



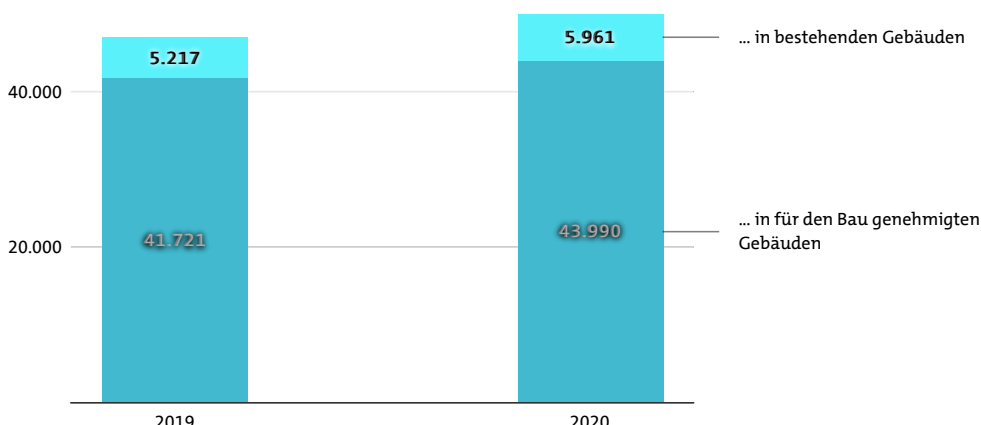
HOHE MIETEN IN STÄDTEN, WENIG BEZAHLBARER WOHNRAUM

Wo die Probleme beim Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg liegen

Baden-Württemberg hat seit wenigen Wochen ein eigenes Bauministerium, um die Krise auf dem Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen. Experten fordern neue Ideen und mehr Geld.

Im vergangenen Jahr sind in Deutschland so viele Wohnungen fertiggestellt worden wie seit fast zwanzig Jahren nicht mehr. Laut Statistischem Bundesamt waren es mehr als 300.000. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Baden-Württemberg. Hier werden demnächst Menschen in 43.990 neue Wohnungen einziehen können. Das sind fünf Prozent mehr als 2019.

Anzahl genehmigter neuer Wohnungen...



Grafik: SWR • Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg • Daten



Am Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gemessen: Ziel verfehlt

Doch so positiv die Zahlen auf den ersten Blick auch sind: Sie decken den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Land nicht ansatzweise. Schon im Jahr 2017 prognostizierte eine Studie der sogenannten Wohnraum-Allianz, bestehend aus 50 Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungs- und Kreativwirtschaft, der Kommunen und im Landtag vertretenen Fraktionen, pro Jahr bis 2020 einen Grundbedarf von 54.000 neuen Wohnungen. Der tatsächliche Bedarf lag aber, so die Berechnungen weiter, bei 65.000. Der Grund: im vergangenen Jahrzehnt hat sich eine "Baulücke" angestaut, die mitberechnet werden muss. Das Ziel wurde also klar verfehlt.

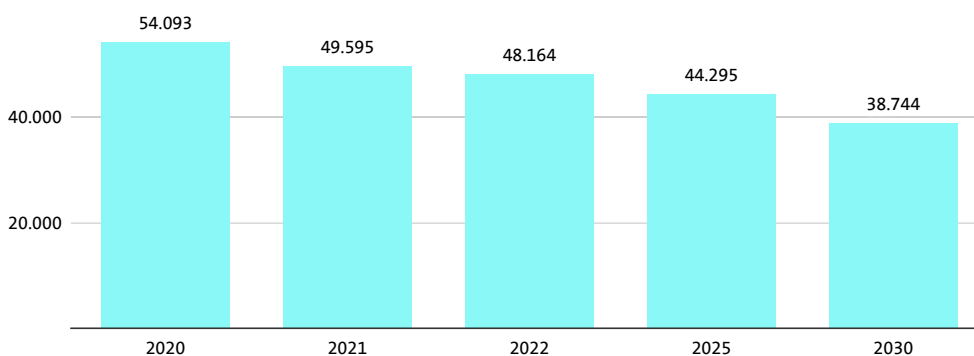
In den Jahren 2021 bis 2025 müssten der Studie zufolge in Baden-Württemberg jährlich 43.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden.

Der sozial geförderte Wohnraum bleibt auf der Strecke

Verlierer auf dem Wohnungsmarkt sind vor allem Menschen mit geringem Einkommen. Für sie gibt es immer weniger Angebote. Gab es bis Ende 2020 landesweit noch 54.093 gebundene Sozialmietwohnungen, wird ihre Zahl kontinuierlich abnehmen, auf 38.744 im Jahr 2030, so die Schätzung des Wirtschaftsministeriums.

Anzahl der Sozialwohnungen in Baden-Württemberg

Prognose bis 2030



Als Sozialwohnung bezeichnet man eine mit öffentlichen Mitteln gebaute Wohnung mit relativ geringen Mietkosten für Mieter mit geringem Einkommen.

Grafik: SWR • Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg



Das Thema "bezahlbarer Wohnraum" steht bereits seit Jahren ganz oben auf der Agenda der Landesregierung. 2018 wurde die sogenannte Wohnraumoffensive BW

gestartet, mit der das Land finanziell schwache Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum unterstützen will. Seit Mai 2021 gibt es das neu geschaffene Bauministerium - Ministerin ist Nicole Razavi (CDU).

Grundstücksfonds BW: Gelder für klamme Kommunen

Kernstück der Offensive ist der Grundstücksfonds BW mit einem Volumen von 100 Millionen Euro. Den Fonds gibt es seit einem Jahr (Mai 2020) und er funktioniert folgendermaßen: das Land Baden-Württemberg erwirbt ein Grundstück für eine finanzschwache Kommune, hält das Grundstück eine Zeit lang vor und verkauft es dann an die Kommune weiter, nachdem sie dafür überzeugende Konzepte vorgelegt hat.

"Der Grundstücksfonds ist ein geeignetes Instrument, um Städte und Gemeinden als wichtige Akteure zu stärken, die die Wohnungsmärkte positiv beeinflussen. Im ersten Jahr haben bereits zahlreiche Städte und Gemeinden Interesse bekundet."

Nicole Razavi (CDU), Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen

Grundstücksfonds BW

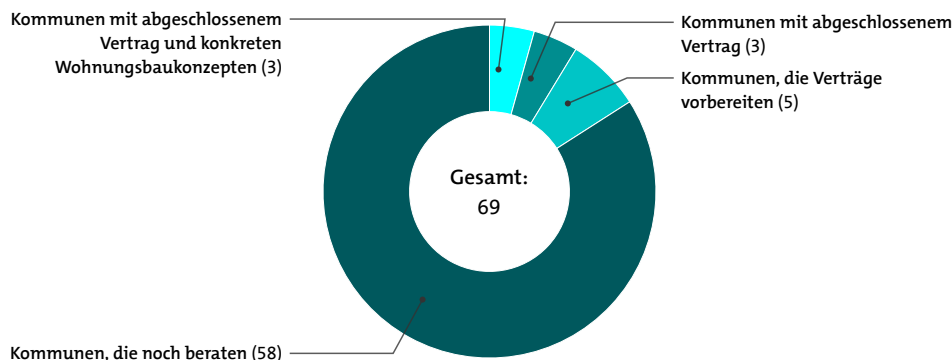
- Das Land springt im Falle einer prekären Haushaltslage der Kommune ein, indem es das Grundstück zwischenerwirbt und für die Kommune vorhält.
- Die "Haltefrist" soll in der Regel drei Jahre dauern, längstens aber fünf Jahre.
- Während dieser Zeit arbeitet die Kommune Konzepte aus. Bedingung ist, dass der Anteil an bezahlbarem Wohnraum auf dem Grundstück mindestens 30 Prozent beträgt.
- Das Grundstück kann anschließend von der Kommune erworben werden.
- Antragsberechtigt sind Kommunen, die zumindest vorübergehend nicht in der Lage sind, den Erwerb selbst zu tätigen, aber mehr bezahlbaren Wohnraum brauchen.
- Der Fonds umfasst 100 Millionen Euro.
- Ein weiterer Baustein der Wohnraumoffensive der Landesregierung ist das Kompetenzzentrum Wohnen BW. Es berät und unterstützt Gemeinden

kostenlos bei Fragen etwa zum Vorverkaufsrecht, zur Bürgerbeteiligung oder bei der Umsetzung von Konzepten.

69 Kommunen interessiert an Hilfe für den Wohnungsbau

Mit 69 Kommunen fanden bislang beziehungsweise finden derzeit Beratungen statt. Mit sechs davon seien "Grundstücksbevorratungsverträge" abgeschlossen worden, teilte das baden-württembergische Wirtschaftsministerium auf SWR-Anfrage mit. Darunter sind die Gemeinden Nellingen und Berghülen (beide Alb-Donau-Kreis), Engstingen (Kreis Reutlingen) und Steinenbronn (Kreis Böblingen). Die Namen der beiden anderen Kommunen wurden nicht mitgeteilt.

Noch seien nicht alle Planungen in den Gemeinden abgeschlossen, 379 neue Wohnungen sollen aber entstehen. Die sechs Verträge kosten den Fonds etwa 13,7 Millionen Euro.



Die vorliegenden Wohnungsbaukonzepte lassen insgesamt 379 neue Wohnungen erwarten.

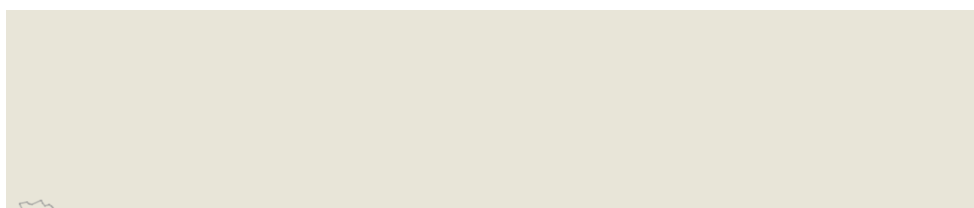
Grafik: SWR • Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

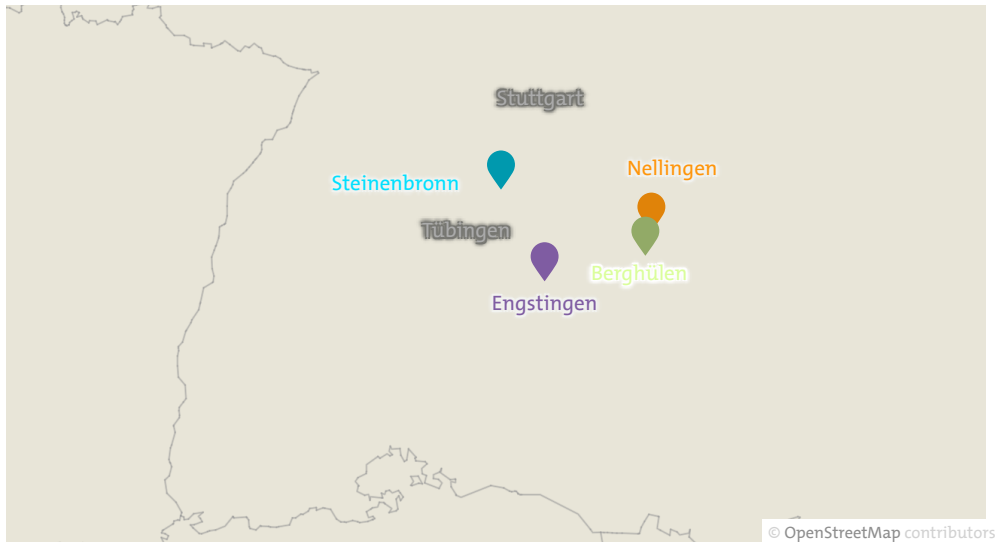


Wohnungen in den Ballungsräumen Tübingen und Stuttgart

Für den Fonds interessieren sich laut Wirtschaftsministerium grundsätzlich Kommunen aller Größenordnungen aus allen Landesteilen. Unterstützungsbedarf hätten aber vor allem finanzschwache kleinere und mittlere Gemeinden, heißt es. Die meisten der 69 Kommunen kommen aus den Ballungsräumen Stuttgart und Tübingen.

Die vier uns bekannten Kommunen mit abgeschlossenem Vertrag sind hier mit farbigen Pins markiert.





Grafik: SWR • Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg



Ein Schritt in die richtige Richtung

Grundsätzlich gehe der Grundstücksfonds in die richtige Richtung, bekräftigen Experten. Er sei nicht für finanzstärkere Großstädte gedacht, sondern soll kleineren Kommunen unter die Arme greifen, die weder finanziell noch personell aufgestellt seien, um Wohnprojekte anzuschieben, so Rolf Gaßmann, der Vorsitzende des Mieterbundes Stuttgart und Vorstandsmitglied des Deutschen Mieterbundes. Die Städte Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe nutzen das Angebot des Landes auch nicht und verweisen auf eigene kommunale Programme.

Gaßmann wünscht sich vom Land, dass Grundstücke nicht nur erworben, sondern auch bebaut werden. Die Neugründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft wäre der konsequentere Schritt gewesen, ist er überzeugt.

Wohnbauoffensive: "Ein Tropfen auf den heißen Stein"

Am Bedarf gemessen, sei der Grundstücksfonds als Herzstück der Wohnbauoffensive nur "ein Tropfen auf den heißen Stein", ist auch Ottmar Wernicke vom Grundbesitzerverein Haus und Grund in Baden-Württemberg überzeugt. Es werde einfach viel zu wenig gebaut. Der Grundstücksfonds könne das Problem nicht lösen, solange vor dem Bauen auf der grünen Wiese zurückgeschreckt werde: "Das Problem ist auch die im neuen Koalitionsvertrag ausgewiesene Flächennull". Das bedeutet, das in Summe keine neuen Flächen versiegelt werden soll.

Neubauprojekte stießen in der Bevölkerung regelmäßig auf Widerstand von verschiedenen Bürgerinitiativen, so Wernicke. Hier wünscht er sich mehr Aufklärung und Ehrlichkeit von Seiten der grün-schwarzen Politik.

Neue Stadtplanung: Wie wollen wir zusammenleben?

Für den Architekten und Stadtplaner Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, liegt das Problem viel tiefer. Die Politik müsse eine Perspektive für zeitgemäße Formen des Wohnens und Zusammenlebens entwickeln, aus der sich dann Planungs- und Förderstrategien ableiten. Stadtquartiere aus Brachflächen in Innenstädten neu zu entwickeln sei beispielsweise viel anstrengender als Neubaugebiete mit Einfamilienhäusern auszuweisen. Hier wünscht er sich Ideen von der Politik, wie sie sich das Zusammenleben von Menschen in 20 Jahren angesichts des demografischen Wandels vorstelle.

Außerdem gibt er zu bedenken, dass städtebauliche Planungen Zeit benötigen und nicht in wenigen Jahren bereits tausende neue Wohnungen bereitstehen.

Mehr Fördermittel und weniger Vorschriften

Von der neuen Landesregierung erhofft sich der Mieterverein höhere Fördersummen: "die 250 Millionen Wohnbaufördermittel pro Jahr werden nicht ausreichen", so Gaßmann. Außerdem habe der Bund nun eine Gesetzesvorlage geschaffen, mit der Land und Kommunen die Umwidmung von Miet- in Eigentumswohnungen begrenzen könnten, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Für Wernicke vom Grundbesitzerverein Haus und Grund in Baden-Württemberg braucht es keine neuen Maßnahmen von Seiten der Politik, die Instrumente seien bekannt und müssten nur konsequent umgesetzt werden: "Wir brauchen keine Leuchtturmprojekte sondern viele normale Wohnungen." Dabei habe die grün-schwarze Landesregierung die Privatleute aus den Augen verloren. Diese Gruppe Sorge für 66 Prozent der Wohnraumversorgung und eine enorme Anzahl an Bauvorschriften mache das Bauen für sie schlicht unrentabel.

Mieten in Großstädten besonders hoch

In Baden-Württemberg zeigt sich die Krise auf dem Wohnungsmarkt vor allem in den Großstädten. In den drei größten Städten im Land - **Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe** - nehmen die Sozialwohnungen ab oder stagnieren. Damit spiegelt sich hier die Tendenz des Landes. In Stuttgart beispielsweise zeigt die Prognose für 2028, dass 3.000 neue Sozialwohnungen entstehen, im gleichen Zeitraum 4.300 aber wegfallen werden.

Wie viel bezahlbarer Wohnraum entsteht in den Städten in den kommenden Jahren?

Neue Wohnungsprojekte im Land

Stuttgart:

In den kommenden Jahren könnten weit mehr als 1.000 Wohnungen in großen städtischen Arealen entstehen, dazu zählen das Bürgerhospital, die Rote Wand, der Neckar Park, das Quartier am Wiener Platz, das IBA-Projekt an der Böckinger Straße. Zudem sollen durch weitere Förderprogramme etwa 190 Mietwohnungen als sogenannter bezahlbarer Wohnraum für die Mittelschicht entstehen.

Mannheim:

Bis 2025 entstehen in Mannheim nach aktuellem Stand gut 10.000 neue Miet- und Eigentumswohnungen. Der Großteil davon wird auf den ehemaligen militärischen Konversionsflächen Benjamin-Franklin, Spinelli, Turley und Hammonds realisiert. Die Wohnbauförderquote beträgt 30 Prozent. Außerdem sind rund 700 Mietwohnungen im Rahmen des Mannheimer Quotenmodells (30 Prozent preisgünstigere Wohnungen bei Neubauten ab zehn Wohneinheiten) in der Entwicklung. Außerhalb des Quotenmodells geförderte Mietwohnungen seit 2016: 950.

Karlsruhe:

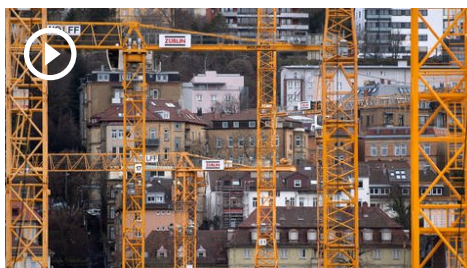
334 Wohnungen in 10 Objekten sollen entstehen, ein Großteil befindet sich derzeit im Bau. Davon wurden für 158 Wohnungen eine Förderung beantragt. Die städtische Wohnungsgesellschaft Volkswohnung plant bis 2025 nach aktuellem Stand den Neubau von 1.031 neuen Wohnungen, wovon mindestens 50 Prozent öffentlich gefördert sein werden.

MEHR ZUM THEMA:



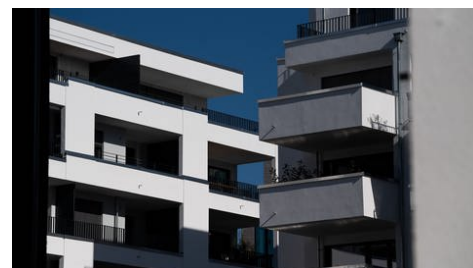
WOHNEN IM LAND

Stabile Mieten in BW:
Wohnungsbauministerin
sucht Gespräch mit
Vogels



EIGENES BAUMINISTERIUM GEPLANT

**Grün-Schwarz will sich für
bezahlbare Mieten in Ba-
den-Württemberg
einsetzen**



BEZAHLBARER WOHNRAUM IN BADEN-
WÜRTTEMBERG

**Sozialverbände kritisieren
Wohnungsbaupolitik der
Landesregierung**

VONovia

ENTWELZEN

STAND: 2.6.2021, 9:43 Uhr

AUTOR/IN: SWR

Der SWR ist Mitglied der ARD