiel
- Checkliste Konzeptvergabe

Fördergutscheine für Beratungsleistungen zu:

- Grundlagen
- Beteiligung
- Konkrete Planung
  Konzeption, Verfahren, Wirtschaftlichkeit
- Umsetzung

Finanzieller Anschub:

Prämie für zehn Kommunen, die erstmalig das Konzeptvergabeverfahren anwenden

Unterstützung durch:

Netzwerk mit kommunalen Expertinnen und Experten

Hier direkt zur Homepage der Wohnraumoffensive BW

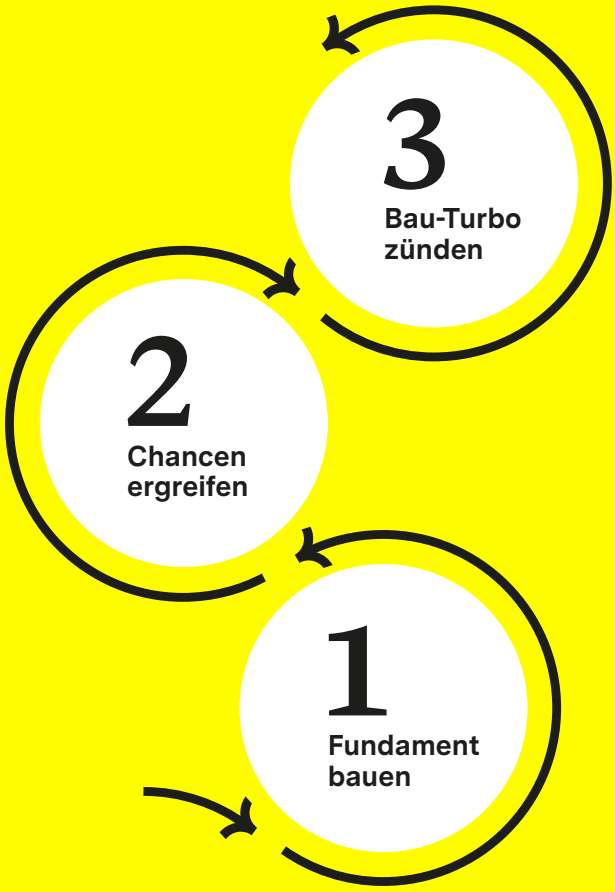
Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

WOHN RAUM OFFENSIVE BW

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Damit der Bau-Turbo für Sie wirkt

3 Phasen zum Umsetzungsturbo für den Wohnungsbau



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Bau-Turbo BW – Handreichung

Was ist der Bau-Turbo?

Mit dem Bau-Turbo hat der Bund neue planungsrechtliche Instrumente bereitgestellt, um die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen. Diese Instrumente eröffnen den Kommunen neue Entscheidungsspielräume, insbesondere für die Nachverdichtung im Innenbereich und die Aktivierung bestehender Potenziale. Zugleich ist ihre Anwendung mit erhöhter planerischer Verantwortung verbunden.

Mehr Informationen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen des sog. „Bau-Turbos“ finden Sie hier:

www.bautheländ.de/bau-turbo

BAU THE LÄND

Fördergutscheine der Wohnraumoffensive BW

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg unterstützt die Kommunen im Land bei der erfolgreichen Anwendung der neuen Instrumente mit dem Maßnahmenpaket Bau-Turbo BW:

- Gemeinsam mit dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ BW wurde diese praxisnahe Handreichung entwickelt. Sie zeigt auf, wie Kommunen den Bau-Turbo eigenverantwortlich, passgenau und im Einklang mit ihren örtlichen Rahmenbedingungen nutzen können.

  Es gibt nicht den einen richtigen Weg, jede Kommune entscheidet selbst, welche Strategie für sie sinnvoll ist und welche Grundlagen dafür benötigt werden.

FÖRDER-GUTSCHEINE

- Im Kompetenzzentrum Wohnen BW der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg stehen den Kommunen im Land Fördergutscheine zur fachlichen, rechtlichen und strategischen Unterstützung bei der Anwendung des Bau-Turbos zur Verfügung. Kommunen können in allen Phasen umfassende externe Beratungsleistungen in Anspruch nehmen – von der Vorbereitung über die Abstimmung bis zur Umsetzung. Diese werden zu 80% unter Beachtung von Höchstgrenzen gefördert.

- Flankiert werden Handreichung und Fördergutscheine für Kommunen durch Informations- und Austauschformate, insbesondere einen landesweiten Online-Dialog, sowie durch den Aufbau eines kommunalen Expertennetzwerks zum Austausch von Erfahrungen und zur gegenseitigen Unterstützung der kommunalen Praxis.

Hier direkt zur Webseite der Wohnraumoffensive BW:

www.wohnraumoffensive-bw.de/kompetenzzentrum/massnahmenpaket-bau-turbo-bw

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Phase 1 – Fundament bauen

Strategische Grundlagen und Leitlinien

Kein Vorhabenbezug – Zuständigkeit und Initiierung: Kommune

Ziel Phase 1

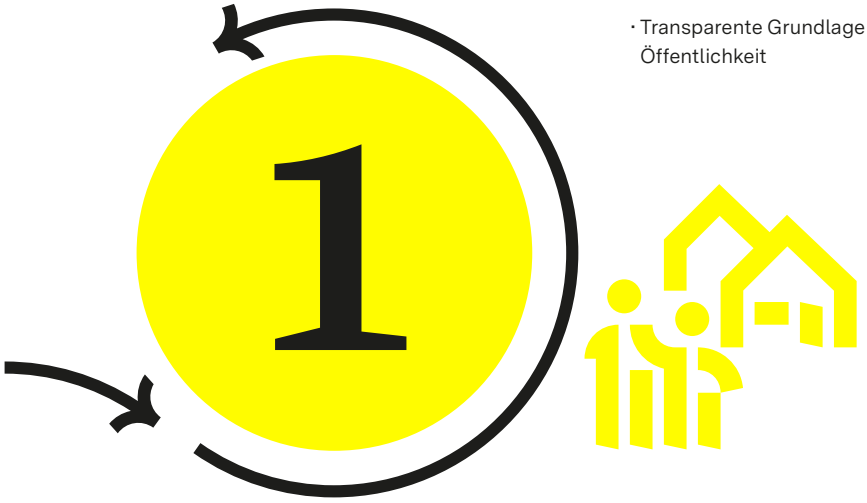
- Fachliche Entscheidungsgrundlage für die Anwendung des Bau-Turbos
- Vermeidung von Einzelfallentscheidungen
- Qualitätssicherung

Zentrale Fragen

- Wo ist die Anwendung des Bau-Turbos grundsätzlich vorstellbar – und wo nicht?
- Welche ortsspezifischen Kriterien und Qualitätsmaßstäbe sollen gelten?
- Wann ist ein Vorhaben mit welchem Prüfumfang zu behandeln?
- Worauf stützen sich planerisch belastbare Aussagen?
- Wer ist in die Vorbereitung, Bewertung und Entscheidung einzubinden?

Ergebnis Phase 1

- Ortsspezifische Standards
- Klare Entscheidungslogik für Phase 2 und 3
- Transparente Grundlage für Vorhabenträger und Öffentlichkeit



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Phase 1 dient der strategischen Vorbereitung der Anwendung des Bau-Turbos. In dieser Phase geht es noch nicht um ein konkretes Vorhaben, sondern um die Klärung der Grundlagen, Standards und Abläufe, unter denen der Bau-Turbo in der jeweiligen Kommune eingesetzt werden soll.

- **Informelle Planung**



Heranziehen, Auswerten oder Neuerarbeiten bestehender informeller Grundlagen unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, um eine fachliche Ausgangsbasis zu schaffen. Dazu zählen Wohnraumbedarfsanalysen, Flächenpotenzialanalysen, städtebauliche Rahmenpläne oder Entwicklungskonzepte.

- **Definition ortsspezifischer Kriterien und Qualitätsmaßstäbe**



Festlegung kommunaler Maßstäbe z. B. zu Größe, Lage, bestehendem Baurecht oder Gesamtauswirkungen. Diese Kriterien dienen dazu, künftige Bau-Turbo-Vorhaben einheitlich, transparent und nachvollziehbar einzuordnen und frühzeitig abzuschichten.

- **Klärung von Zuständigkeiten und Einbindungszeitpunkten**



Bestimmung des zuständigen Entscheidungsorgans innerhalb der Gemeinde (Zustimmungserfordernis nach § 36a BauGB) sowie Festlegung, welche Akteure in den jeweiligen Verfahrensphasen einzubinden sind (Verwaltung, politische Gremien, externe Fachstellen und weitere Beteiligte).

- **Definition von Abschichtungsmaßstäben und Prüfumfängen**



Entwicklung von Standards, die festlegen, welches Vorgehen und welcher Prüfumfang bei unterschiedlichen Vorhaben erforderlich ist und welche Akteure jeweils einzubinden sind. Ziel ist ein differenziertes, effizientes Vorgehen, die Betrachtung der Gesamtauswirkungen und die Vermeidung einzelfallbezogener Entscheidungen.

- **Kommunikation der Ergebnisse von Phase 1**



Aufbereitung und Kommunikation der entwickelten Standards gegenüber Politik und der breiten Öffentlichkeit, um Transparenz zu schaffen und den Übergang in Phase 2 (vorhabenbezogene Abstimmung) vorzubereiten.

- **Proaktive Information potenzieller Antragstellender und Vorhabenträger**



Veröffentlichung und Kommunikation, welche Verfahren, Grundlagen, Unterlagen und Dokumente für eine Antragstellung im Rahmen des Bau-Turbos erforderlich sind. Dies ermöglicht eine frühzeitige Ansprache potenzieller Vorhabenträger und verbessert die Qualität der Anträge.

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Phase 2 – Chancen ergreifen

Informelle Abstimmung

Vorhabenbezug – Zuständigkeit Initiierung: Vorhabenträger

Ziel Phase 2

- Klärung der Rahmenbedingungen außerhalb eines Antragsverfahrens für Planungssicherheit, Umsetzungssicherheit und Transparenz
- Kooperativer Planungsprozess von Kommune und Vorhabenträger

Vorgehen: Abschichten nach ortsspezifischen Standards, Umfang der Abstimmung abhängig vom Ergebnis der Phase 1

Zentrale Fragen

Für den Vorhabenträger: Schaffung einer prüffähigen Gesprächsgrundlage

- Was soll am Standort realisiert werden und in welchem Umfang?
- Wie ist das Vorhaben konzeptionell aufgebaut (Nutzung, Maßstab, Dichte, Erschließung)?
- Welche Auswirkungen sind voraussichtlich zu erwarten? (insbesondere Umwelt und Nachbarschaft)
- Warum entspricht das Vorhaben den kommunalen Zielen aus Phase 1?

Für die Kommune: Transparente Einschätzung

- Wie fügt sich das Vorhaben in die kommunalen Leitlinien und Ziele aus Phase 1 ein?
- Anwendungsfall: Nach welchem Paragraphen ist eine Zulassung möglich? (§ 31 (3) BauGB, § 34 (3b) BauGB oder § 246e BauGB)
- Welche öffentlichen und nachbarlichen Belange sind voraussichtlich berührt?
- Welcher Verfahrensweg, welcher Prüfumfang und welche Anforderungen sind für eine Antragstellung zu erwarten?
- Wie können Zustimmungsbedingungen oder kommunale Interessen abgesichert werden? (z. B. städtebaulicher Vertrag, Bauverpflichtung, kommunale Folgekosten)

Ergebnis Phase 2

Gemeinsames, vorhabenbezogenes Verständnis zu:

- Anwendbarkeit Bau-Turbo
- Erforderlichem Prüfumfang und Antragsumfang in Phase 3



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Phase 2 dient der frühen, informellen Klärung eines konkreten Vorhabens. Auf Grundlage der in Phase 1 festgelegten Standards, Leitlinien, Abschichtungsmaßstäben und den Zielen der Raumordnung wird geprüft, ob und unter welchen Rahmenbedingungen ein Vorhaben grundsätzlich für die Anwendung des Bau-Turbos geeignet ist. Ziel ist es, frühzeitig Klarheit für alle Beteiligten zu schaffen und das formelle Verfahren zielgerichtet vorzubereiten.

- **Früher Einstieg des Vorhabenträgers mit einem belastbaren Vorhabenkonzept**

  Der Vorhabenträger tritt ohne formelle Antragstellung mit einem konkretisierten Vorhabenkonzept an die Kommune heran und schafft damit eine prüffähige Gesprächsgrundlage für die informelle Abstimmung.

- **Einordnung des Vorhabens anhand der kommunalen Standards aus Phase 1**

  Die Kommune ordnet das Vorhaben anhand der festgelegten Leitlinien, Kriterien und Abschichtungsmaßstäbe ein und gleicht es mit relevanten Zielen, informellen und formellen Planwerken ab.

- **Transparente fachliche Ersteinschätzung und Klärung möglicher Verfahrenswege**

  Prüfung, auf welcher planungsrechtlichen Grundlage das Vorhaben grundsätzlich zugelassen werden kann (§ 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB oder § 246e BauGB), sowie Abschätzung des erforderlichen Prüf- und Verfahrensumfangs.

- **Bestimmung des Prüfumfangs und der einzubindenden Akteure**

  Festlegung, welche öffentlichen und nachbarlichen Belange berührt sind, welcher Prüfumfang erforderlich ist, welche Gesamtauswirkungen zu erwarten sind und welche Akteure (Verwaltung, Fachstellen, politische Gremien, Öffentlichkeit) entsprechend der Abschichtungsmaßstäbe einzubinden oder zu beteiligen sind.

- **Klärung der Voraussetzungen für eine kommunale Zustimmung**

  Prüfung, wie die Voraussetzungen für eine spätere kommunale Zustimmung verbindlich gesichert werden können, z. B. durch städtebauliche Verträge, Bauverpflichtungen oder weitere Vereinbarungen.

Ergebnis: Gemeinsames vorhabenbezogenes Verständnis

Am Ende von Phase 2 besteht Klarheit darüber,

- ob das Vorhaben grundsätzlich weiterverfolgt werden kann,
- welcher rechtliche Weg angewendet werden soll,
- welche Informationen und Dokumente der Vorhabenträger bei der formellen Antragstellung beizulegen hat und
- welcher Prüfumfang für die Antragstellung in Phase 3 erforderlich ist.

Phase 2 bildet damit die verbindende Schnittstelle zwischen strategischer Vorbereitung und formellem Genehmigungsverfahren.

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Phase 3 – Bau-Turbo zünden

Formelles Genehmigungsverfahren

Vorhabenbezug – Zuständigkeit: Baurechtsbehörde – Zustimmungserfordernis Kommune

Ziel Phase 3

- Eigentliche Anwendung des Bau-Turbos
- Baugenehmigungsverfahren

Zentrale Fragen

Für die Baurechtsbehörde:

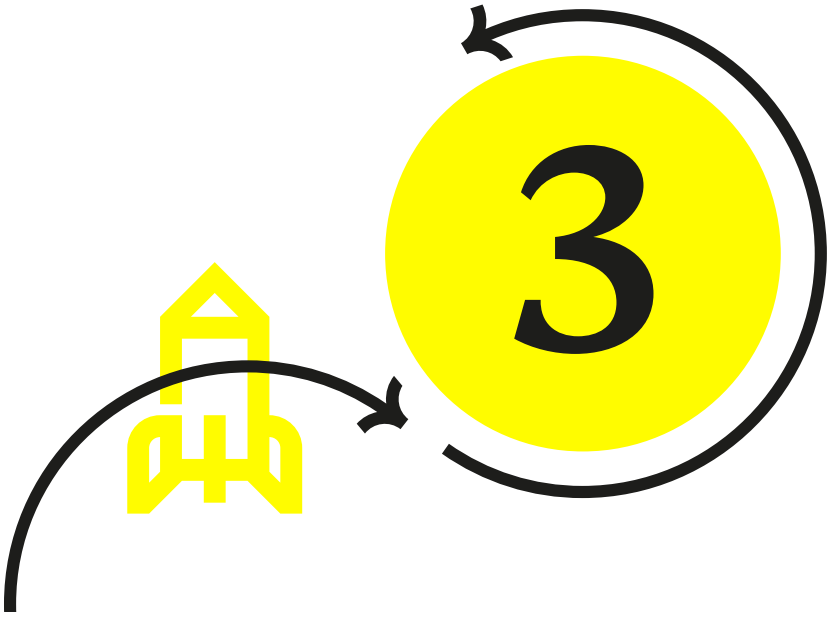
- Nach welchem Paragraphen ist das Vorhaben genehmigungsfähig?
- Sind die formellen und inhaltlichen Anforderungen für eine Genehmigung erfüllt?
- Sind öffentliche und nachbarliche Interessen ausreichend berücksichtigt?

Für die Kommune:

- Entspricht das Vorhaben den kommunalen Leitlinien und Zielen auf Grundlage der Phasen 1 und 2?

Ergebnis Phase 3

Schnelle Umsetzung qualitätsvoller Wohnbauvorhaben unter Zustimmung der Kommune



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen

Phase 3 umfasst das formelle Genehmigungsverfahren für ein konkretes Vorhaben. In dieser Phase wird der Bau-Turbo (§ 31 (3) BauGB, § 34 (3b) BauGB oder § 246e BauGB) rechtlich angewendet und eine verbindliche Entscheidung getroffen.

- **Einleitung des formellen Genehmigungsverfahrens**

  Der Vorhabenträger stellt auf Grundlage der Ergebnisse aus Phase 2 einen formellen Antrag auf Zulassung und Abweichung vom Planungsrecht. Das Genehmigungsverfahren beginnt mit diesem Antrag und die Genehmigungsbehörde prüft, welche Abweichungsregelung des Bau-Turbos (§ 31 (3) BauGB, § 34 (3b) BauGB oder § 246e BauGB) Anwendung findet.

- **Zuständigkeiten und Verfahrensrollen**

  Über die Erteilung der Baugenehmigung entscheidet die untere Baurechtsbehörde im formellen Verfahren. Voraussetzung für die Anwendung des Bau-Turbos ist gemäß § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde. Dies gilt unabhängig davon, ob die untere Baurechtsbehörde organisatorisch Teil der Gemeindeverwaltung ist oder nicht.

- **Rechtliche Prüfung des Vorhabens**

  Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 246e BauGB oder den §§ 31 Abs. 3 bzw. 34 Abs. 3b BauGB sowie der bauordnungsrechtlichen und sonstiger Anforderungen nach der LBO Baden-Württemberg. Öffentliche und nachbarliche Interessen sind zu würdigen.

- **Entwicklung von Beschlussvorlagen unter Einbeziehung der Vorarbeiten aus Phase 1 und Phase 2**

  Die in Phase 1 erarbeiteten Standards und die in Phase 2 erfolgte informelle Abstimmung bilden die fachliche Grundlage für die kommunale Entscheidung. Sie ersetzen keine formelle Prüfung durch die Baurechtsbehörde. Sie ermöglichen jedoch eine strukturierte, konsistente und zügige Entscheidungsfindung bzgl. der Zustimmung innerhalb der gesetzlichen Vorgaben.

- **Koordination und Fristenmanagement**

  Im formellen Verfahren sind Fristen zu berücksichtigen, die unabhängig voneinander laufen. Die Fristen können sich zeitlich überschneiden oder unterschiedlich beginnen und enden. Beginn, Lauf und Rechtsfolgen sind jeweils nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen zu bestimmen. Ein aktives Fristen- und Verfahrensmanagement ist daher zentral.

- **Abschluss des Verfahrens, Dokumentation**

  Mit der Erteilung oder Versagung der Genehmigung wird das formelle Verfahren abgeschlossen. Die Gründe sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

WOHN RAUM OFFENSIVE BW

GRUNDSTÜCKSFONDS BW

Handreichung zur Antragsberechtigung

beim Grundstücksfonds

An welche Kommunen richtet sich der Grundstücksfonds?

Der Grundstücksfonds steht **finanzschwächeren Kommunen** mit einem nachvollziehbaren **Bedarf an bezahlbarem Wohnraum** zur Verfügung, also solchen Kommunen, die aufgrund ihrer aktuellen Finanzsituation, zumindest vorübergehend, nicht selbst in der Lage sind, ein für bezahlbaren Wohnraum geeignetes und benötigtes Grundstück ad hoc selbst zu erwerben.

Die **Kommunen**, die den Grundstücksfonds in Anspruch nehmen wollen, **legen für beide Voraussetzungen eine fundierte Begründung vor**, da sie ihre Situation vor Ort am besten kennen.

Diese Vorgehensweise gewährt den Kommunen eine größtmögliche Flexibilität, auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können. Sie ermöglicht einen passgenauen Einsatz des Grundstücksfonds als Instrument der Flächensicherung und der vorausschauenden Bodenpolitik für den in vielen Kommunen dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum.

Mit dieser Handreichung soll eine Hilfestellung für eine geeignete Darlegung von Seiten der Kommunen gegeben werden, damit eine rasche Überprüfung - quasi im Quickcheckverfahren - erfolgen kann. Denn der Grundstücksfonds muss, um im Wettbewerb mit anderen Kaufinteressenten bestehen zu können, zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs rasch handlungsfähig sein.

1. Begriff „finanzschwächer“

a) **Steuerkraftquote**

Ein einfach heranzuziehender Parameter für eine **pauschale Bewertung** der Finanzlage einer Kommune ist ihre Steuerkraftquote und die daraus abgeleiteten Schlüsselzuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft gem. § 5 (2) FAG im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs.

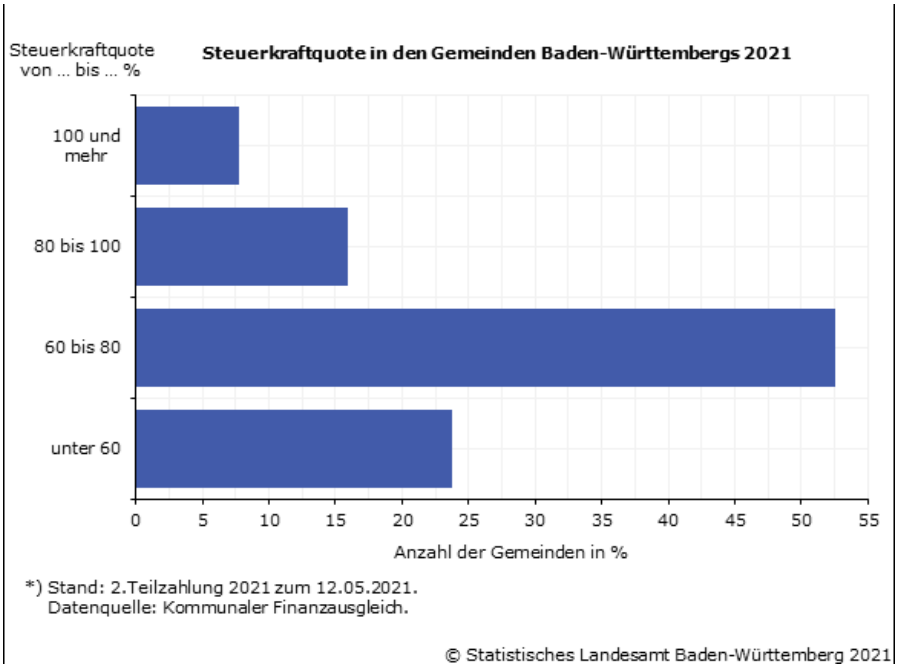
Die **Steuerkraftquoten** im Jahr **2021** für die 1 101 Kommunen in Baden-Württemberg streuen von rund 43 % bis zu rund 913 %.

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

85 Kommunen weisen danach eine Steuerkraftquote von über 100 % aus.

Sie sind damit finanziell autark und erhalten keine Schlüsselzuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft.

262 Kommunen haben eine Steuerkraftquote von weniger als 60 % und erhalten als sogenannte Sockelgarantiegemeinden ergänzende Schlüsselzuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs. Hierbei handelt es sich um sog. „finanzschwache“ Kommunen.



„Finanzschwächere“ Kommunen bewegen sich somit in der Regel im Bereich einer Steuerkraftquote zwischen 60 % und 100 %. Eine entsprechende verstetigte Bewertung lässt sich jedoch daraus in der Regel erst dann ableiten, wenn **Schlüsselzuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft** an die Kommune **innerhalb der letzten drei vorangegangenen Jahre** erfolgt sind.

b) **Darstellung fehlender eigener Handlungsfähigkeit aufgrund der aktuellen Lage der Kommunalfinanzen (z.B. durch die Corona-Krise)**

Für eine **individuelle Bewertung** der Finanzlage einer Kommune können **alternativ bzw. ergänzend** auch ganz konkrete Belege für den Begriff „finanzschwächer“, bezogen auf die aktuelle Situation in der jeweiligen Kommune, vorgelegt werden.

Geeignet hierzu sind die Darstellung bzw. der Beleg z.B.:

- eines Schuldenstandes, der einen ad hoc-Erwerb des Grundstücks zumindest vorübergehend nicht ermöglicht;
- des Wegbrechens von Gewerbesteuereinnahmen (in Prozent);
- des eklatanten Anstiegs der zu leistenden Ausgaben für kommunale Pflichtaufgaben (in Prozent);
- des überproportionalen Anstiegs der Zahl der Arbeitslosen und der Kurzarbeit in der Kommune;
- ……

2. Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

a) **Kommunen**

Das Vorliegen eines örtlichen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in einer Kommune kann insbesondere auf folgende **Anhaltspunkte** gestützt werden, die auf einen Wohnungsmarkt, auf dem die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wahrnehmbar das Angebot übersteigt, hindeuten:

- **Hohe Bodenpreise** für Wohnbauflächen (Nennung des örtlichen Durchschnittswerts sowie Anstieg der letzten sechs Jahre: dargestellt anhand der jeweils drei letzten Richtwertperioden);
- **Große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum**: Nennung des örtlichen Anteils von Bezugsberechtigten für Wohnberechtigungsscheine, Vorhandensein gemeindeinterner Wartelisten für bezahlbare Miet- und/oder Eigentumswohnungen etc.;
- **Hohe Angebotsmieten für Neuvermietungen**: Nennung der entsprechenden durchschnittlichen örtlichen Angebotsmieten (pro m²);

- **Steigende Einwohnerzahlen** (bzw. steigende Anzahl der Wohnhaushalte) in den letzten drei Jahren und auch für die Zukunft prognostiziert;
- **Niedrige Leerstandsquote** (in Prozent);
- **Geringe Bautätigkeit / Fertigstellungzahlen** an bezahlbarem – vor allem sozial gebundenem - Wohnraum in den letzten drei Jahren trotz Vorliegen einer oder mehrerer der o.g. Punkte.

Hinweis:

Die genannten Punkte müssen nicht alle kumulativ erfüllt sein, sondern können bereits in Zweierkombination ein guter überschlägiger Gradmesser für einen vorhandenen Bedarf sein.

b) **Sondersituation Landkreise:**

Landkreise verfügen über keine eigene originäre Gebietskulisse, sondern setzen sich aus den Gemarkungen der ihnen angehörigen Städte und Gemeinden zusammen. Sie können somit keinen eigenen Bedarf (etwa durch die Addition der durchaus variierenden Bedarfe der kreisangehörigen Städte und Gemeinden) geltend machen.

Dennoch sind Fallgestaltungen denkbar, in denen übergeordnete Landkreisaufgaben die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nahelegen bzw. notwendig machen und somit im Einzelfall einen **landkreisspezifischen Bedarf** an bezahlbarem Wohnraum begründen können, z.B. in folgenden Fallgestaltungen:

- Mitarbeiterwohnungen eines Kreiskrankenhauses;
- Wohnheim im Umfeld von Kreiskrankenhäusern;
- Wohnheim im Umfeld von kreiseigenen Berufsschulen.

Ihr Ansprechpartner

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstr. 6A
70176 Stuttgart
E-Mail: grundstuecksfonds@landsiedlung.de
Fax: 0711 66773258

LSBW
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Erfahrungsbericht Stadt Aalen

Förderinstrumente:

- Wiedervermietungsprämie (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)
- Wohnflächenbonus BW (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Während die Wiedervermietungsprämie in einer außergewöhnlichen Krisensituation dazu beitrug, die kommunale Wohnraumakquise für die Unterbringung Geflüchteter finanziell zu unterstützen, gab der Wohnflächenbonus den entscheidenden Impuls, das Thema Wohnflächenmobilisierung strategisch in der kommunalen Wohnraumpolitik zu verankern. Der besondere Mehrwert des Wohnflächenbonus liege weniger im finanziellen Anreiz als vielmehr darin, Kommunen dabei zu unterstützen, bestehende Wohnraumreserven systematisch zu erschließen und entsprechende Kooperations- und Kommunikationsstrukturen aufzubauen.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich Aalen insbesondere für eine stärkere Unterstützung kommunaler Kommunikations- und Sensibilisierungsmaßnahmen, eine bessere Verzahnung verschiedener Förderangebote sowie insgesamt verbesserte wirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Neubau bezahlbaren Wohnraums aus.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Stadt Aalen steht vor den Herausforderungen eines angespannten Wohnungsmarktes. Trotz Wohnungsbauaktivitäten wächst das Angebot an bezahlbarem Wohnraum nicht im gleichen Maße wie die Nachfrage. Zwar verfolgt die Stadt bei Neubaugebieten das Ziel, einen Anteil von 30 Prozent bezahlbarem Wohnraum zu sichern, die Umsetzung gestaltet sich jedoch zunehmend schwierig. Hohe Bau- und Finanzierungskosten erschweren sowohl kommunalen als auch privaten Akteuren die Realisierung neuer bezahlbarer Wohnbauprojekte. Selbst im geförderten Wohnungsbau erreichen neu entstehende Wohnungen teilweise Mietniveaus, die für viele Haushalte nur eingeschränkt bezahlbar sind.

Gleichzeitig weist der Wohnungsbestand nur eine geringe Fluktuation auf. Bezahlbare Wohnungen werden selten frei, während größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser häufig dauerhaft von kleineren Haushalten genutzt werden. Die Stadt sieht deshalb neben dem Wohnungsneubau zunehmend Potenziale in einer bedarfsgerechteren Nutzung des vorhandenen Bestands.

Vor diesem Hintergrund wurden bisher zwei Instrumente der Wohnraumoffensive in Anspruch genommen. Während die Wiedervermietungsprämie kurzfristig die Aktivierung von Wohnraum für die Anschlussunterbringung Geflüchteter unterstützte, soll der Wohnflächenbonus langfristig dazu beitragen, größere Wohnungen durch freiwillige Umzüge älterer Menschen wieder für Familien und Haushalte mit höherem Wohnraumbedarf verfügbar zu machen.

Einsatz der Förderung

<u>Wiedervermietungsprämie</u>
Die Wiedervermietungsprämie wurde im Zusammenhang mit der Unterbringung Geflüchteter in Anspruch genommen. Die Stadt hatte bereits ein eigenes Maßnahmenpaket entwickelt, um privaten Wohnraum zu aktivieren, unter anderem durch Mietausfallgarantien und weitere Sicherheiten für Vermietende. Die Landesprämie unterstützte dabei die Finanzierung dieses kommunalen Ansatzes. Eine wichtige Rolle übernahm dabei die städtische Wohnungsbaugesellschaft, die Vermietende beriet und bei der Vermittlung geeigneter Wohnungen unterstützte.

Wohnflächenbonus BW
Der Wohnflächenbonus war für die Stadt Anlass, das Thema Wohnflächenmobilisierung erstmals systematisch aufzugreifen. Ziel war es, ältere Menschen beim Wechsel in kleinere, altersgerechte Wohnungen zu unterstützen und dadurch größere Wohnungen wieder für Familien verfügbar zu machen.

Begleitend entwickelte die Stadt ein Kommunikationskonzept mit Pressearbeit, Social-Media-Aktivitäten sowie der Einbindung der kommunalen Seniorenarbeit. Gleichzeitig wurden Kooperationen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft aufgebaut. Ein Teil der Landesprämie wird zur Deckung des Verwaltungsaufwands verwendet, der andere Anteil an die antragstellenden Haushalte ausgezahlt.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Wiedervermietungsprämie
Die Wirkung der Wiedervermietungsprämie bewertet die Stadt differenziert. Sie entfaltete ihren Nutzen insbesondere während einer außergewöhnlichen Krisensituation und unterstützte ein bereits bestehendes kommunales Maßnahmenpaket zur Wohnraumakquise, anstatt Bestandteil einer langfristig aufgebauten Strategie gewesen zu sein. Der Mehrwert lag daher weniger in einer langfristigen strukturellen Wirkung als vielmehr darin, kurzfristig zusätzliche finanzielle Handlungsspielräume für die kommunale Unterbringung Geflüchteter zu schaffen.

Wohnflächenbonus BW
Den deutlich größeren strategischen Mehrwert sieht die Stadt im Wohnflächenbonus. Nach Einschätzung der Kommune war das Instrument der Auslöser, sich intensiver mit der Aktivierung bestehender Wohnflächen auseinanderzusetzen und entsprechende kommunale Strukturen aufzubauen. Besonders hervorgehoben werden folgende Wirkungen:

- Impuls zur Entwicklung eines kommunalen Konzepts zur Wohnflächenmobilisierung
- stärkere Verankerung des Themas bedarfsgerechtes Wohnen in der kommunalen Wohnraumpolitik
- Ausbau der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Seniorenarbeit und Wohnungsbaugesellschaft
- finanzielle Unterstützung zur teilweisen Abfederung von Umzugskosten älterer Haushalte

Besonders wirksam war der Bonus bisher dort, wo er Umzüge in altersgerechten Wohnraum erleichtern und dadurch größere Wohnungen wieder verfügbar machen konnte. Gleichzeitig weist die Stadt darauf hin, dass die Prämie allein selten ausschlaggebend für einen Wohnungswechsel ist. Sie wird vielmehr als Anreiz verstanden, sich mit einem Umzug auseinanderzusetzen und bestehende Hemmschwellen zu reduzieren. Die eigentliche Wirkung entfaltet das Instrument nach Einschätzung der Stadt vor allem im Zusammenspiel mit Beratung, Öffentlichkeitsarbeit und geeigneten Wohnungsangeboten.

Förderverfahren

Die Verfahren werden insgesamt positiv und als gut handhabbar bewertet. Der vergleichsweise geringe Verwaltungsaufwand erleichtert die Integration der Instrumente in bestehende kommunale Prozesse und ermöglicht insbesondere beim Wohnflächenbonus eine unkomplizierte Umsetzung.

Herausforderungen & Hindernisse

Beim Wohnflächenbonus bestehen die größten Hürden darin, dass ein Wohnungswechsel für viele ältere Menschen trotz finanzieller Unterstützung mit organisatorischen, emotionalen und oftmals auch wirtschaftlichen Nachteilen verbunden ist. Hinzu kommt, dass geeignete kleinere Wohnungen nicht immer verfügbar sind und die Bereitschaft zu einem Umzug entsprechend begrenzt bleibt.

Darüber hinaus weist die Stadt auf mögliche Mitnahmeeffekte hin, wenn Umzüge unabhängig der Prämie erfolgt wären. Aus Sicht der Kommune könnte eine stärkere Zielgruppenorientierung, beispielsweise mit einem klareren Fokus auf ältere Haushalte, die Wirkung des Instruments weiter verbessern und die Aktivierung untergenutzter Wohnflächen stärken.

Grundsätzlich betont die Stadt jedoch, dass Instrumente zur Aktivierung des Bestands den notwendigen Neubau bezahlbaren Wohnraums nicht ersetzen können. Hohe Baukosten, schwierige Finanzierungsbedingungen und ein insgesamt angespannter Wohnungsmarkt begrenzen weiterhin die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen.

Ausblick

Aalen bewertet beide Instrumente grundsätzlich positiv, misst ihnen jedoch unterschiedliche Funktionen innerhalb der kommunalen Wohnraumpolitik bei. Während die Wiedervermietungsprämie vor allem als hilfreiche Unterstützung in einer außergewöhnlichen Krisensituation eingeordnet wird, sieht die Stadt im Wohnflächenbonus ein Instrument mit langfristigem strategischem Potenzial zur Aktivierung bestehender Wohnraumreserven.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive sieht Aalen mehrere Ansatzpunkte. Hilfreich wäre die Bereitstellung vorbereiteter Kommunikationsbausteine oder ein Baukastensystem für die Öffentlichkeitsarbeit, damit Kommunen Programme schneller und zielgruppenspezifischer bekannt machen können. Zudem wäre eine Fokussierung des Wohnflächenbonus auf ältere Haushalte hilfreich, um ungewünschte Mitnahmeeffekte zu verringern.
Ebenso wird eine stärkere Verzahnung verschiedener Förderangebote angeregt, auch über Ressortgrenzen hinweg, um wohnungsbezogene, soziale und altersgerechte Fragestellungen stärker gemeinsam beraten und bearbeiten zu können.

Über die Förderung hinaus braucht es aus Sicht der Stadt vor allem bessere Rahmenbedingungen für den Neubau bezahlbaren Wohnraums, damit Investitionen wieder wirtschaftlicher werden und Kommunen die angespannte Wohnungsmarktlage nicht allein über den Bestand abfedern müssen.

Erfahrungsbericht Gemeinde Baltmannsweiler

Förderinstrumente:

- Grundstücksfonds BW
- Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe

Für die Gemeinde Baltmannsweiler bildet die Wohnraumoffensive eine wesentliche Grundlage, um ein gemeinwohlorientiertes Quartier mit bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur entwickeln sowie dafür ein qualitätsorientiertes Beteiligungs- und Vergabeverfahren durchführen zu können. Insbesondere der Grundstücksfonds eröffnete der Kommune die Möglichkeit, das für das Vorhaben erforderliche Gesamtareal zu sichern und damit die Voraussetzungen für die strategische Entwicklung des Vorhabens zu schaffen. Die Wohnraumoffensive wird deswegen als wichtiges Programm bewertet, um auch kleineren Kommunen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu unterstützen.

Weiterentwicklungsbedarf in der Wohnraumoffensive sieht die Gemeinde vor allem bei einer flexibleren Ausgestaltung des Grundstücksfonds, um die Auswirkungen von Wertveränderungen zwischen An- und Weiterverkauf auf gemeinwohlorientierte Vorhaben besser abzufedern. Ergänzend werden eine stärkere Vernetzung relevanter Akteure sowie zusätzliche Beratungs- und Informationsangebote zu Fördermöglichkeiten, insbesondere für kleinere Kommunen, empfohlen.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Gemeinde Baltmannsweiler verfolgt das Ziel, auf zwei ehemaligen Feuerwehrstandorten in den Ortsteilen Baltmannsweiler und Hohengehren ein gemeinwohlorientiertes Quartier zu entwickeln. Auf den beiden kommunalen Flächen mit insgesamt rund 2.000 m² sollen bezahlbarer Wohnraum, gemeinschaftlich nutzbare Räume, Angebote der Tagespflege sowie weitere soziale Infrastruktur entstehen. Ziel ist eine nachhaltige Innenentwicklung, die Wohnen und soziale Funktionen miteinander verbindet.
Die Gemeinde stand dabei vor mehreren Herausforderungen. Neben der Schaffung bezahlbaren Wohnraums sollte ein quartiersbezogenes Nutzungskonzept mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität entwickelt werden. Ein rein renditeorientierter Wohnungsbau kam dabei nicht infrage.

Als kleinere Kommune verfügt Baltmannsweiler weder über eine eigene Wohnungsbaugesellschaft noch über ein enges Netzwerk erfahrener Projektentwickler. Gleichzeitig erschweren hohe Baukosten und die angespannte Marktlage die Umsetzung entsprechender Vorhaben. Hinzu kam, dass für die Entwicklung eines zusammenhängenden Quartiers der Erwerb eines angrenzenden Privatgrundstücks erforderlich war, der den kommunalen Haushalt erheblich belastet hätte.

Zur Vorbereitung des Vorhabens wurde eine kommunale Konzeptvergabe durchgeführt. Zuvor ermöglichte der Grundstücksfonds den Zwischenerwerb des angrenzenden Grundstücks und schuf damit die Voraussetzung für die Entwicklung des zusammenhängenden Quartiers.

Einsatz der Förderung

<u>Grundstücksfonds BW</u>

Der Grundstücksfonds ermöglichte den haushaltsneutralen Zwischenerwerb eines für die Quartiersentwicklung erforderlichen Privatgrundstücks durch das Land. Dadurch konnte die Gemeinde die Fläche frühzeitig sichern, ohne unmittelbar eigene Haushaltsmittel einsetzen zu müssen. Dies schuf die Voraussetzung, das Gesamtareal später im Rahmen einer Konzeptvergabe gemeinsam mit einem geeigneten Investor zu entwickeln.

<u>Prämie kommunale Konzeptvergabe</u>

Die Prämie kommunale Konzeptvergabe unterstützte in kleinem Maße die Finanzierung der Planungs- und Verfahrenskosten für das Investorenauswahlverfahren. Gemeinsam mit externen Fachbüros wurde ein qualitätsorientiertes Konzeptvergabeverfahren vorbereitet und durchgeführt. Die Prämie unterstützte dabei insbesondere die Erarbeitung der Vergabestrategie und Vergabekriterien unter Einbindung externer Fachbüros für Planung, Machbarkeit und Partizipation.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Nach Einschätzung der Gemeinde wären weder die Flächensicherung noch die Entwicklung des Quartiers in dieser Qualität ohne die Unterstützung der Wohnraumoffensive möglich gewesen. Die Förderinstrumente ermöglichen es insbesondere kleineren Kommunen, komplexe Vorhaben strategisch vorzubereiten und wichtige Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Grundstücksfonds BW

Der Grundstücksfonds eröffnete der Gemeinde neue Handlungsspielräume, indem die für das Quartier erforderliche Ergänzungsfläche ohne unmittelbare Haushaltsbelastung gesichert werden konnte. Dadurch wurde die Entwicklung eines zusammenhängenden Quartiers erst möglich und gleichzeitig die politische Zustimmung innerhalb des Gemeinderats erleichtert.

Prämie kommunale Konzeptvergabe

Die Konzeptvergabe wird als geeignetes Instrument angesehen, um qualitative Kriterien stärker in den Mittelpunkt der Grundstücksvergabe zu rücken. Die finanzielle Unterstützung durch die Prämie wird dabei als hilfreicher Impuls bewertet, wenngleich sie nur einen Teil der tatsächlichen Kosten abdeckt. Nichtsdestotrotz ermutige sie Kommunen zur Durchführung einer kommunalen Konzeptvergabe, um qualitative und gemeinwohlorientierte Kriterien stärker zu berücksichtigen als bei einer klassischen Grundstücksvergabe.

Förderverfahren

Die Abwicklung der Förderinstrumente wird insgesamt positiv bewertet. Hervorgehoben werden insbesondere eine unkomplizierte Antragstellung und Abwicklung bei der Prämie kommunale Konzeptvergabe. Wenngleich die Prozesse im Rahmen des Grundstücksfonds weitaus komplexer und zeitintensiver seien, begrüßt die Gemeinde die konstruktive und verlässliche Zusammenarbeit mit der Landsiedlung Baden-Württemberg während des gesamten Förderprozesses.

Herausforderungen & Hindernisse

Insbesondere bei den Rahmenbedingungen des Grundstücksfonds sieht die Gemeinde Weiterentwicklungsbedarf. Als zentrale Herausforderung werden die Entwicklung der Grundstückswerte zwischen Ankauf und späterer Veräußerung im Rahmen des Grundstücksfonds genannt. Steigende Verkehrswerte können die Wirtschaftlichkeit eines Projekts erheblich beeinflussen und insbesondere die Umsetzung gemeinwohlorientierter Wohnungsbauvorhaben erschweren. Hier sieht die Gemeinde Weiterentwicklungsbedarf bei den Rahmenbedingungen dieses Instruments.

Die Prämie kommunale Konzeptvergabe wird als wichtiger Impuls bewertet, reicht aus Sicht der Kommune jedoch nicht aus, um den finanziellen Aufwand einer qualitätsorientierten Konzeptvergabe angemessen aufzufangen. Eine Aufstockung dieser Prämie oder eine Verwendung der Mittel für die Flexibilisierung des Grundstücksfonds wird angeregt.

Darüber hinaus wird die komplexe Förderkulisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau als Hemmnis wahrgenommen. Sowohl Kommunen als auch private Investoren verfügen häufig über zu wenig Wissen über bestehende Fördermöglichkeiten. Insbesondere kleinere Kommunen mit begrenzten

personellen und fachlichen Ressourcen benötigen daher gezielte Beratung sowie stärkere Vernetzung mit Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern und weiteren Akteuren.

Ausblick

Die Gemeinde möchte den begonnenen Entwicklungsprozess konsequent fortführen und das Investorenauswahlverfahren erfolgreich abschließen. Die Wohnraumoffensive wird dabei als wichtiges Instrument bewertet, um auch kleineren Kommunen die Umsetzung gemeinwohlorientierter Wohnbauprojekte zu ermöglichen und somit neue Handlungsmöglichkeiten bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums eröffnet.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive werden insbesondere folgende Bedarfe genannt:

- flexiblere Rahmenbedingungen beim Grundstücksfonds, insbesondere im Umgang mit Veränderungen der Verkehrswerte zwischen An- und Weiterverkauf
- bessere finanzielle Ausstattung der Prämie kommunale Konzeptvergabe, damit qualitätsorientierte Vergabeverfahren stärker unterstützt werden
- stärkere Vernetzung von Kommunen, Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern
- Ausbau von Beratungs- und Informationsangeboten zu Fördermöglichkeiten

Erfahrungsbericht Gemeinde Berghülen

Förderinstrument:

- Grundstücksfonds BW

Mit dem Grundstücksfonds BW konnte die Gemeinde Berghülen ein ehemaliges Industrieareal als zentrale Fläche für die zukünftige Ortsentwicklung sichern. Dadurch erhält die Kommune erstmals die Möglichkeit, die Entwicklung eines bedeutenden Quartiers aktiv zu steuern und frühzeitig bezahlbaren Wohnraum sowie gemeinwohlorientierte Nutzungen in die Planung einzubinden, ohne dabei weitere Flächen für den bestehenden Wohnraumbedarf zu versiegeln.

Aus Sicht Berghülens wird die erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens maßgeblich davon abhängen, dass neben dem Flächenerwerb auch die Realisierung der benötigten Folgeinfrastruktur stärker unterstützt wird. Angeregt werden daher längere Entwicklungszeiträume beim Grundstücksfonds, mehr Planungssicherheit beim Rückerwerb sowie zusätzliche Förderangebote für Wohnungsbau und der notwendigen Folgeinfrastruktur.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Gemeinde Berghülen ist eine ländlich geprägte Kommune mit rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Durch die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A8 sowie den Regionalbahnhof Merklingen steigt die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich an. Während in der Vergangenheit vor allem Einfamilienhäuser nachgefragt wurden, wächst inzwischen zusätzlich dazu der Bedarf an kleineren Wohnungen und Mietwohnraum.

Gleichzeitig ist das Angebot an Mietwohnungen begrenzt. Leerstände befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und können von der Gemeinde kaum aktiviert werden. Hinzu kommen stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, die die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zunehmend erschweren.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde das Ziel, das ehemalige Industrie Areal Albi als neues Wohnquartier mit Versorgungsinfrastruktur schrittweise zu entwickeln. Auf dem rund sechs Hektar großen Konversionsstandort sollen unterschiedliche Wohnformen, darunter Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser, ergänzende Dienstleistungsangebote sowie ein nennenswerter Anteil bezahlbaren Wohnraums für Haushalte mit geringeren Einkommen entstehen. Gleichzeitig bietet das Areal die Chance, die beiden Ortsteile städtebaulich stärker miteinander zu verbinden und damit die Gesamtgemeinde zu stärken.

Einsatz der Förderung

Mit Unterstützung des Grundstücksfonds BW konnte die Gemeinde Ende 2025 das ehemalige Albi-Areal in die Bevorratung des Landes überführen und damit die Grundlage für die langfristige Entwicklung des Quartiers schaffen. Ohne den Zwischenerwerb durch das Land wäre die Finanzierung des Grundstücks für die Kommune nicht möglich gewesen.

Zum Zeitpunkt der Evaluation befindet sich das Projekt noch in einer frühen Phase. Nach Abschluss der Rückbauarbeiten sollen Bürgerbeteiligung, Bauleitplanung sowie die weitere Entwicklung des Areals schrittweise erfolgen.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Die Gemeinde bewertet den Grundstücksfonds als entscheidende Voraussetzung für die Entwicklung des ehemaligen Albi-Areals. Erst durch die finanzielle Unterstützung konnte die Kommune den Zugriff

auf diese zentrale Entwicklungsfläche erhalten und damit langfristige Gestaltungsmöglichkeiten gewinnen. Besonders hervorgehoben werden:

- Sicherung eines strategisch bedeutsamen Schlüsselgrundstücks
- erstmalige Möglichkeit einer aktiven kommunalen Bodenpolitik in dieser Größenordnung
- frühzeitige Verankerung gemeinwohlorientierter Ziele in der Quartiersentwicklung
- Entwicklung einer hochwertigen Entwicklungsfläche ohne zusätzlichen Flächenverbrauch

Aus Sicht der Gemeinde eröffnet der Fonds die Chance, ein bislang brachliegendes Industrieareal zu einem lebendigen Quartier mit bezahlbarem Wohnraum und ergänzenden Angeboten der Daseinsvorsorge zu entwickeln. Ohne den Grundstücksfonds wäre diese Entwicklung kaum beeinflussbar gewesen oder vollständig in privater Hand erfolgt. Die Gemeinde bewertet das Projekt deshalb als eine einmalige Chance für ihre weitere Entwicklung.

Förderverfahren

Zum Zeitpunkt der Evaluation befand sich das Projekt noch in einer frühen Entwicklungsphase, sodass das Förderverfahren noch nicht bewertet werden konnte. Im Hinblick auf das weitere Verfahren wird darauf hingewiesen, dass eine enge gemeinsame Planung sowie eine verlässliche Abstimmung mit dem Land erforderlich sein werden.

Herausforderungen & Hindernisse

Die größten Herausforderungen sieht die Gemeinde insbesondere in der tatsächlichen Beplanung und Umsetzung des Quartiers. Genannt werden insbesondere:

- hohe Bau- und Finanzierungskosten, die die Schaffung bezahlbaren Wohnraums erschweren
- schwierige Gewinnung geeigneter Investoren für gemeinwohlorientierte Projekte im ländlichen Raum
- fehlende Planungssicherheit hinsichtlich der finanziellen Rahmenbedingungen beim späteren Rückerwerb der Fläche
- hoher Abstimmungs- bzw. Planungsbedarf zwischen Quartiersentwicklung und notwendigem Ausbau kommunaler Infrastruktur sowie Versorgungsstruktur
- begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen kleiner Kommunen

Darüber hinaus bewertet die Gemeinde den vorgesehenen Rückerwerbszeitraum des Grundstücksfonds als knapp bemessen. Für ein Quartier dieser Größenordnung seien Bürgerbeteiligung, Bauleitplanung, Investorensuche und Infrastrukturplanung innerhalb von fünf Jahren nur schwer vollständig umzusetzen. Aus Sicht der Kommune würden längere Laufzeiten sowie frühzeitige und verlässliche Aussagen zu den finanziellen Rahmenbedingungen die Umsetzung erheblich erleichtern und die Planungssicherheit erhöhen, was sich wiederum positiv auf die Investorensuche auswirken könnte. Die Gemeinde selbst verfügt weder über die finanziellen Mittel noch über die personellen Kapazitäten, um ein Projekt dieser Größenordnung eigenständig umzusetzen.

Ausblick

Berghülen sieht im Grundstücksfonds ein wirkungsvolles Instrument, um auch kleineren Kommunen den Zugang zu strategisch wichtigen Entwicklungsflächen zu ermöglichen. Voraussetzung für den langfristigen Erfolg sei jedoch, dass die Förderung stärker die anschließenden Herausforderungen zur Realisierung der Vorhaben mitberücksichtigt. Damit bezahlbarer Wohnraum tatsächlich entstehen kann, sind aus Sicht der Kommune ergänzende Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau unverzichtbar.

Mit Blick auf die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive werden insbesondere folgende Ansätze als sinnvoll erachtet:

- längere Rückerwerbszeiträume für komplexe Quartiersprojekte
- mehr Planungssicherheit hinsichtlich der Konditionen des späteren Rückerwerbs
- stärkere finanzielle Unterstützung bei der Realisierung bezahlbaren Wohnraums
- Berücksichtigung bzw. Förderung der mit der Quartiersentwicklung einhergehenden notwendigen kommunalen Folgeinfrastruktur wie Kindertagesstätten, Schulen und weitere öffentliche Einrichtungen
- einfache und schnelle Förderverfahren mit größerer Flexibilität für Kommunen

Die Gemeinde ist überzeugt, dass insbesondere kleinere Kommunen von verlässlichen Förderstrukturen und größeren finanziellen Handlungsspielräumen profitieren würden, um bezahlbaren Wohnraum langfristig und bedarfsgerecht entwickeln zu können.

Erfahrungsbericht Stadt Freiburg

Förderinstrument:

- Wohnflächenbonus BW (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Mit dem Wohnflächenbonus BW stärkt die Stadt Freiburg ihre kommunale Wohnungstauschbörse und verfolgt das Ziel, bestehenden Wohnraum bedarfsgerechter zu nutzen. Die Prämie des Landes trägt dazu bei, die Wohnungstauschbörse langfristig zu sichern, ihre Bekanntheit zu erhöhen und Anreize für einen freiwilligen Wohnungstausch zu schaffen. Damit ergänzt sie die kommunale Wohnungsstrategie, die vorhandene Wohnraumreserven aktiviert, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu verursachen.

Aus Sicht Freiburgs sollte die Wohnraumoffensive den Fokus künftig noch stärker auf die wirkungsvolle Aktivierung des Wohnungsbestands richten. Angeregt werden daher der weitere Ausbau von Förderangeboten für kommunale Wohnungstausch- und Vermietungsprogramme sowie eine stärkere Unterstützung bei der Sanierung und Aktivierung leerstehender Wohnungen.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Wohnraumversorgung gehört in Freiburg zu den größten kommunalpolitischen Herausforderungen. Ein äußerst knappes Wohnungsangebot, eine der niedrigsten Leerstandsquoten Deutschlands sowie steigende Mieten führen dazu, dass bezahlbarer Wohnraum für viele Haushalte kaum verfügbar ist. Zudem stellt für einen Großteil der Bevölkerung die Wohnkostenbelastung aufgrund des vergleichsweise niedrigen Einkommensniveaus vieler Haushalte eine erhebliche finanzielle Herausforderung dar. Gleichzeitig stoßen die Ausweitung neuer Wohnbauflächen an räumliche Grenzen, weshalb die Stadt neben dem Wohnungsneubau und der Unterstützung sozial Benachteiligter verstärkt auf die Aktivierung des bestehenden Wohnungsbestands setzt.

Die Stadt verfolgt eine umfassende Wohnungsstrategie. Ein besonderes Potenzial sieht sie dabei in einer bedarfsgerechteren Nutzung vorhandener Wohnflächen. Viele größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser werden heute von Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten bewohnt, während Familien häufig keine ausreichend großen Wohnungen finden.

Vor diesem Hintergrund betreibt Freiburg seit 2021 eine kommunale Wohnungstauschbörse. Über eine digitale Plattform werden Haushalte zusammengeführt, die ihre Wohnungen tauschen möchten. Ziel ist es, Wohnraum besser zu verteilen, untergenutzten Wohnraum zu aktivieren und insbesondere größere Wohnungen wieder Familien mit höherem Wohnraumbedarf zugänglich zu machen. Aus Sicht der Stadt wird die Aktivierung bestehender Wohnflächen künftig weiter an Bedeutung gewinnen, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Bauflächen begrenzt sind.

Einsatz der Förderung

Der Wohnflächenbonus BW dient Freiburg als zusätzliche Unterstützung der kommunalen Wohnungstauschbörse und der Finanzierung der damit verbundenen städtischen Wohnungstauschprämie. Haushalte, die im Rahmen eines erfolgreichen Wohnungstauschs von einer größeren in eine kleinere Wohnung umziehen, erhalten eine kommunale Prämie in Höhe von 2.000 Euro. Der Bonus des Landes trägt mit ihrer Prämienwirkung dazu bei, dieses Angebot dauerhaft aufrechtzuerhalten und weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus schafft der Bonus finanzielle Spielräume, um insbesondere die Öffentlichkeitsarbeit rund um das Thema Wohnungstausch auszubauen. Informationsangebote, Werbemaßnahmen sowie

die digitale Vermittlungsplattform sollen dazu beitragen, die kommunale Prämie bekannter zu machen und dadurch mehr Haushalte für einen Wohnungstausch zu gewinnen.

Die tatsächliche Anzahl erfolgreicher Wohnungstausche lässt sich nur eingeschränkt erfassen, da die Mietverträge außerhalb der Plattform abgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Evaluation hatten über 60 Nutzerinnen und Nutzer angegeben, erfolgreich eine Tauschwohnung gefunden zu haben. Für knapp 30 Wohnungstausche wurde bislang die kommunale Tauschprämie beantragt.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Die Stadt bewertet den Wohnflächenbonus als einen wichtigen Beitrag für ihre Strategie zur Aktivierung bestehender Wohnraumreserven. Der größte Mehrwert liegt aus ihrer Sicht weniger in der finanziellen Wirkung als vielmehr darin, das Instrument Wohnungstausch dauerhaft in der kommunalen Wohnraumpolitik zu verankern und das Bewusstsein dafür in Politik und Gesellschaft zu stärken. Insbesondere in Zeiten angespannter Haushaltslagen hilft der Bonus dabei, die politische Legitimation für ein freiwilliges kommunales Angebot zu erhalten, die Plattform aufrechtzuerhalten, eine größere Planungssicherheit zu schaffen und somit die Sichtbarkeit des Themas durch Öffentlichkeitsarbeit zu stärken.

Die Stadt weist zugleich darauf hin, dass die kommunale Prämie sowie der Wohnflächenbonus des Landes vor allem als Impuls- und Kommunikationsinstrument wirkt. Die Prämie bzw. der Bonus allein könne die wirtschaftlichen Nachteile eines Wohnungswechsels nicht ausgleichen, trage jedoch dazu bei, Hemmschwellen abzubauen und das Thema stärker im öffentlichen Bewusstsein zu verankern. Gerade dieser kommunikative Effekt wird als wesentliche Stärke des Bonus bewertet.

Nach Einschätzung der Stadt schließt der Wohnflächenbonus eine wichtige Lücke innerhalb der Wohnraumförderung. Während zahlreiche Programme auf den Neubau oder die Schaffung sozial gebundener Wohnungen ausgerichtet sind, unterstützt dieses Instrument gezielt die effizientere Nutzung bereits vorhandenen Wohnraums.

Förderverfahren

Das Verfahren wird durchweg positiv bewertet. Antragstellung, Bewilligung und Abwicklung werden als schlank, schnell und unbürokratisch beschrieben. Der geringe Verwaltungsaufwand ermöglicht eine unkomplizierte Integration in bestehende kommunale Abläufe und wird als wesentlicher Vorteil des Programms hervorgehoben.

Herausforderungen & Hindernisse

Die größten Herausforderungen bestehen weiterhin in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes. Genannt werden insbesondere:

- geringe wirtschaftliche Anreize für einen Wohnungstausch aufgrund stark gestiegener Mieten
- fehlende Verfügbarkeit geeigneter kleiner Wohnungen
- bislang geringe gesellschaftliche Etablierung des Konzepts Wohnungstausch
- langfristiger Bedarf an Information, Beratung und Bewusstseinsbildung

Viele Haushalte verfügen über langjährige Mietverträge mit vergleichsweise niedrigen Bestandsmieten. Ein Umzug in eine kleinere Wohnung führt deshalb trotz geringerer Wohnfläche häufig zu höheren monatlichen Wohnkosten. Die einmalige Tauschprämie kann diesen dauerhaften finanziellen Nachteil nur begrenzt ausgleichen.

Aus Sicht der Stadt hängt der Erfolg des Instruments daher nicht allein von finanziellen Anreizen ab. Ebenso wichtig sei es, Wohnungstausch langfristig als selbstverständlichen Bestandteil kommunaler

Wohnraumpolitik zu etablieren und durch kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit sowie Beratungsangebote zu begleiten.

Ausblick

Die Stadt bewertet den Wohnflächenbonus als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Wohnraumförderung und spricht sich für eine dauerhafte Fortführung des Programms aus, damit die kommunale Wohntauschbörse weiter bestehen kann.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive werden insbesondere folgende Ansätze als sinnvoll erachtet:

- Ausbau von Förderangeboten zur Aktivierung des bestehenden Wohnungsbestands
- stärkere Unterstützung kommunaler Wohnungstausch- und Vermietungsprogramme, insbesondere eine Förderung für die städtische Vermietung an Bedürftige
- höhere Förderanreize für die Sanierung und Reaktivierung leerstehender Wohnungen
- langfristige Verstetigung des Wohnflächenbonus als Bestandteil der landes- und der kommunalen Wohnraumpolitik

Nach Einschätzung der Stadt wird die Schaffung bezahlbaren Wohnraums künftig nicht allein über Neubau gelingen. Ebenso entscheidend sei es, bestehende Wohnflächen bedarfsgerechter zu nutzen und Kommunen bei der Aktivierung vorhandener Wohnraumreserven dauerhaft und stärker zu unterstützen. Ein strukturelles Vorgehen sowie eine Stärkung der Sensibilisierungs- und Kampagnenarbeit sei dafür auf allen Ebenen notwendig.

Erfahrungsbericht der Stadt Heilbronn

Abteilung Stadtplanung des Planungs- und Baurechtsamts

Förderinstrument:

- Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW
  (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen)

Die Fördergutscheine ermöglichen der Stadt Heilbronn, komplexe bodenpolitische Fragestellungen für bezahlbaren Wohnraum frühzeitig fachlich zu bearbeiten und somit belastbare Entscheidungsrundlagen für die Entwicklung des Baugebiets „Längelter" zu schaffen. Besonders wertvoll an der Förderung ist aus Sicht der Abteilung Stadtplanung der Stadt Heilbronn die Einbindung externer Expertise, um neue bodenpolitische Lösungsansätze und Strategien bei den vorliegenden anspruchsvollen Eigentumsstrukturen zu identifizieren.

Die Abteilung Stadtplanung der Stadt Heilbronn regt an, dass künftig über die Wohnraumoffensive insbesondere die Unterstützungs- und Beratungsangebote zu kommunale Bodenstrategien und bodenpolitischen Instrumenten weiter gestärkt werden sollten. Darüber hinaus wird im Abbau bürokratischer Anforderungen sowie in praxisorientierteren Regelungen im Planungs- und Umweltrecht wesentliche Ansatzpunkte gesehen, um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums künftig wirksamer zu unterstützen.

Ausgangslage und Herausforderungen

Die Stadt Heilbronn geht auch in den kommenden Jahren von einem hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum aus. Gleichzeitig prägen große wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklungsprojekte die Stadtentwicklung und binden erhebliche personelle Kapazitäten. Vor diesem Hintergrund besteht ein hoher Handlungsdruck, die Wohnbauentwicklung weiter voranzutreiben und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ein zentrales Hemmnis stellen die Eigentumsverhältnisse im geplanten Baugebiet „Längelter" dar. Die Stadt besitzt dort lediglich rund 30 % der Flächen, wodurch die direkten kommunalen Steuerungsmöglichkeiten begrenzt sind. Klassische Instrumente zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum lassen sich unter diesen Voraussetzungen nur eingeschränkt anwenden. Die Kommune stand daher vor der Herausforderung, alternative bodenpolitische Strategien und Instrumente zu entwickeln, um ihre wohnungspolitischen Ziele dennoch erreichen zu können.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt das Ziel, für das rund 18 Hektar große Baugebiet „Längelter" ein tragfähiges Bodenkonzept zu entwickeln, das eine langfristige Umsetzung bezahlbaren Wohnraums ermöglicht.

Einsatz der Förderung

Die Stadt Heilbronn nutzt Fördergutscheine aus den Modulen „Grundlagen" sowie „Konkrete Planung", um die konzeptionellen Grundlagen für die Entwicklung des Baugebiets zu erarbeiten. Die Förderung ermöglicht dabei die Einbindung externer Fachbüros mit spezifischer Expertise in Bodenentwicklung und -bewertung und unterstützt dadurch insbesondere folgende Aspekte:

- Aufarbeitung der komplexen fachlichen und rechtlichen Grundlagen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für die Gebietsentwicklung
- Bewertung unterschiedlicher bodenpolitischer Instrumente (u. a. Grunderwerb, Umlegung und städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)
- Analyse der finanziellen Auswirkungen verschiedener Handlungsoptionen
- Entwicklung einer langfristigen Strategie zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums
- Einbindung externer Fachbüros mit besonderer Expertise in den Bereichen Bodenpolitik, Bodenbewertung und Stadtentwicklung

Ziel ist es, belastbare Entscheidungsgrundlagen für die weitere Entwicklung des Baugebiets und den Umgang mit den komplexen Eigentumsverhältnissen zu schaffen sowie die Bezahlbarkeit des entstehenden Wohnraums sicherzustellen.

Wirkung und Mehrwert der Förderung

Die Abteilung Stadtplanung bewertet die Fördergutscheine als wichtigen Impuls für die strategische Wohnraumentwicklung. Besonders hervorgehoben werden:

- finanzielle Unterstützung bei der Erarbeitung komplexer strategischer Grundlagen
- Einbindung externer Fachkompetenz und Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten
- Entwicklung neuer Lösungsansätze für schwierige Eigentums- und Bodenstrukturen
- Schaffung fachlich belastbarer Entscheidungsgrundlagen
- Anstoß verwaltungsinterner und ämterübergreifender Abstimmungsprozesse
- Beschleunigung strategischer Entscheidungsprozesse durch externe Impulse

Insbesondere bei komplexen Eigentumsverhältnissen bestehen bei der Stadt bislang nur wenige Erfahrungswerte für alternative bodenpolitische Instrumente. Die externe Beratung ermöglicht es, unterschiedliche Handlungsoptionen systematisch zu bewerten und deren finanzielle sowie strategische Auswirkungen frühzeitig abzuschätzen. Positiv hervorgehoben wird zudem, dass die externen Impulse innerhalb der Verwaltung eine hohe Akzeptanz erzeugen und Abstimmungsprozesse beschleunigen.

Obwohl sich das Projekt noch in einer frühen Planungsphase befindet, bewertet die Abteilung Stadtplanung den Beitrag der Förderung zur Schaffung von Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum bereits als hoch.

Förderverfahren

Die Antragstellung und Begleitung der Förderung werden insgesamt positiv bewertet. Insbesondere die Zusammenarbeit mit der Landsiedlung Baden-Württemberg wird als konstruktiv und unterstützend beschrieben.

Gleichzeitig weist die Abteilung Stadtplanung darauf hin, dass die Förderung mit einem zusätzlichen Abstimmungs- und Verwaltungsaufwand sowie umfangreichen Nebenbestimmungen verbunden ist.

Herausforderungen und Rahmenbedingungen

Die größten Herausforderungen sieht die Abteilung Stadtplanung insbesondere in den strukturellen Rahmenbedingungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Genannt werden insbesondere:

- komplexe Eigentumsverhältnisse und begrenzte kommunale Flächenverfügbarkeit
- hoher Abstimmungsaufwand zwischen den beteiligten Akteuren
- begrenzte personelle Kapazitäten innerhalb der Verwaltung
- zunehmende bürokratische Anforderungen sowie umfangreiche Dokumentations- und Berichtspflichten (u.a. bezüglich Inspire-Richtlinie, Artenschutz, Streuobstwiesenschutz; häufig verbunden mit sehr umfangreicher Alternativenprüfung)
- steigende Anforderungen im Umwelt- und Naturschutzrecht
- begrenzte Wirksamkeit klassischer bodenpolitischer Instrumente bei kleinteiligen Eigentumsstrukturen, z.B. zur Umsetzung eines Anteils förderfähigen Wohnraums (stattdessen Instrument zur eigentumsunabhängigen Festlegung einer Sozialquote erforderlich)

Ausblick

Die Abteilung Stadtplanung der Stadt Heilbronn bewertet die Fördergutscheine insgesamt positiv und würde das Instrument erneut nutzen. Insbesondere die Möglichkeit, komplexe strategische Fragestellungen gemeinsam mit externen Fachbüros zu bearbeiten, wird als großer Mehrwert angesehen.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive werden insbesondere folgende Bedarfe genannt:

- stärkere Unterstützung kommunaler Bodenstrategien
- weitere Beratungsangebote zu bodenpolitischen Instrumenten
- Abbau bürokratischer Anforderungen und Dokumentationspflichten
- praxisorientiertere Regelungen im Planungs- und Umweltrecht zur Beschleunigung der Wohnraumentwicklung (z.B. Zulassung von Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in Streuobstwiesen, Diskussion über Verbandsklagerecht)

Die Abteilung Stadtplanung der Stadt Heilbronn sieht in der strategischen Bodenpolitik einen wesentlichen Schlüssel, um auch bei schwierigen Eigentumsverhältnissen langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.

Erfahrungsbericht Stadt Herbolzheim

Förderinstrumente:

- Grundstücksfonds BW
- Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW
  (Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen)

Mit dem Grundstücksfonds BW sicherte sich die Stadt Herbolzheim frühzeitig den Zugriff auf ein rund 1.600 m² großes Schlüsselgrundstück in zentraler Innenstadtlage, um dessen Entwicklung langfristig selbst steuern zu können. Ergänzend unterstützt der Fördergutschein die fachliche Vorbereitung einer qualitätsorientierten Konzeptvergabe. Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und einem einkommensangemessenen Wohnraum. Während der Fördergutschein aus Sicht der Stadt einen deutlichen fachlichen und finanziellen Mehrwert bietet, wird der Grundstücksfonds aufgrund des hohen Verwaltungsaufwands und langwieriger Verfahrensabläufe deutlich kritischer bewertet.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich Herbolzheim insbesondere für schlankere und schnellere Verfahren beim Grundstücksfonds, stärkere Anreize zur Aktivierung bestehenden Wohnraums sowie eine konsequentere Förderung der Innenentwicklung aus.

Ausgangslage & Vorhaben

Herbolzheim sieht sich einem erheblichen Wohnraummangel ausgesetzt. Aufgrund der attraktiven Lage zwischen Freiburg und Karlsruhe, der guten Verkehrsanbindung sowie der Nähe zum Europa-Park besteht seit Jahren ein anhaltend hoher Nachfragedruck. Viele Beschäftigte aus der Region suchen Wohnraum in Herbolzheim, der für ihr Einkommen angemessen bezahlbar ist.

Gleichzeitig wächst der Bedarf älterer Menschen nach barrierefreien, kleineren Wohnungen, wodurch Bestandsimmobilien für Familien frei werden könnten. Dieser Wohnungswechsel findet jedoch häufig nicht statt, da geeignete Alternativen fehlen oder ein Umzug wirtschaftlich wenig attraktiv ist.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt das Ziel, ihre Wohnraumentwicklung stärker aktiv zu steuern. Im Mittelpunkt steht die Innenentwicklung, die Nachverdichtung sowie die Schaffung vielfältiger Wohnformen. Eine zentrale Rolle nimmt dabei ein rund 1.600 m² großes Grundstück unterhalb des Marktplatzes ein, das im Jahr 2023 über den Grundstücksfonds vom Land bevorratet wurde und über eine Konzeptvergabe entwickelt werden soll. Das Vorhaben befindet sich inzwischen auf der Zielgeraden. Die Konzeptvergabe soll im laufenden Jahr starten und die Rückabwicklung aus dem Grundstücksfonds im Jahr 2027 von statten gehen.

Einsatz der Förderung

<u>Grundstücksfonds BW</u>

Der Grundstücksfonds ermöglichte es der Stadt, ein städtebaulich bedeutendes Grundstück zu sichern, ohne den Kaufpreis unmittelbar aus dem kommunalen Haushalt finanzieren zu müssen. Dadurch konnte die Stadt die Steuerungsmöglichkeiten für die spätere Entwicklung der Fläche sicherstellen und die Grundlage für eine qualitätsorientierte Konzeptvergabe schaffen.

<u>Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW</u>

Der Fördergutschein wird zur fachlichen Begleitung der geplanten Konzeptvergabe eingesetzt. Mithilfe der Förderung konnte externe Expertise eingebunden werden, um das anspruchsvolle Vergabeverfahren fachlich und rechtssicher vorzubereiten und durchzuführen.

Wirkung und Mehrwert der Förderung

Grundstücksfonds BW

Nach Einschätzung der Stadt lag der wesentliche Mehrwert des Grundstücksfonds in der finanziellen Entlastung zum Zeitpunkt der Bevorratung sowie in der Sicherung des strategisch wichtigen Grundstücks. Die Gesamtwirkung des Instruments bewertet Herbolzheim jedoch kritisch. Umfangreiche Abstimmungs- und Prüfprozesse, lange Entscheidungswege sowie der hohe Verwaltungsaufwand führten aus Sicht der Stadt zu erheblichen Verzögerungen im Projektverlauf. Dadurch habe das Verfahren die Entwicklung des Grundstücks eher verlangsamt als beschleunigt. Ohne den Grundstücksfonds wäre der Erwerb des Grundstücks nach Einschätzung der Stadt grundsätzlich ebenfalls möglich gewesen.

Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW

Den deutlich größeren Mehrwert sieht die Stadt im Fördergutschein. Dieser ermöglichte den Einsatz externer Fachkompetenz und erleichterte die Vorbereitung einer qualitätsorientierten Konzeptvergabe erheblich.

Gerade für eine Kommune der Größe Herbolzheims wäre eine solche Konzeptvergabe ohne externe Unterstützung nur schwer umsetzbar gewesen. Dadurch konnte ein qualitativ hochwertiges und rechtssicheres Vergabeverfahren in die Wege geleitet und die Verwaltung fachlich entlastet werden. Die hohe Förderquote erleichterte zugleich die politische Entscheidung zugunsten dieses qualitativ anspruchsvollen Verfahrens.

Förderverfahren

Das Verfahren des Fördergutscheins wird als unkompliziert, transparent und gut handhabbar beschrieben. Antragstellung und Abwicklung werden als schlank wahrgenommen und ermöglichten eine zügige Einbindung externer Fachberatung.

Demgegenüber bewertet die Stadt das Verfahren des Grundstücksfonds deutlich kritischer. Insbesondere die Vielzahl beteiligter Akteure, lange Bearbeitungszeiten sowie umfangreiche Abstimmungs- und Prüfprozesse führten nach Einschätzung der Kommune zu erheblichen Verzögerungen und einem hohen Verwaltungsaufwand.

Herausforderungen und Rahmenbedingungen

Als größte Herausforderungen für die Schaffung zusätzlichen einkommensangemessenen Wohnraums nennt die Stadt die hohen Baukosten, die komplexe Projektentwicklung sowie die begrenzten finanziellen Spielräume der Kommunen.

Beim Grundstücksfonds sieht Herbolzheim insbesondere den hohen bürokratischen Aufwand als zentrales Hemmnis. Aus Sicht der Stadt verursachen komplizierte Zuständigkeiten, lange Bearbeitungszeiten und zahlreiche Abstimmungsschleifen vermeidbare Verzögerungen. Hier wird eine deutliche Vereinfachung der Verfahren sowie eine Beschleunigung der Entscheidungsprozesse angeregt.

Darüber hinaus werden bestehende regulatorische Rahmenbedingungen teilweise als hinderlich für die Innenentwicklung bewertet. Insbesondere im Bereich des Denkmalschutzes sieht die Stadt Handlungsbedarf, um Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen im Gebäudebestand besser mit den Zielen der Wohnraumschaffung in Einklang zu bringen.

Ausblick

Insgesamt bewertet Herbolzheim die Wohnraumoffensive BW als sinnvolles Instrumentarium. Positiv hervorgehoben werden die Vielfalt der angebotenen Förderinstrumente sowie deren Beitrag zur Stärkung kommunaler Handlungsmöglichkeiten. Für Herbolzheim ermöglichte die Kombination von Grundstücksfonds BW und Fördergutschein sowohl die Sicherung eines Schlüsselgrundstücks als auch die fachliche Vorbereitung einer qualitätsorientierten Entwicklung des Gebiets.

Die Stadt würde den Fördergutschein für Beratungsleistungen ausdrücklich erneut nutzen und anderen Kommunen empfehlen. Die unkomplizierte Beantragung, die hohe finanzielle Unterstützung und der fachliche Mehrwert externer Expertise werden als großer Gewinn bewertet. Den Grundstücksfonds BW würde die Stadt in seiner derzeitigen Ausgestaltung hingegen nicht erneut in Anspruch nehmen. Trotz der finanziellen Vorteile überwiegen aus ihrer Sicht die Nachteile eines vergleichsweise schwerfälligen und bürokratischen Verfahrens.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive regt die Stadt insbesondere folgende Maßnahmen an:

- deutlicher Bürokratieabbau und schnellere Entscheidungsprozesse beim Grundstücksfonds BW
- stärkere Anreize für Wohnungswechsel älterer Haushalte, um untergenutzten Wohnraum für Familien mit höherem Wohnraumbedarf besser zu mobilisieren
- zusätzliche Instrumente zur Aktivierung langfristig leerstehender Wohnungen
- stärkere Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen durch finanzielle Anreizsysteme

Abschließend unterstreicht Herbolzheim die gesellschaftliche Bedeutung der Wohnraumoffensive. Ausreichend und einkommensangemessener Wohnraum wird als grundlegende Voraussetzung für soziale Stabilität, Fachkräftesicherung und eine nachhaltige Stadtentwicklung betrachtet. Entsprechend sollten bestehende Förderinstrumente weiterentwickelt und bürokratische Hemmnisse konsequent abgebaut werden.

Erfahrungsbericht Stadt Horb am Neckar

Förderinstrument:

- Beratungsprämie (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Unter Inanspruchnahme der Beratungsprämie unterstützt die Stadt Horb am Neckar Eigentümerinnen und Eigentümer dabei, bislang ungenutzte Wohnraumpotenziale im Gebäudebestand zu erschließen. Durch eine niedrigschwellige Erstberatung sollen insbesondere Umnutzungs-, Ausbau- und Teilungsmöglichkeiten bestehender Gebäude aufgezeigt und private Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Auseinandersetzung mit ihren Wohnraumpotenzialen angeregt werden. Aus Sicht Horbs liegt der Mehrwert der Prämie in den Anreizen, Hemmschwellen abzubauen, konkrete Projekte anzustoßen und die Aktivierung von Bestandswohnraum als Bestandteil der kommunalen Wohnraumpolitik stärker zu etablieren.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich Horb insbesondere für eine stärkere Bündelung der Förderangebote, eine engere Verzahnung einzelner Instrumente sowie landesseitige Unterstützungsangebote für die Öffentlichkeitsarbeit aus.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Stadt Horb am Neckar sieht sich in der Wohnraumentwicklung mit mehreren Herausforderungen konfrontiert. Einerseits besteht ein Bedarf nach bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum sowie nach vielfältigen Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Andererseits ist die Umsetzung entsprechender Projekte schwierig, weil sich nur wenige Investoren für dieses Segment gewinnen lassen. Hohe Baukosten, unsichere wirtschaftliche Rahmenbedingungen und ein insgesamt zurückhaltendes Investitionsklima führen dazu, dass sich Vorhaben im preisgünstigen oder sozial orientierten Wohnungsbau nur schwer realisieren lassen. Neue Projekte konzentrieren sich daher eher auf höherpreisige Marktsegmente.

Gleichzeitig bestehen insbesondere in den kleineren Stadtteilen erhebliche Wohnraumpotenziale im Bestand. Baulücken, leerstehende Gebäude, ungenutzte Dachgeschosse sowie große Einfamilienhäuser könnten nach Einschätzung der Stadt einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Da sich diese Potenziale überwiegend in privatem Eigentum befinden und die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten begrenzt sind, setzt Horb verstärkt auf Information, Sensibilisierung und Beratung privater Eigentümerinnen und Eigentümer.

Vor diesem Hintergrund bietet die Stadt Angebote an, um Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Prüfung von Umnutzungs-, Teilungs- und Ausbaumöglichkeiten fachlich zu unterstützen. Ziel ist es, vorhandene Wohnraumreserven schrittweise zu mobilisieren und bestehende Gebäude für Wohnzwecke zu aktivieren.

Einsatz der Förderung

Horb nutzt die Beratungsprämie gezielt, um privaten Eigentümerinnen und Eigentümern eine fachliche Erstberatung zu ermöglichen. Innerhalb von zwei Jahren wurden insgesamt elf Beratungen durchgeführt. Im Mittelpunkt standen bisher insbesondere Fragestellungen zum Ausbau von Dachgeschossen, zur Umnutzung leerstehender Gebäudeteile sowie zur Teilung größerer Wohngebäude. In mehreren Fällen mündeten die Beratungen anschließend in konkrete bauliche Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Für das Beratungsangebot arbeitet die Stadt mit drei Architekturbüros zusammen, welche die Erstberatungen durchführen. Die Landesprämie finanziert dabei den überwiegenden Teil der Beratungskosten; darüber hinausgehende Kosten werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern getragen.

Die Rolle der Stadt besteht insbesondere in der Öffentlichkeitsarbeit zum Beratungsangebot, der Vermittlung geeigneter Architektinnen und Architekten sowie der Begleitung interessierter Eigentümerinnen und Eigentümer über die Erstberatung hinaus. Der Ansatz versteht sich dabei als niedrigschwellige, einzelfallbezogene Unterstützung zur Aktivierung konkreter Wohnraumpotenziale im Bestand.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Aus Sicht der Stadt hat die Beratungsprämie vor allem eine anstoßende und aktivierende Wirkung. Sie erleichtere den Einstieg in das Thema, indem sie die Hemmschwelle für eine fachliche Erstberatung senkt und Eigentümerinnen und Eigentümern mehr Sicherheit in der Einschätzung ihrer Möglichkeiten gibt. Gerade bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, die bislang keine konkreten Schritte geplant hatten, könne die Beratung ein wichtiger Impuls sein, sich erstmals mit einer Umnutzung, Teilung oder Modernisierung auseinanderzusetzen.

Darüber hinaus habe die Prämie dazu beigetragen, das Thema Wohnraumaktivierung in Horb stärker sichtbar zu machen. Die Stadt verknüpft das Instrument gezielt mit Öffentlichkeitsarbeit und sensibilisiert über Flyer, Pressearbeit und direkte Ansprache für die Potenziale im Bestand. In diesem Sinne wirke die Beratungsprämie nicht nur auf der Ebene einzelner Fälle, sondern unterstütze auch die allgemeine Aktivierung und Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern.

Im Verhältnis zu größeren Förderprogrammen wird die Reichweite der Beratungsprämie als eher begrenzt eingeschätzt. Gleichzeitig wird aber hervorgehoben, dass gerade kleinere und unkompliziert einsetzbare Instrumente in der kommunalen Praxis ihren eigenen Wert haben. Sie können dazu beitragen, Wohnraum im Bestand schrittweise zu mobilisieren, die Bürgerschaft einzubinden und das Thema in Politik und Öffentlichkeit stärker zu verankern.

Förderverfahren

Antragstellung und Abwicklung werden als einfach, schlank und gut handhabbar beschrieben. Besonders hervorgehoben werden der geringe Verwaltungsaufwand sowie die inzwischen digitalisierte Antragstellung, die die Nutzung des Instruments zusätzlich erleichtert.

Herausforderungen & Hindernisse

Die größten Herausforderungen bestehen nach Einschätzung der Stadt weiterhin darin, private Eigentümerinnen und Eigentümer für konkrete Maßnahmen zur Wohnraumaktivierung zu gewinnen. Zudem entfaltet die Prämie nur einen begrenzten finanziellen Anreiz. Viele verfügen zwar über grundsätzlich nutzbare Wohnraumpotenziale, stünden baulichen Veränderungen oder einer Vermietung zusätzlicher Wohnflächen jedoch zurückhaltend gegenüber. Insbesondere bei älteren Eigentümerinnen und Eigentümern seien intensive Beratung, Vertrauen und persönliche Ansprache entscheidend.

Darüber hinaus stößt die Beratungsprämie dort an Grenzen, wo wirtschaftliche oder bauliche Hemmnisse die Umsetzung erschweren. In mehreren Beratungsfällen verhinderten hohe Baukosten, denkmalrechtliche Anforderungen oder notwendige energetische Sanierungen die Realisierung der grundsätzlich identifizierten Potenziale. Die Prämie könne zwar den Einstieg in den Beratungsprozess erleichtern, entfalte jedoch nur eine eingeschränkte Wirkung bei komplexen Umbauvorhaben.

Nach Einschätzung der Stadt hängt der Erfolg der Aktivierung von Bestandswohnraum daher wesentlich vom Zusammenspiel aus qualifizierter Beratung, geeigneten Förderangeboten und wirtschaftlich tragfähigen Rahmenbedingungen ab.

Ausblick

Horb bewertet die Beratungsprämie als sinnvollen und niederschwelligen Beitrag zur Aktivierung bestehender Wohnraumpotenziale und wird sie auch künftig weiter einsetzen. Besonders geschätzt wird die Möglichkeit, Eigentümerinnen und Eigentümer frühzeitig für das Thema Wohnraumaktivierung zu sensibilisieren und erste konkrete Projekte dadurch anzustoßen.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive wird insbesondere eine stärkere Bündelung von Förderangeboten vorgeschlagen, um Unterstützungsangebote übersichtlicher und konzentrierter auszugestalten. Zudem wird angeregt, Beratungsprämie und Wiedervermietungsprämie stärker aufeinander abzustimmen oder in Teilen zusammenzuführen.

Darüber hinaus wird die Bereitstellung unterstützender Materialien für die kommunale Öffentlichkeitsarbeit angeregt, etwa landesseitig einheitliche Vorlagen, Kommunikationsbausteine oder ein Baukasten mit wiedererkennbarem Erscheinungsbild, damit Kommunen die Programme leichter bewerben und Eigentümerinnen und Eigentümer gezielter ansprechen können. Ebenfalls hilfreich wäre aus Sicht der Stadt eine stärkere Vernetzung mit anderen Kommunen, um gute Beispiele kennenzulernen, Erfahrungen auszutauschen und voneinander zu lernen.

Erfahrungsbericht Gemeinde Kißlegg

Förderinstrumente:

- Grundstücksfonds BW
- Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe
- Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW
  (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen)

Die Gemeinde Kißlegg nutzt mehrere Instrumente der Wohnraumoffensive BW, um die Entwicklung des Omira-Areals als zentrales Schlüsselprojekt der Ortsentwicklung vorzubereiten. Während der Grundstücksfonds den Erwerb der strategisch wichtigen Fläche ermöglichte, unterstützten Fördergutscheine die wirtschaftlich-konzeptionelle Vorbereitung des Projekts. Aus Sicht der Gemeinde leiste damit die Wohnraumoffensive langfristig einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Kißlegg sieht insbesondere in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Verzahnung mit dem Landessanierungsprogramm weiteren Verbesserungsbedarf, damit komplexe Innenentwicklungsprojekte im ländlichen Raum tragfähig umgesetzt werden können. Zudem seien flexiblere Förderbedingungen bei bestehenden Angeboten und ergänzende Förderansätze zur Schließung der Wirtschaftlichkeitslücke im ländlichen Raum nötig.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Gemeinde Kißlegg verzeichnet aufgrund ihrer attraktiven Lage zwischen Bodensee und Allgäu seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Besonders bezahlbare und kleinere Wohnungen sind knapp. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde nur über wenige eigene Grundstücke und Wohnungsbestände und hatte bislang kaum Möglichkeiten, aktiv bodenpolitisch zu handeln.

Im Mittelpunkt der kommunalen Wohnraumentwicklung steht aktuell das Omira-Areal, ein zentrales Schlüsselgrundstück, dessen Entwicklung eng mit dem Bau einer Bahnunterführung und der Neuordnung der Landesstraße verknüpft ist. Langfristig soll hier ein neues Quartier mit bezahlbarem Wohnraum sowie weiteren städtebaulichen Nutzungen wie Dienstleistungen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen entstehen.

Die Entwicklung des Areals ist jedoch mit erheblichen Herausforderungen verbunden. Dazu zählen insbesondere:

- hoher Finanzierungsbedarf für den Erwerb des Schlüsselgrundstücks
- komplexe städtebauliche Rahmenbedingungen durch Verkehr, Gewerbe, Altlasten und bestehende Nutzungen
- hohe wirtschaftliche Risiken für eine kleinere Kommune
- begrenzte personelle und fachliche Ressourcen für die eigenständige Durchführung eines anspruchsvollen Entwicklungs- und Vergabeverfahrens

Einsatz der Förderung

Grundstücksfonds BW

Der Grundstücksfonds ermöglichte den Zwischenerwerb des Omira-Areals und schuf damit überhaupt erst die Voraussetzung, das für die Ortsentwicklung bedeutende Schlüsselgrundstück zu sichern und strategisch entwickeln zu können.

Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe & Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW

Ergänzend nutzte die Gemeinde die Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe und Fördergutscheine für die fachliche und wirtschaftliche Vorbereitung des Vorhabens. Unterstützt wurden durch die Einbindung externer Fachbüros insbesondere:

- Wirtschaftlichkeitsanalysen und Marktuntersuchungen
- Entwicklung geeigneter Vergabe- und Umsetzungsstrategien
- Vorbereitung eines qualitätsorientierten Vergabeverfahrens

Im Verlauf des Projekts zeigte sich, dass das ursprünglich geplante Konzeptvergabeverfahren unter den veränderten Marktbedingungen wirtschaftlich nur eingeschränkt tragfähig gewesen wäre. Mithilfe der externen Beratung wurde das Verfahren daher zu einem Anbieterauswahlverfahren weiterentwickelt.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Kißlegg bewertet die Instrumente der Wohnraumoffensive als wichtige Unterstützung, um ein komplexes Innenentwicklungsprojekt als kleine Kommune fachlich fundiert vorzubereiten und strategisch weiterzuentwickeln.

Grundstücksfonds BW

Der Grundstücksfonds wird als wesentliche Voraussetzung für das Gesamtprojekt angesehen. Nach eigener Einschätzung wäre die Gemeinde ohne den Fonds nicht in der Lage gewesen, Zugriff auf das Areal zu erhalten und somit eine Entwicklung anstoßen zu können. Als Mehrwert des Grundstücksfonds werden insbesondere hervorgehoben:

- Sicherung eines strategisch wichtigen Schlüsselgrundstücks
- Entlastung der Kommune beim finanziellen Risiko des Grunderwerbs
- Ermöglichung einer aktiven kommunalen Bodenpolitik
- Schaffung der initialen Grundlage für ein neues Quartier mit bezahlbarem Wohnraum

Prämie kommunale Konzeptvergabe & Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW

Auch die Fördergutscheine werden als sehr wirkungsvoll eingeschätzt. Sie ermöglichten die Einbindung externer Expertise, die für eine Kommune dieser Größe aus eigenen Mitteln kaum finanzierbar gewesen wäre. Dadurch konnten wirtschaftliche Rahmenbedingungen realistisch bewertet und Fehlentscheidungen vermieden werden. Als wesentlicher Mehrwert wird angesehen, dass auf Grundlage der Beratung das ursprünglich vorgesehene Konzeptvergabeverfahren an die aktuellen Marktbedingungen angepasst und in ein wirtschaftlich tragfähigeres Anbieterauswahlverfahren überführt werden konnte.

Positiv bewertet wird zudem die flexible Nutzung der Fördermodule, die unabhängig voneinander eingesetzt werden konnten.

Förderverfahren

Auch die kontinuierliche Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg wird als wichtiger Erfolgsfaktor für die Projektentwicklung hervorgehoben, insbesondere die fachliche und kompetente Beratung sowie die gute Erreichbarkeit der Ansprechpartner.

Während die Fördergutscheine als vergleichsweise unkompliziert und gut handhabbar beschrieben werden, wird der Grundstücksfonds aufgrund seiner komplexeren Abläufe als deutlich administrativer und zeitintensiver wahrgenommen. Die Verfahren seien nur mit intensiver fachlicher Begleitung zu bewältigen. Zudem wird die Notwendigkeit zur Durchführung nochmaliger Bedarfs-Quick-Checks bei der Inanspruchnahme weiterer Fördergutscheine als ineffizient und verfahrensverzögernd wahrgenommen.

Herausforderungen & Hindernisse

Die größte Herausforderung sieht die Gemeinde Kißlegg derzeit in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die die Entwicklung eines solchen Vorhabens stark gefährden. Zudem weist die Gemeinde darauf hin, dass Projekte im ländlichen Raum trotz vergleichbar hoher Baukosten häufig deutlich geringere Miet- und Verkaufserlöse erzielen als in Ballungsräumen. Dadurch entstehe eine Wirtschaftlichkeitslücke, die die Umsetzung bezahlbaren Wohnraums zusätzlich erschwere.

Grundstücksfonds BW

Hinsichtlich des Grundstücksfonds wird auf die hohen Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens hingewiesen. Durch Altlasten, notwendige Vorleistungen, die veränderte Marktsituation sowie die Verschiebung des Straßenbauprojekts sei die Umsetzung deutlich schwieriger geworden. Hinzu komme, dass die Vorgabe eines Anteils von 30 % gemeinwohlorientiertem Wohnraum unter diesen Rahmenbedingungen nur schwer wirtschaftlich darstellbar sei.
Aus Sicht der Gemeinde sollten Instrumente wie der Grundstücksfonds stärker auf die tatsächlichen Rahmenbedingungen komplexer Innenentwicklungsprojekte reagieren können.

Prämie kommunale Konzeptvergabe & Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW

Auch bei den Fördergutscheinen wird Verbesserungspotenzial gesehen. Kritisiert werden insbesondere wiederholte Bedarfsprüfungen und Doppelaufwände, obwohl entsprechende Grundlagen bereits im Rahmen anderer Förderinstrumente bzw. -Gutscheine nachgewiesen wurden.

Darüber hinaus regt die Gemeinde an, die Wohnraumoffensive stärker mit dem Landessanierungsprogramm zu verzahnen. Dadurch könnten Schnittstellen reduziert, Verfahren vereinfacht und langfristige Ansprechpartner für Kommunen geschaffen werden, die die Gegebenheiten der Kommunen gut kennen, wie es bei den Regierungspräsidien der Fall sei.

Ausblick

Aus Sicht der Gemeinde leiste die Wohnraumoffensive langfristig einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Damit ihre Wirkung insbesondere im ländlichen Raum voll entfaltet werden kann, sollten die Förderinstrumente jedoch noch stärker an die wirtschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen kleinerer Kommunen angepasst werden. Zudem wird für eine langfristige und verlässliche Ausgestaltung der Angebote plädiert, sodass sich vergleichsweise neue Angebote, wie der Grundstücksfonds, einspielen und bedarfsgerecht entwickeln können. Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive werden insbesondere folgende Punkte angeregt:

- flexiblere Vorgaben des Grundstücksfonds bei wirtschaftlich anspruchsvollen Innenentwicklungsprojekten
- stärkere Unterstützung bei der Baureifmachung von Flächen, beispielsweise für Altlastensanierungen oder Abbruchmaßnahmen
- Verzahnung der Wohnraumoffensive mit dem Landessanierungsprogramm samt Sicherstellung einheitlicher, langfristiger Ansprechpartner für Kommunen
- Abbau von Doppelprüfungen
- ergänzende Förderansätze zur Schließung der Wirtschaftlichkeitslücke im ländlichen Raum

Erfahrungsbericht Stadt Mannheim

Förderinstrumente:

- Wohnflächenbonus BW (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)
- Grundstücksfonds BW

Die Stadt Mannheim nutzt den Wohnflächenbonus BW, um ihr bestehendes kommunales Wohnraumtauschprogramm finanziell zu unterstützen und dadurch die Aktivierung bestehender Wohnraumreserven zu fördern. Der Wohnflächenbonus wird als sinnvolle Ergänzung kommunaler Wohnungsstrategien bewertet, da er die Fortführung des Programms erleichtert und dessen öffentliche Wahrnehmung stärkt.
Demgegenüber konnte der Grundstücksfonds BW aus Sicht der Stadt keinen Mehrwert entfalten, da die Ausgestaltung des Instruments den Anforderungen innerstädtischer Entwicklungsprojekte Mannheims nicht ausreichend entspricht.

Für eine Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich Mannheim daher für eine stärkere Ausrichtung der Förderinstrumente auf die Innenentwicklung, eine ausgewogenere Verteilung von Risiken und Kosten sowie eine langfristige finanzielle Absicherung kommunaler Wohnraumprogramme aus.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Stadt Mannheim verfolgt seit vielen Jahren eine umfassende wohnungspolitische Strategie mit Schwerpunkt auf bezahlbaren Wohnraum. Trotz des Wegfalls der offiziellen Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt besteht weiterhin ein erheblicher Wohnraumbedarf. Ursachen sind insbesondere die hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen, ein geringer marktaktiver Leerstand sowie steigende Angebotsmieten.

Nachdem große Konversionsflächen inzwischen weitgehend entwickelt sind, konzentriert sich die Wohnraumentwicklung zunehmend auf die Innenentwicklung. Neue Wohnbaupotenziale müssen überwiegend durch die Aktivierung bestehender Flächen und Gebäude erschlossen werden. Dies ist häufig mit komplexen Eigentumsverhältnissen, Altbebauung und planungsrechtlichen Fragestellungen sowie Hemmnissen verbunden. Hinzu kommen steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie die angespannte Haushaltslage der Kommune.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt unter anderem den Ansatz über die Weiterentwicklung des kommunalen Wohnraumtauschprogramms zur besseren Nutzung bestehender Wohnflächen und damit zur Schaffung von Wohnraum zu sorgen. Für den Ausbau der Innentwicklung wurde zudem der Grundstücksfonds BW im Kontext eines innerstädtischen Entwicklungsgrundstücks im Stadtteil Käfertal in Erwägung gezogen, jedoch nicht in Anspruch genommen.

Einsatz der Förderung

<u>Wohnflächenbonus BW</u>

Der Wohnflächenbonus dient der Stadt Mannheim zur Mitfinanzierung des bestehenden kommunalen Wohnraumtauschkonzepts. Dieses kombiniert eine Wohnraumtauschprämie mit Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung, um Haushalte beim Umzug in eine adäquatere kleinere Wohnung zu unterstützen und größere Wohnungen wieder für Familien mit entsprechendem Bedarf verfügbar zu machen. Nach erfolgreicher Prüfung der Voraussetzung zahlt die Stadt einen Zuschuss zunächst an die Antragstellenden aus. Anschließend erhält die Stadt nach Beantragung der Prämie beim Land eine Erstattung über den Wohnflächenbonus.

Während sich die Landesprämie an der Reduzierung der Wohnfläche orientiert, verfolgt Mannheim vor allem das Ziel, untergenutzte Flächen, z.B. größere Wohnungen mit mehreren Zimmern, wieder für Familien verfügbar zu machen. Die kommunalen Förderrichtlinien wurden deshalb zwar an die Landesförderung angepasst, der Fokus liegt jedoch weiterhin auf der Aktivierung familiengeeigneter Wohnungen.

Grundstücksfonds

Der Grundstücksfonds wurde für den Erwerb eines rund 2.200 m² großen Entwicklungsgrundstücks in Erwägung gezogen, nachdem der kommunale Bodenfonds aufgrund der Haushaltslage nicht mehr ausreichend ausgestattet war. Nach Beseitigung bestehender Entwicklungshemmnisse sollte das Grundstück für unterschiedliche Wohnformen entwickelt und gezielt an gemeinwohlorientierte Akteure oder private Bauherren vergeben werden.

Im Rahmen der vertieften Prüfung zeigte sich jedoch, dass wesentliche Kosten und Risiken – insbesondere Erwerbsnebenkosten, Projektentwicklung und Vermarktung – weiterhin bei der Stadt verblieben wären. Gleichzeitig wäre der planungsbedingte Wertzuwachs überwiegend dem Land zugutegekommen. Vor diesem Hintergrund wurde das Vorhaben nicht weiterverfolgt.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Wohnflächenbonus BW

Der Wohnflächenbonus wird von der Stadt insgesamt sehr positiv bewertet. Die Landesmittel helfen bei der Finanzierung des kommunalen Förderprogramms und geben der Kommune einen Anreiz, ihr Konzept fortzuführen. Somit unterstützt der Wohnflächenbonus damit einhergehend die Fortführung des Programms sowie die Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung des Themas. Der größte Mehrwert liege weniger in der finanziellen Förderung einzelner Umzüge als vielmehr darin, das Thema Wohnungstausch dauerhaft in der kommunalen Wohnraumpolitik zu verankern.

Darüber hinaus unterstützt der Wohnflächenbonus die Aktivierung bestehender Wohnraumreserven und ergänzt damit die bestehenden Förderangebote sinnvoll, die bislang überwiegend auf Neubau und sozialen Wohnungsbau ausgerichtet sind.

Grundstücksfonds

Für das geplante Vorhaben konnte der Grundstücksfonds letztlich keinen praktischen Mehrwert entfalten, da die Rahmenbedingungen des Instruments aus Sicht der Stadt nicht zu den Anforderungen eines innerstädtischen Entwicklungsprojekts passten. Die Stadt sieht daher insbesondere bei Projekten der Innenentwicklung, bei denen in der Regel bereits Baurecht besteht und daher die Kosten nicht über Planungsgewinne gedeckt werden können, Anpassungsbedarf, um den Grundstücksfonds künftig besser nutzbar zu machen.

Förderverfahren

Das Verfahren im Rahmen des Wohnflächenbonus wird als einfach, transparent und gut handhabbar beschrieben. Positiv hervorgehoben werden insbesondere die unkomplizierte Kommunikation mit der Landsiedlung Baden-Württemberg sowie die zügige Bearbeitung der Förderanträge.

Beim Grundstücksfonds wird dagegen der hohe Prüf- und Abstimmungsaufwand als herausfordernd bewertet. Insbesondere die komplexen vertraglichen und finanziellen Rahmenbedingungen erschweren aus Sicht der Stadt die Anwendung des Instruments bei innerstädtischen Projekten.

Herausforderungen & Hindernisse

Wohnflächenbonus

Die generelle Situation des Wohnungsmarkts stellt die größte Herausforderung dar. Viele ältere Menschen wohnen in günstigen Bestandswohnungen und müssten bei einem Umzug trotz kleinerer Wohnfläche häufig eine höhere Miete zahlen. Die einmalige Umzugsprämie kann diesen dauerhaften finanziellen Nachteil bei weitem nicht ausgleichen. Zudem fehlen häufig geeignete kleinere Wohnungen, sodass selbst interessierte Haushalte keinen passenden Wohnraum finden. Die Stadt bewertet die Wohnraumtauschprämie daher in erster Linie als Kommunikations- und Aktivierungsinstrument, das Aufmerksamkeit schafft und die Bereitschaft zum Wohnungstausch erhöht.

Grundstücksfonds

Beim Grundstücksfonds sieht Mannheim grundlegenden Weiterentwicklungsbedarf. Kritisch bewertet werden insbesondere:

- geringe Eignung des Instruments für Projekte der Innenentwicklung
- unausgewogene Verteilung von Kosten und wirtschaftlichen Risiken zulasten der Kommune
- vollständige Übernahme der Erwerbsnebenkosten durch die Kommune
- fehlende Unterstützung bei Projektentwicklung und Vermarktung
- Abschöpfung des planungsbedingten Mehrwerts durch das Land
- hoher administrativer Aufwand

Ausblick

Beim Grundstücksfonds werden grundlegende Anpassungen vorgeschlagen. Dazu zählen eine partnerschaftlichere Risiko- und Lastenteilung zwischen Land und Kommunen, eine stärkere Ausrichtung auf Projekte der Innenentwicklung sowie flexiblere Modelle für Ankauf, Entwicklung und Vermarktung von Grundstücken.

Hinsichtlich der Weiterentwicklung des Prämienkatalogs werden insbesondere langfristige Förderperspektiven, die Anerkennung kommunaler Eigenleistungen sowie ergänzende Maßnahmen zur Wohnraumvermittlung als sinnvoll angesehen.

Darüber hinaus weist die Stadt darauf hin, dass freiwillige kommunale Wohnraumprogramme angesichts angespannter Haushalte dauerhaft nur tragfähig sind, wenn sie weitgehend refinanziert werden. Bereits vergleichsweise geringe Eigenanteile erschweren derzeit die Teilnahme an Förderprogrammen erheblich.

Grundsätzlich betont Mannheim, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum angesichts der aktuellen Haushaltslage langfristig nur gelingen könne, wenn das Land kommunale Wohnraumversorgung stärker als öffentliche Daueraufgabe versteht und entsprechende Förderinstrumente dauerhaft sowie verlässlich finanziell absichert. Dadurch könnten Kommunen ihre Strategien kontinuierlich weiterentwickeln und bestehende Strukturen langfristig aufrechterhalten.

Erfahrungsbericht Stadt Rastatt

Förderinstrument:

- Wiedervermietungsprämie (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Durch individuelle Beratung, finanzielle Anreize und eine enge Begleitung von Eigentümerinnen und Eigentümern reaktiviert Rastatts Servicestelle Wohnen leerstehenden Wohnraum. Die Wiedervermietungsprämie dient dabei vor allem der finanziellen Anerkennung und punktuellen Mitfinanzierung dieses kommunalen Engagements. Der größte Mehrwert wird weniger in der finanziellen Wirkung der Prämie gesehen als vielmehr in ihrer unterstützenden Funktion für bestehende kommunale Strukturen sowie in der erhöhten öffentlichen Aufmerksamkeit in Politik und Bürgerschaft für das Thema Leerstand.

Für eine stärkere Wirksamkeit regt Rastatt an, finanzielle Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer auszubauen und Kommunen größere Gestaltungsspielräume bei der Aktivierung von Leerständen einzuräumen. Ergänzend werden steuerliche Anreize, weniger Bürokratie sowie eine stärkere Unterstützung kommunaler Instrumente zur Risikominimierung als wichtige Bausteine für eine erfolgreiche Wohnraummobilisierung gesehen.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Wohnraumversorgung zählt in Rastatt zu den zentralen kommunalpolitischen Herausforderungen. Die Stadt sieht einen deutlichen Mangel an bezahlbaren Wohnungen, insbesondere für Menschen mit sozialen oder wirtschaftlichen Benachteiligungen. Gleichzeitig besteht ein hoher Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für wohnungslose sowie von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen.

Gleichzeitig lägen erhebliche Potenziale im bestehenden Wohnungsbestand vor. Schätzungen zufolge stehen mehrere hundert Wohnungen leer, von denen ein Teil mit überschaubarem Aufwand wieder aktiviert werden könnte. Die Aktivierung dieses Leerstands gestaltet sich jedoch als anspruchsvoll.

Neben der Stadt Rastatt, die den städtischen Wohnungsbestand verwaltet, engagieren sich insbesondere zwei Wohnungsbaugenossenschaften bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Private Investoren spielen diesbezüglich aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit nur eine untergeordnete Rolle.

Einsatz der Förderung

Die Wiedervermietungsprämie fungierte in Rastatt nicht als Anreiz zum Aufbau neuer Strukturen, sondern unterstützt die bereits bestehende Servicestelle Wohnen. Die Prämie wird dann in Anspruch genommen, wenn durch Aktivitäten der Servicestelle eine leerstehende Wohnung erfolgreich wieder vermietet werden konnte. Sie refinanziert dabei die kommunalen Aufwendungen und Unterstützungsleistungen in geringem Umfang. Die finanziellen Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer, etwa Sanierungszuschüsse oder ein Mietzuschuss, werden allerdings von der Stadt selbst bereitgestellt.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Rastatt bewertet die Wiedervermietungsprämie als sinnvolle Ergänzung ihres kommunalen Leerstandsmanagements, auch wenn sie keine unmittelbar messbare Wirkung auf die Aktivierung zusätzlichen Wohnraums entfalten konnte. Da sie auf bereits vorhandene kommunale Strukturen aufsetzt und finanziell vergleichsweise gering ausfällt, konnten weder zusätzliche Strukturen geschaffen noch neue Angebote oder Prozesse angestoßen werden.

Dennoch sieht die Stadt einen wichtigen Mehrwert der Prämie. Sie stärkt die politische Wahrnehmung des Themas Wohnraummobilisierung und unterstreicht dessen Bedeutung gegenüber Gemeinderat und Verwaltung. Darüber hinaus trägt sie dazu bei, das Thema Leerstand stärker in die öffentliche Wahrnehmung zu rücken und Eigentümerinnen und Eigentümer für eine Wiedervermietung zu sensibilisieren. Beispiele zeigen, dass bereits die aktive Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern häufig dazu führe, dass Wohnungen wieder instandgesetzt und vermietet würden, teilweise auch unabhängig von einer späteren Inanspruchnahme kommunaler Förderangebote.

Aus Sicht der Stadt stellt die Prämie daher weniger ein Finanzierungsinstrument als vielmehr eine Anerkennung des kommunalen Engagements dar. Die Förderung trägt dazu bei, die bestehenden Aktivitäten der Servicestelle zur Aktivierung von Wohnraum politisch und finanziell zu unterstützen und deren Fortführung zu legitimieren

Förderverfahren

Antragstellung und Abwicklung werden als unkompliziert, zügig und gut handhabbar beschrieben. Hervorgehoben werden insbesondere die schnelle Bearbeitung der Förderanträge sowie die gute Zusammenarbeit mit der Landsiedlung Baden-Württemberg.

Herausforderungen & Hindernisse

Die größte Herausforderung besteht weiterhin darin, Eigentümerinnen und Eigentümer zur Wiedervermietung leerstehender Wohnungen zu bewegen. Finanzielle Aspekte spielen dabei zwar eine wichtige Rolle, häufig sind jedoch auch persönliche Vorbehalte, Unsicherheiten gegenüber möglichen Mietverhältnissen oder der erforderliche Sanierungsaufwand ausschlaggebend.

Nach Einschätzung der Stadt sind die bestehenden finanziellen Anreize insgesamt zu gering, um diese Hemmnisse wirksam zu überwinden. Gleichzeitig ist die individuelle Beratung sehr personalintensiv, da nahezu jeder Leerstand einen Einzelfall darstellt und eine enge Begleitung der Eigentümerinnen und Eigentümer erfordert.

Ausblick

Rastatt bewertet die Wiedervermietungsprämie als sinnvolle Unterstützung kommunaler Strategien zur Aktivierung leerstehenden Wohnraums und wird das Instrument bei entsprechenden Voraussetzungen weiter in Anspruch nehmen. Gleichzeitig macht die Stadt deutlich, dass die eigentliche Wirkung weniger von der Prämie selbst als von ihrem politischen und kommunikativen Mehrwert sowie von einem wirksamen Zusammenspiel aus Beratung, finanziellen Anreizen und vertrauensbildenden Maßnahmen abhängt.

Für eine Weiterentwicklung des Instruments schlägt die Stadt vor, den Kommunen deutlich höhere finanzielle Spielräume einzuräumen, um attraktivere Anreize schaffen zu können. Gleichzeitig braucht es aus Sicht der Stadt ergänzende landes- und bundespolitische Maßnahmen, um die Aktivierung von Leerständen attraktiver zu gestalten. Auch eine direkte Förderung von Vermieterinnen und Vermietern durch das Land könnte ein Ansatz zur Stärkung sein. Darüber hinaus werden steuerliche Anreize für die Wiedervermietung, ein Abbau bürokratischer Hürden sowie eine stärkere Unterstützung kommunaler Instrumente zur Reduzierung von Vermietungsrisiken, beispielsweise Zwischenanmietungs- oder Bürgschaftsmodelle, als sinnvolle Ergänzungen gesehen.

Auch der Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen wird grundsätzlich als wertvoll bewertet, sollte nach Einschätzung der Stadt jedoch möglichst praxisnah, niedrigschwellig und ohne zusätzlichen organisatorischen Aufwand erfolgen.

Erfahrungsbericht Stadt Schwäbisch Gmünd

Förderinstrument:

- Wiedervermietungsprämie (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Mit der bereits 2018 gestarteten Gmünder Wohnraumoffensive verfolgt die Stadt Schwäbisch Gmünd das Ziel, leerstehenden privaten Wohnraum zu aktivieren und dadurch insbesondere Menschen mit Wohnraumbedarf sowie von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen mit Wohnraum zu versorgen. Die Wiedervermietungsprämie unterstützt dabei die bestehenden kommunalen Strukturen und trägt zur Finanzierung von Beratungs-, Vermittlungs- und Förderangeboten bei. Aus Sicht der Stadt liegt der größte Mehrwert der Förderung darin, die kommunale Wohnraumoffensive zu stärken und zusätzliche Handlungsspielräume bei der Aktivierung bestehender Wohnraumreserven zu schaffen.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich Schwäbisch Gmünd für eine langfristige Verstetigung der Förderinstrumente, eine höhere Grundprämie der Wiedervermietungsprämie sowie insgesamt wirtschaftlich attraktivere Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau aus. Darüber hinaus werden eine stärkere Digitalisierung der Förderverfahren sowie ein intensiverer Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen angeregt.

Ausgangslage & Vorhaben

Schwäbisch Gmünd verzeichnet seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und steht gleichzeitig vor den Herausforderungen eines angespannten Wohnungsmarktes. Besonders groß ist der Bedarf an bezahlbarem und gefördertem Wohnraum. Während ein erheblicher Teil der Bevölkerung grundsätzlich Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat, ist der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen vergleichsweise gering.

Gleichzeitig erschweren hohe Baukosten und die begrenzte Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus die Schaffung zusätzlicher bezahlbarer Wohnungen. Insbesondere in der ländlich geprägten Region mit vergleichsweise niedrigem Mietniveau lassen sich entsprechende Projekte häufig nur schwer wirtschaftlich realisieren. Vor diesem Hintergrund setzt die Stadt neben der Wohnungsbauförderung seit mehreren Jahren verstärkt auf die Aktivierung vorhandener Wohnraumreserven.

Hierzu wurde bereits 2018 die Gmünder Wohnraumoffensive aufgebaut. Sie unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer dabei, leerstehenden Wohnraum wieder nutzbar zu machen und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Neben der Aktivierung von Leerständen verfolgt die Stadt damit zugleich das Ziel, Wohnungslosigkeit präventiv zu vermeiden und bestehende Wohnraumressourcen besser auszuschöpfen.

Wichtige Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind neben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft weitere kleinere Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sowie vor allem zahlreiche private Vermieterinnen und Vermieter.

Einsatz der Förderung

Die Wiedervermietungsprämie des Landes trifft in Schwäbisch Gmünd auf bereits etablierte kommunale Strukturen der kommunalen Wohnraumoffensive, die Beratungs- und Informationsangebote, Vermittlungsleistungen, Kooperationen mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie finanzielle Unterstützungsangebote umfasst.

Die Prämie des Landes wird genutzt, um diese kommunalen Aktivitäten finanziell zu unterstützen und auszubauen. Die Mittel fließen in einen kommunalen Fördertopf, aus dem unter anderem Beratungsleistungen, Vermittlungsangebote sowie Renovierungs- und Umbaumaßnahmen bezuschusst werden

können, um leerstehenden Wohnraum wieder nutzbar zu machen. Eigentümerinnen und Eigentümer können dabei je nach Einzelfall Zuschüsse von bis zu 10.000 Euro erhalten, sofern dabei leerstehender Wohnraum wieder vermietbar gemacht wird. Ergänzend begleitet die Stadt Vermietende bei Fragen rund um Vermietung, Mietverträge und Wohnraumvermittlung und greift dabei auf ein, über ihre langjährige Arbeit in der Wohnungsnotfallhilfe aufgebautes, Netzwerk privater Eigentümerinnen und Eigentümer zurück.

Seit 2021 konnten auf diese Weise bereits mehr als 65 Wiedervermietungsvorgänge unterstützt werden.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Nach Einschätzung der Stadt hat die Wiedervermietungsprämie die bestehende kommunale Wohnraumoffensive gestärkt und zu ihrer Verstetigung beigetragen. Die Prämie sei ein wichtiger Baustein, um bestehende Strukturen langfristig politisch abzusichern, personelle Ressourcen zu erhalten und die kommunale Handlungsfähigkeit auszubauen. Besonders hervorgehoben werden folgende Wirkungen:

- zusätzliche finanzielle Spielräume für Beratungs-, Vermittlungs- und Förderangebote
- gezielte Reinvestition der Prämie in Maßnahmen zur Aktivierung leerstehenden Wohnraums
- Stärkung der Zusammenarbeit mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern
- Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch die bessere Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands

Aus Sicht der Stadt zeigt das Instrument, dass die Aktivierung von Bestandswohnraum einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums leisten kann.

Besonders deutlich zeigte sich der Nutzen der bestehenden Strukturen während der Aufnahme zahlreicher Geflüchteter aus der Ukraine. Dank der bereits etablierten Wohnraumoffensive konnten kurzfristig zahlreiche Wohnungen aktiviert und ein großer Teil der Geflüchteten im privaten Wohnungsmarkt untergebracht werden. Die Wiedervermietungsprämie unterstützte dabei die Ausweitung der bestehenden kommunalen Aktivitäten.

Förderverfahren

Antragstellung und Abwicklung werden als unkompliziert, kommunalfreundlich und mit geringem bürokratischem Aufwand beschrieben. Hervorgehoben werden insbesondere das entgegengebrachte Vertrauen des Landes gegenüber den Kommunen sowie die gute Zusammenarbeit mit der Landsiedlung Baden-Württemberg.

Verbesserungspotenzial zur Reduzierung des Verwaltungsaufwands sieht die Stadt vor allem in einer stärkeren Digitalisierung des Antrags- und Bewilligungsverfahrens.

Herausforderungen & Hindernisse

Als größte Herausforderung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden die hohen Baukosten und die begrenzte Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus genannt. Die bestehenden Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung führen insbesondere in Kommunen mit vergleichsweise niedrigem Mietniveau dazu, dass Investitionen in geförderten Wohnraum für viele Akteure wirtschaftlich wenig attraktiv sind.

Nach Einschätzung der Stadt reichen Instrumente zur Aktivierung bestehender Wohnraumreserven allein nicht aus, um den bestehenden Wohnraumbedarf dauerhaft zu decken. Vielmehr müsse die Aktivierung von Leerständen mit einer wirtschaftlich tragfähigen Förderung des Neubaus bezahlbaren Wohnraums kombiniert werden.

Ausblick

Schwäbisch Gmünd bewertet die Wiedervermietungsprämie als wirkungsvolle Unterstützung ihrer kommunalen Wohnraumoffensive und sieht in ihrer künftig geplanten Inanspruchnahme des Wohnflächenbonus BW eine sinnvolle Ergänzung zur weiteren Aktivierung bestehender Wohnraumreserven.

Für die Weiterentwicklung der Förderinstrumente wird insbesondere eine langfristige Fortführung der Programme als wichtig erachtet, um Kontinuität und Planungssicherheit zu gewährleisten. Darüber hinaus wird angeregt, die Grundprämie der Wiedervermietungsprämie anzuheben, um Kommunen beim Aufbau eigener Strukturen zur Wohnraumaktivierung noch stärker zu unterstützen.

Über die Förderprogramme hinaus sieht die Stadt vor allem Anpassungsbedarf bei den Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung. Ziel sollte es sein, Investitionen in bezahlbaren und geförderten Wohnraum wirtschaftlich attraktiver zu machen. Zudem werden stärkere Vernetzungs- und Austauschformate zwischen Kommunen angeregt, damit erfolgreiche Ansätze zur Aktivierung von Wohnraum breiter bekannt werden und leichter übertragen werden können.

Erfahrungsbericht Stadt Sulzburg

Förderinstrument:

- Grundstücksfonds BW

Sulzburg konnte mit Unterstützung des Grundstücksfonds BW ein strategisch bedeutendes innerörtliches Schlüsselgrundstück sichern, das ohne die Zwischenfinanzierung durch das Land voraussichtlich nicht für kommunale Entwicklungsziele verfügbar gewesen wäre. Dadurch eröffnet sich der Stadt die Möglichkeit, ein Nachverdichtungsprojekt mit bezahlbarem Wohnraum gezielt nach ihren wohnungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen zu entwickeln und gleichzeitig wichtige Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren.

Damit Projekte dieser Art künftig schneller umgesetzt werden können, spricht sich die Stadt insbesondere für eine bessere Abstimmung zwischen den beteiligten Behörden, schlankere Genehmigungsverfahren sowie verlässliche Rahmenbedingungen für Kommunen aus. Darüber hinaus wird angeregt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums stärker zu berücksichtigen.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Stadt Sulzburg steht aufgrund ihrer Lage im südlichen Oberrheingebiet unter erheblichem Wohnungsmarktdruck. Die Nähe zu Freiburg, zur Schweiz sowie zu größeren Arbeitgebern in der Region führt seit Jahren zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig sind Grundstücks- und Immobilienpreise deutlich gestiegen, wodurch insbesondere bezahlbare Mietwohnungen für viele Haushalte kaum noch verfügbar sind.

Während in der Vergangenheit vor allem Einfamilienhausgebiete entwickelt wurden, besteht heute ein wachsender Bedarf an kleineren Wohnungen für Familien, ältere Menschen sowie Beschäftigte regionaler Unternehmen. Gleichzeitig verfolgt die Stadt das Ziel, ältere Haushalte beim Umzug in kleinere Wohnungen innerhalb Sulzburgs zu unterstützen, um größere Bestandswohnungen wieder Familien mit mehr Wohnraumbedarf zugänglich zu machen.

Geeignete Entwicklungsflächen innerhalb der Stadt sind nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. Umso wichtiger ist die Aktivierung innerörtlicher Potenziale. Vor diesem Hintergrund soll ein rund 3.500 m² großes innerörtliches Schlüsselgrundstück zu einem Wohnquartier mit mehreren Wohngebäuden und einem Anteil an bezahlbarem und gefördertem Wohnraum entwickelt werden. Das Grundstück bietet eine wichtige Chance für die Innenentwicklung Sulzburgs. Zum Zeitpunkt der Evaluation befindet sich das Bebauungsplanverfahren in der frühzeitigen Beteiligung. Bis zur baulichen Entwicklung wird das Bestandsgebäude übergangsweise zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt.

Einsatz der Förderung

Der Grundstücksfonds BW ermöglichte den Zwischenerwerb des Grundstücks durch das Land und schuf damit die Voraussetzung, die Fläche langfristig für kommunale Entwicklungsziele zu sichern. Bereits zuvor bestand die Absicht, das Grundstück zu erwerben. Aufgrund der angespannten Haushaltslage und des kurzfristigen Rückzugs eines kooperierenden Investors fehlten der Stadt jedoch die finanziellen Möglichkeiten. Gleichzeitig bestand die Gefahr, dass die Fläche an private Investoren veräußert würde und damit der kommunale Einfluss auf die zukünftige Entwicklung verloren ginge.

Durch den Zwischenerwerb erhielt die Stadt den notwendigen zeitlichen und finanziellen Handlungsspielraum, um das Vorhaben sorgfältig vorzubereiten und unter anderem auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums auszurichten.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Nach Einschätzung der Stadt bildet der Grundstücksfonds die zentrale Voraussetzung für die Entwicklung des Vorhabens. Ohne die Unterstützung des Landes hätte das Grundstück aufgrund der finanziellen Situation der Kommune nicht erworben werden können oder wäre voraussichtlich in private Hände übergegangen. Besonders hervorgehoben werden:

- Sicherung eines strategisch bedeutsamen innerörtlichen Entwicklungsgrundstücks
- Gewinn neuer kommunaler Handlungsspielräume trotz angespannter Haushaltslage
- Möglichkeit einer qualitätsorientierten Planung ohne unmittelbaren Finanzierungsdruck
- frühzeitige Berücksichtigung bezahlbaren und geförderten Wohnraums in der Quartiersentwicklung

Aus Sicht der Stadt liegt der größte Mehrwert des Grundstücksfonds darin, dass nicht allein der Grundstückserwerb ermöglicht wird, sondern ausreichend Zeit entsteht, um städtebauliche, wohnungspolitische und wirtschaftliche Anforderungen sorgfältig miteinander abzuwägen. Dadurch können langfristig tragfähige Konzepte entwickelt werden, anstatt kurzfristig unter hohem finanziellem Druck Entscheidungen treffen zu müssen. Das finanzielle Risiko könne dadurch gemindert werden.

Förderverfahren

Das Verfahren wird insgesamt positiv bewertet. Hervorgehoben werden die professionelle und lösungsorientierte Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg sowie die gute Kommunikation und fachliche Unterstützung während des gesamten Prozesses, insbesondere auch in politischen Entscheidungsprozessen.

Im Projektverlauf kam es jedoch zu mehrmonatigen Verzögerungen im Genehmigungsverfahren, da der Grundstücksfonds bei der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde zunächst nicht bekannt war und zusätzliche Prüfungen erforderlich wurden. Aus Sicht der Stadt könnten eine frühzeitigere Abstimmung zwischen den beteiligten Landes- und Rechtsaufsichtsbehörden sowie klarere Verfahrensabläufe vergleichbare Verzögerungen künftig vermeiden und zusätzlicher Verwaltungsaufwand verhindern.

Herausforderungen & Hindernisse

Trotz der positiven Erfahrungen bestehen weiterhin erhebliche Herausforderungen für die Umsetzung des Vorhabens, insbesondere in der Zielerreichung von bezahlbarem Wohnraum.

Als größtes Hemmnis werden die hohen Baukosten genannt, die die Realisierung bezahlbaren Wohnraums wirtschaftlich erschweren. Mit den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestehe ein Zielkonflikt zwischen notwendigen Grundstückserlösen und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Einerseits sind Kommunen auf angemessene Grundstückserlöse angewiesen, andererseits erschweren hohe Grundstückspreise wiederum die wirtschaftliche Umsetzung preisgünstiger Wohnungen. Hinzu kommen begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen der Kommune sowie die Herausforderung, geeignete Investoren oder Vorhabenträger zu gewinnen.

Darüber hinaus weist die Stadt darauf hin, dass Förderinstrumente allein die wirtschaftlichen Herausforderungen des Wohnungsbaus nicht lösen können. Gerade bei Projekten der Innenentwicklung sei eine enge Verzahnung von Grundstückspolitik, Wohnraumförderung und Finanzierung erforderlich, um bezahlbare Wohnungen tatsächlich realisieren zu können.

Zusätzlichen Verbesserungsbedarf sieht die Kommune beim Abbau bürokratischer Verfahren sowie bei einer stärkeren Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften, insbesondere im Hinblick auf

Förder- und Finanzierungsprozesse, die bei entsprechenden Vorhaben adäquate Partner darstellen, die den Aspekt bezahlbaren Wohnraum wirkungsvoll umsetzen könnten.

Ausblick

Sulzburg bewertet den Grundstücksfonds als wirkungsvolles Instrument, um Kommunen den Zugang zu strategisch wichtigen Entwicklungsflächen zu ermöglichen und dadurch die Innenentwicklung gezielt voranzubringen. Zum Zeitpunkt der Evaluation befindet sich das Vorhaben etwa auf halbem Weg. Die bisherigen Erfahrungen sind durchweg positiv, sodass die Kommune optimistisch auf die weitere Umsetzung blickt. Die tatsächliche Wirkung werde sich jedoch erst mit der Umsetzung des geplanten Wohnquartiers vollständig beurteilen lassen.

Mit Blick auf die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive werden insbesondere folgende Ansätze als sinnvoll erachtet:

- schnellere und besser abgestimmte Genehmigungs- und Förderverfahren
- engere Abstimmung zwischen den beteiligten Behörden und Ministerien
- verlässliche und langfristig tragbare Rahmenbedingungen für Kommunen
- stärkere Berücksichtigung der großen wirtschaftlichen Herausforderungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Nach Einschätzung der Stadt kann bezahlbarer Wohnraum langfristig nur entstehen, wenn Kommunen nicht nur beim Erwerb von Flächen unterstützt werden, sondern auch die anschließende Umsetzung unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dauerhaft tragfähig gestaltet wird.

Erfahrungsbericht Stadt Tuttlingen

Förderinstrument:

- Wiedervermietungsprämie (Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW)

Mit ihrem bereits seit 2019 bestehenden kommunalen Bauförderprogramm verfolgt die Stadt Tuttlingen das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zugleich vorhandene Wohnraumpotenziale durch die Aktivierung von Leerständen besser zu nutzen. Die Wiedervermietungsprämie des Landes dockt nahtlos an dieses kommunale Förderkonzept an und wird als sinnvoller Anreiz und unterstützendes Instrument bewertet, um leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Für eine stärkere Aktivierung von Wohnraum sieht Tuttlingen weniger eine Erhöhung der Prämie als vielmehr steuerliche Anreize, vereinfachte Förderverfahren und einen Abbau bürokratischer Hürden als zielführend an.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum besitzt in Tuttlingen einen hohen kommunalpolitischen Stellenwert. Bereits im Jahr 2019 beschloss die Stadt ein eigenes kommunales Bauförderprogramm, um Anreize für die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums zu schaffen.

Gleichzeitig steht die Stadt vor erheblichen Herausforderungen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten erschweren den Neubau geförderter Wohnungen erheblich. Private Investoren zeigen sich aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zunehmend zurückhaltend. Hinzu kommen Vorbehalte gegenüber dem Bau von Sozialmietwohnungen, die nach Einschätzung der Stadt einzelne Investoren zusätzlich hemmen. Wichtigster Akteur der kommunalen Wohnraumentwicklung ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft mit einem umfangreichen Bestand an Mietwohnungen. Daneben engagieren sich einzelne private Investoren ebenfalls im geförderten Wohnungsbau. Gegenüber dem Stand vor zehn Jahren konnte der Bestand an gefördertem Wohnraum bereits deutlich erhöht werden.

Neben Neubau sieht die Stadt erhebliche Potenziale in der Aktivierung bereits bestehenden Wohnraums. Im Rahmen eines kommunalen Leerstandsmanagements wurden rund 300 Leerstände und Baulücken systematisch erfasst. Ziel ist es, diese Wohnraumpotenziale schrittweise wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Um diese Potenziale wieder zu aktivieren, entwickelte Tuttlingen im Rahmen seines kommunalen Bauförderprogramms ein Förderangebot zur Wiedervermietung leerstehender Wohnungen, an das die Wiedervermietungsprämie der Wohnraumoffensive BW angedockt wurde.

Einsatz der Förderung

Die Stadt Tuttlingen integrierte die Wiedervermietungsprämie des Landes in ihr bereits bestehendes kommunales Förderprogramm und verzahnte beide Förderansätze miteinander. Eigentümerinnen und Eigentümer werden im Rahmen individueller Beratungen über kommunale und staatliche Fördermöglichkeiten informiert und bei der Reaktivierung leerstehender Wohnungen begleitet. Die Beratung umfasst dabei sehr unterschiedliche Einzelfälle, etwa nach Erbschaften, längerem Leerstand oder notwendigen Sanierungsmaßnahmen, und unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer bei den einzelnen Verfahrensschritten.

Die vom Land gewährte Wiedervermietungsprämie wird von der Stadt vollständig an die Eigentümerinnen und Eigentümer weitergeleitet, sobald leerstehender Wohnraum erfolgreich wieder vermietet werden konnte. Lediglich die Zusatzprämie für das Vorliegen einer eigenen kommunalen Förderstruktur verbleibt bei der Stadt zur Deckung des administrativen Aufwands.

Flankierend setzt Tuttlingen auf eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit sowie die gezielte Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern hinsichtlich bestehender Fördermöglichkeiten.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Nach Einschätzung der Stadt trägt die Wiedervermietungsprämie dazu bei, vorhandenen Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Seit Einführung des Programms konnten auf diesem Weg bereits über 30 leerstehende Wohnungen erfolgreich reaktiviert werden.

Der Mehrwert der Prämie liegt aus Sicht der Stadt jedoch weniger in ihrer unmittelbaren finanziellen Wirkung als vielmehr darin, bestehende Vermietungsabsichten zu unterstützen und zusätzliche Aufmerksamkeit für das Thema Wohnraummobilisierung zu schaffen. Die Prämie kann für Eigentümerinnen und Eigentümer in ihrer Entscheidung bestärkend wirken, ist jedoch in den seltensten Fällen allein ausschlaggebend für eine Wiedervermietung.

Förderverfahren

Die Antragstellung und Abwicklung der Prämie bewertet Tuttlingen insgesamt positiv. Auch die Zusammenarbeit mit der Landsiedlung Baden-Württemberg wird als zuverlässig und sehr kooperativ bewertet. Rückfragen würden schnell beantwortet und die Bescheide zeitnah erteilt.

Verbesserungspotenzial sieht die Stadt lediglich bei der Auszahlung der Fördermittel. Zwischen Bewilligung und Auszahlung vergehen nach ihrer Erfahrung teilweise rund zwei Monate. Da diese Bearbeitungszeit gegenüber den Antragstellenden transparent kommuniziert werde, führe sie jedoch nur selten zu Problemen.

Herausforderungen & Hindernisse

Die größte Herausforderung besteht für Tuttlingen insbesondere darin, Bewusstsein und Bereitschaft bei Eigentümerinnen und Eigentümer zur Wiedervermietung leerstehender Wohnungen zu schaffen. Trotz gezielter Ansprache und Öffentlichkeitsarbeit bleibe die Bereitschaft vieler Eigentümer gering. Häufig stehen persönliche Unsicherheiten, Sanierungsaufwand, rechtliche Fragestellungen oder die Sorge vor problematischen Mietverhältnissen einer Wiedervermietung entgegen.

Nach Einschätzung der Stadt reichen finanzielle Anreize allein nicht aus, um diese Hemmnisse grundlegend zu überwinden. Vielmehr stehen die oftmals hohen Sanierungs- und Modernisierungskosten in keinem Verhältnis zu den vergleichsweise geringen Prämien. Bereits ein früher angebotenes kommunales Förderprogramm zur Bezuschussung von Sanierungs- und Modernisierungskonzepten wurde nach Angaben der Stadt kaum nachgefragt. Auch eine Erhöhung der Prämie bewertet die Stadt kritisch. Zwar könnten dadurch zusätzliche Anreize geschaffen werden, gleichzeitig würde jedoch auch der Mitnahmeeffekt steigen. Die derzeitige Ausgestaltung der Wiedervermietungsprämie wird daher als ausgewogen angesehen.

Als weitere grundsätzliche Herausforderungen bei der Wohnraumentwicklung nennt Tuttlingen die insgesamt hohen Baukosten, komplexe Förderverfahren sowie den erheblichen Aufwand bei der Beantragung wohnungswirtschaftlicher Förderprogramme. Darüber hinaus erschweren langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie die aktuell zurückhaltende Investitionsbereitschaft privater Bauträger die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Ausblick

Tuttlingen bewertet die Wiedervermietungsprämie insgesamt als sinnvolles und gut in die kommunale Wohnraumstrategie integrierbares Instrument und würde sie auch künftig in Anspruch nehmen.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive sieht Tuttlingen den größten Handlungsbedarf jedoch weniger bei der Prämie selbst als vielmehr bei den allgemeinen Rahmenbedingungen für die Wohnraumschaffung. Angeregt werden insbesondere:

- stärkere steuerliche Anreize für die Wiedervermietung und Sanierung leerstehender Wohnungen
- Vereinfachung und Bündelung bestehender Förderprogramme sowie der zugehörigen Antrags- und Nachweisverfahren
- Einrichtung einer zentralen Informationsplattform mit verständlichen Informationen zu Fördermöglichkeiten und Verfahren
- schnellere Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie weitere Vereinfachungen im Bauordnungs- und Naturschutzrecht
- stärkere Unterstützung der Kommunen beim Wissenstransfer und Austausch guter Praxisbeispiele

Abschließend macht Tuttlingen deutlich, dass ausreichender bezahlbarer Wohnraum nur dann geschaffen werden kann, wenn neben finanziellen Förderinstrumenten auch die strukturellen Rahmenbedingungen verbessert werden. Insbesondere hohe Baukosten, komplexe Verfahren und die aktuell geringe Investitionsbereitschaft privater Bauträger stellen aus Sicht der Stadt die größten Hemmnisse für die Wohnraumentwicklung dar und werden als zentrale Ansatzpunkte angesehen.

Erfahrungsbericht Gemeinde Wain

Förderinstrumente:

- Grundstücksfonds BW
- Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW
  (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen)

Für die Entwicklung des Hirsch-Areals nutzt die Gemeinde Wain die Instrumente der Wohnraumoffensive, um ihr zentrales Innenentwicklungsvorhaben mit bezahlbarem Wohnraum und ergänzenden Versorgungsangeboten qualitativ voranzubringen. Während der Grundstücksfonds die Voraussetzungen zur Sicherung des Schlüsselgrundstücks schuf, konnten mittels Fördergutscheine die fachlichen und konzeptionellen Grundlagen zur Erarbeitung eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts entwickelt werden.

Aus Sicht der Gemeinde sollte die Wohnraumoffensive künftig insbesondere durch schnellere Förderverfahren, mehr Beratungs- und Qualifizierungsangebote für kleinere Kommunen sowie eine intensivere Unterstützung bei Konzeptvergaben und der Umsetzung bezahlbarer Wohnbauprojekte verbessert werden.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Gemeinde Wain befindet sich in einem grundlegenden Wandel ihrer Wohnraumentwicklung. Während über viele Jahre die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten den Schwerpunkt bildete, haben sich die Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Aufgrund stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten ist die Nachfrage nach klassischen Bauplätzen erheblich zurückgegangen. Gleichzeitig wächst der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie an neuen Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Innenentwicklung zu stärken und zentrale Flächenpotenziale für die Wohnraumentwicklung zu aktivieren. Im Mittelpunkt steht das sogenannte Hirsch-Areal – ein rund 1,2 Hektar großes Entwicklungsgebiet in zentraler Ortslage. Dort sollen bezahlbare Wohnungen, Angebote für Seniorenwohnen, medizinische und weitere Dienstleistungen, Gastronomie sowie öffentliche Aufenthaltsbereiche entstehen und damit gleichzeitig die Ortsmitte nachhaltig gestärkt werden.

Die Entwicklung innerörtlicher Flächen bringt jedoch neue Herausforderungen mit sich. Neben Grundstückserwerb, Altlasten- und Rückbaufragen fehlen insbesondere kleineren Kommunen wie Wain häufig personelle Ressourcen und Erfahrungen bei komplexen Quartiersentwicklungen, Konzeptvergaben und der Entwicklung von Geschosswohnungsbau.

Einsatz der Förderung

<u>Grundstücksfonds BW</u>

Um auf die veränderten Rahmenbedingungen reagieren zu können, konnte die Gemeinde auf die Unterstützung des Landes über den Grundstücksfonds zurückgreifen. Der Grundstücksfonds ermöglichte den Zwischenerwerb des zentral gelegenen Hirsch-Areals durch das Land. Dadurch konnte die Gemeinde das für die Ortsentwicklung wichtige Schlüsselgrundstück von rund 9.000 Quadratmeter sichern, ohne den kommunalen Haushalt unmittelbar zu belasten. Gemeinsam mit einer angrenzenden kommunalen Fläche entstand so ein zusammenhängendes Entwicklungsgebiet von rund 1,2 Hektar als Grundlage für die weitere Quartiersentwicklung.

<u>Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW</u>

Über das Modul „Konkrete Planung" wurden die fachliche Begleitung im Planungsprozess und der Beteiligungsprozess für die Entwicklung des Hirsch-Areals mitfinanziert. Gemeinsam mit Bürgerschaft, Gemeinderat und externen Fachbüros wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das inzwischen einstimmig beschlossen wurde.

Für die nächsten Umsetzungsschritte plant die Gemeinde die Nutzung weiterer Förderangebote der Wohnraumoffensive. Diese sollen insbesondere bei der fachlichen Begleitung der kommunalen Konzeptvergabe unterstützen, um geeignete Partner für die Entwicklung des Quartiers zu gewinnen und um Durchführung und Abwicklung der Konzeptvergabe mit digitalen Werkzeugen zu unterstützen.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Die Gemeinde bewertet die Wohnraumoffensive als wesentliche Unterstützung für die strategische Entwicklung des Hirsch-Areals. Insbesondere kleineren Kommunen wie Wain eröffnen die Förderinstrumente die Möglichkeit, komplexe Innenentwicklungsprojekte fachlich fundiert vorzubereiten und neue Wege der Wohnraumentwicklung zu beschreiten.

Grundstücksfonds BW

Der Grundstücksfonds wird als entscheidender Baustein für das Gesamtvorhaben bewertet. Durch den Zwischenerwerb konnte die Gemeinde das Schlüsselgrundstück trotz angespannter Haushaltslage sichern und ausreichend Zeit gewinnen, ein tragfähiges Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Damit wurden wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um das Areal langfristig für bezahlbaren Wohnraum und weitere gemeinwohlorientierte Nutzungen zu entwickeln.

Fördergutscheine

Auch die Fördergutscheine werden als wesentliche Unterstützung bewertet. Sie unterstützten Wain bei der Erarbeitung eines abgestimmten städtebaulichen Konzepts sowie bei der Einbindung externer Fachbüros. Dadurch konnten Planungs- und Beteiligungsprozesse umgesetzt werden, die von einer kleinen Kommune wie Wain allein nur schwer finanzierbar und organisatorisch zu leisten wären.

Darüber hinaus eröffnete die Förderung neue Entwicklungsperspektiven für das Vorhaben. Nachdem sich erste Gespräche mit Investoren aufgrund der aktuellen Marktbedingungen als schwierig erwiesen hatten, schafft die geplante Konzeptvergabe die Möglichkeit, einen breiteren Kreis potenzieller Projektpartner anzusprechen und alternative Umsetzungsmodelle – beispielsweise Bauherrengemeinschaften oder eine abschnittsweise Entwicklung – zu prüfen. Aus Sicht der Gemeinde trägt die Förderung damit wesentlich dazu bei, neue Lösungsansätze für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu entwickeln.

Förderverfahren

Hinsichtlich des Förderverfahrens werden insbesondere die gute fachliche Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg sowie die verständliche und handhabbare Antragsstellung hervorgehoben.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Abstimmungs- und Bewilligungsprozesse teilweise zu größeren zeitlichen Verzögerungen im Vorhaben führen. Aus Sicht der Gemeinde könnten schnellere Förder- und Bewilligungsverfahren oder die Möglichkeit eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns die Umsetzung komplexer Projekte beschleunigen.

Herausforderungen & Hindernisse

Die größten Herausforderungen sieht die Gemeinde in den wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen der Projektumsetzung. Genannt werden insbesondere:

- hohe Bau- und Finanzierungskosten, die die Wirtschaftlichkeit bezahlbarer Wohnbauprojekte erschweren
- schwierige Vereinbarkeit kommunaler Qualitätsansprüche mit den wirtschaftlichen Erwartungen potenzieller Investoren
- begrenzte personelle und fachliche Ressourcen kleiner Kommunen bei komplexen Innenentwicklungsprojekten
- hoher Beratungsbedarf bei Instrumenten wie Konzeptvergaben und kooperativen Entwicklungsmodellen
- zeitaufwendige Bewilligungs- und Abstimmungsverfahren, die Projektabläufe verzögern können

Die Gemeinde sieht insbesondere bei kleineren Kommunen einen steigenden Bedarf an fachlicher Begleitung, da Instrumente wie Konzeptvergaben oder neue Wohnformen bislang nur selten zum kommunalen Aufgabenportfolio gehörten.

Ausblick

Die Gemeinde Wain plant die Angebote der Wohnraumoffensive BW auch künftig zu nutzen und den begonnenen Entwicklungsprozess des Hirsch-Areals konsequent fortzuführen. Im Mittelpunkt stehen die Vorbereitung und Durchführung der kommunalen Konzeptvergabe sowie die Gewinnung geeigneter Projektpartner für die Entwicklung des Gebiets.

Die Wohnraumoffensive wird insgesamt als wichtiges Instrument bewertet, das insbesondere kleineren Kommunen neue Handlungsmöglichkeiten eröffnet, um komplexe Innenentwicklungsprojekte strategisch vorzubereiten und Chancen auf bezahlbaren Wohnraum langfristig zu ermöglichen. Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive werden insbesondere folgende Bedarfe genannt:

- Ausbau von Beratungs-, Qualifizierungs- und Schulungsangeboten für kleinere Kommunen zu Themen wie Konzeptvergaben, Innenentwicklung und bezahlbarem Wohnen
- schnellere Förder- und Bewilligungsverfahren sowie Möglichkeiten eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns
- weitere Unterstützung bei der Durchführung kommunaler Konzeptvergaben
- zusätzliche Fördermöglichkeiten für die konkrete Realisierung bezahlbarer Wohnungsbauprojekte
- stärkere Unterstützung regionaler oder interkommunaler Lösungen zur Umsetzung kommunaler Wohnungsbauvorhaben

Erfahrungsbericht Gemeinde Wannweil

Förderinstrumente:

- Fördergutscheine Kompetenzzentrum Wohnen BW
  (Bezahlbar Wohnen - Beratung für Kommunen)
- Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe

Die Gemeinde Wannweil sieht in der Wohnraumoffensive eine wichtige Unterstützung, um auch als kleine Kommune innovative Ansätze der Wohnraumentwicklung verfolgen und somit die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.
Die Fördergutscheine und die Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe schufen die Grundlagen für eine anspruchsvolle Konzeptvergabe sowie eine strategische Entwicklungsstudie, die ohne die Unterstützung in dieser Form nicht realisierbar gewesen wären. Dadurch wurde die kommunale Handlungsfähigkeit bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums gestärkt.

Gleichzeitig verdeutlicht Wannweil, dass insbesondere kleinere Kommunen auf externe fachliche Begleitung und finanzielle Unterstützung angewiesen sind, um innovativ und qualitativ hochwertige Planungsprozesse erfolgreich umzusetzen.
Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive spricht sich die Gemeinde entsprechend für eine stärkere Unterstützung kommunaler Konzeptvergaben, eine bessere Vernetzung mit erfahrenen Wohnungsakteuren und potenzieller Projektpartnern sowie zusätzliche Hilfen bei der Finanzierung und langfristigen Umsetzung bezahlbarer Wohnprojekte aus.

Ausgangslage & Vorhaben

Die Gemeinde Wannweil sieht die Schaffung von bedarfsgerechtem und möglichst bezahlbarem Wohnraum als zentrale Aufgabe ihrer Gemeindeentwicklung. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, gleichzeitig fehlen insbesondere bezahlbare und bedarfsgerechte Angebote.

Als kleine Kommune mit rund 5.400 Einwohnerinnen und Einwohnern und einer begrenzten Gemeindefläche ist Wannweil durch zahlreiche Einfamilienhäuser auf vergleichsweise großen Grundstücken geprägt. Im Zuge des demografischen Wandels steigt der Bedarf an kleineren, barrierearmen Wohnungen. Insbesondere ältere Menschen mit Häusern in Hanglage suchen barrierearmen Wohnraum in zentraleren Lagen. Entsprechende Angebote in bezahlbarer Form sind bislang jedoch nur begrenzt vorhanden.

Die Gemeinde verfügt nur über wenige eigene Grundstücke und Liegenschaften, wodurch ihre Möglichkeiten, aktiv auf den Wohnungsmarkt einzuwirken, begrenzt sind. Ein Großteil des kommunalen Gebäudebestands wird zudem für die Unterbringung geflüchteter Menschen genutzt. Feste Akteure der Wohnungswirtschaft sind aufgrund der Gemeindegröße kaum vorhanden; Wohnbauprojekte werden überwiegend durch private Bauträger oder punktuelle Kooperationen, etwas mit einer Baugenossenschaft aus der Region, umgesetzt. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde zwei zentrale Vorhaben:

- Entwicklung des Wohnprojekts „Im Hegis“ mittels einer kommunalen Konzeptvergabe zur Schaffung qualitätsvoller und möglichst bezahlbarer Wohnangebote.
- Erstellung einer Entwicklungsstudie Wannweil Süd-West für den Ortskern und angrenzende Gebiete als Grundlage für ein mögliches Sanierungsgebiet „Ortskern III“ und die zukünftige kommunale Wohnraumentwicklung.

Einsatz der Förderung

Die Gemeinde Wannweil nutzt Fördergutscheine für zwei unterschiedliche Projekte. Für eines der Vorhaben wurde zusätzlich die Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe bewilligt.

Wohnbauprojekt „Im Hegis“ – Konzeptvergabe
Die Gemeinde entwickelt auf einem rund 1.556 m² großen, zentrumsnahen Grundstücksareal das Wohnprojekt „Im Hegis“. Nach einer breiten Bürgerbeteiligung wurde entschieden, die Fläche nicht als öffentliche Grünfläche zu entwickeln, sondern dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Anstelle einer klassischen Bauplatzvergabe entschied sich die Kommune für eine Konzeptvergabe, um innovative und qualitätsvolle Wohnformen sowie sozial gemischten und bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Ziel ist es, privaten Bauherrengemeinschaften, Investoren oder anderen Interessierten die Möglichkeit zu geben, kreative und nachhaltige Wohnkonzepte einzureichen. Die Vergabe erfolgt anhand definierter Qualitätskriterien bei vorgegebenem Verkaufspreis.

Die Fördergutscheine sowie die Pilotprämie kommunale Konzeptvergabe unterstützen insbesondere:
- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Konzeptvergabe
- Entwicklung der Vergabekriterien
- fachliche Begleitung des Vergabeverfahrens
- Organisation und Betreuung des Wettbewerbsverfahrens

Entwicklungsstudie Ortskern / Sanierungsgebiet
Parallel dazu nutzt die Gemeinde Fördergutscheine für die Erarbeitung einer umfassenden Entwicklungsstudie im Zusammenhang mit einem möglichen Sanierungsgebiet „Ortskern III“. Im Mittelpunkt stehen mehrere strategische kommunale Fragestellungen, darunter:
- Zukunft kommunaler Bestandsgebäude
- Prüfung von Sanierung, Aufstockung, Abriss oder Neubau
- Ermittlung von Wohnbaupotenzialen
- Untersuchung energetischer Sanierungsoptionen
- städtebauliche Neuordnung und Verkehrsinfrastruktur

Die Studie bündelt mehrere Einzelprojekte und dient als Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Gemeinderat.

Wirkung & Mehrwert der Förderung

Die Gemeinde bewertet die Förderung als wesentlichen Baustein für eine strategische und qualitätsorientierte sowie innovative Wohnraumentwicklung. Besonders hervorgehoben werden:
- finanzielle Unterstützung bei komplexen Planungsprozessen
- Einbindung externer Fachbüros mit hoher fachlicher Expertise
- Ermöglichung qualitativ anspruchsvoller Planungs- und Beteiligungsprozesse
- Stärkung der strategischen Handlungsfähigkeit der Verwaltung
- Entwicklung belastbarer Entscheidungsgrundlagen für Gemeinderat und Verwaltung
- politische Absicherung innovativer Verfahren wie der Konzeptvergabe

Nach Einschätzung der Gemeinde wären sowohl die Konzeptvergabe als auch die Entwicklungsstudie ohne Förderung in dieser Form aufgrund der Komplexität und des Umfangs der Themen nicht umsetzbar gewesen. Stattdessen wären deutlich einfachere Standardverfahren gewählt worden. Die Förderung ermöglicht es hingegen auch insbesondere kleineren Kommunen, komplexe Fragestellungen umfassend zu bearbeiten und damit wichtige Voraussetzungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Gerade kleine Kommunen könnten komplexe Prozesse dieser Art personell und fachlich häufig nicht eigenständig leisten.

Positiv hervorgehoben wird zudem, dass die Förderung auch innerhalb der kommunalpolitischen Gremien Akzeptanz und Rückhalt für innovative Verfahren, wie die Konzeptvergabe, geschaffen habe. Die Kommune sieht in der Förderung daher einen hohen Beitrag zur Schaffung von Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum.

Förderverfahren

Die Antragstellung und Abwicklung der Förderung werden durchweg positiv bewertet. Hervorgehoben werden insbesondere:

- transparente und verständliche Antragstellung
- geringer bürokratischer Aufwand
- zügige Bearbeitung
- sehr gute Begleitung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg

Das Verfahren wird insgesamt als praxisnah, kommunenfreundlich und gut handhabbar beschrieben.

Herausforderungen & Hindernisse

Die Herausforderungen liegen aus Sicht der Gemeinde weniger in der Entwicklung von Wohnbauprojekten selbst als vielmehr in den allgemeinen Rahmenbedingungen der Wohnraumentwicklung. Genannt werden insbesondere:

- hohe Bau- und Finanzierungskosten, die die Schaffung bezahlbaren Wohnraums erschweren
- geringe kommunale Flächen- und Liegenschaftsreserven
- begrenzte personelle und fachliche Ressourcen kleiner Kommunen und damit einhergehend Abhängigkeit von externen Partnern bei der Umsetzung sozialer und bezahlbarer Wohnprojekte
- fehlende Vernetzungsangebote mit erfahrenen Genossenschaften, Investoren und Projektentwicklern

Ausblick

Die Gemeinde Wannweil bewertet die Förderinstrumente insgesamt sehr positiv und würde die Angebote der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg erneut nutzen und weiterempfehlen. Besonders hervorgehoben wird, dass die Förderung kleineren Kommunen ermöglicht, innovative und qualitativ hochwertige Planungsprozesse umzusetzen, die ohne externe Unterstützung oftmals nicht realisierbar wären.

Für die Weiterentwicklung der Wohnraumoffensive werden insbesondere folgende Bedarfe genannt:

- weitere Unterstützung bei kommunalen Konzeptvergaben
- stärkere Vernetzung mit erfahrenen Wohnungsakteuren und Projektpartnern
- Unterstützung bei der Finanzierung und langfristigen Umsetzung bezahlbarer Wohnprojekte

Die Wohnraumoffensive wird insgesamt als praxisnahes, transparentes und wirksames Förderprogramm bewertet, das insbesondere kleineren Kommunen neue Handlungsspielräume eröffnet.