

# Panel 1

## Leistbar

---

Ökonomische Voraussetzungen für die Schaffung  
und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

# Panel 1 Leistbar

**Peter Bresinski:** Welchen Beitrag leistet die Wohnungswirtschaft zur Schaffung von bezahlbarem Wohnen?

---

**Rainer Hofmann:** Welches Wagnis geht eine Genossenschaft zur Schaffung von preiswertem Wohnraum ein?

---

**Norbert Tobisch:** Ökonomische Rahmenbedingungen für sozialgemischte Quartiere der Zukunft

---

**Dr. Magdalena Szablewska:** Wohnraum für alle – Strategien kommunaler Wohnungsbauunternehmen

# Welchen Beitrag leistet die Wohnungswirtschaft zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum?

---

**Peter Bresinski**

**Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg**

Vorstand GdW, Berlin



## Fachkonferenz Wohnen, 18. März in Freiburg

Welchen Beitrag leistet die Wohnungswirtschaft zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum?

### **Peter Bresinski**

Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg  
Vorsitzender der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo)

Vorsitzender des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



**„Der Architekt ist hochverehrlich,  
obschon die Kosten oft beschwerlich.“**

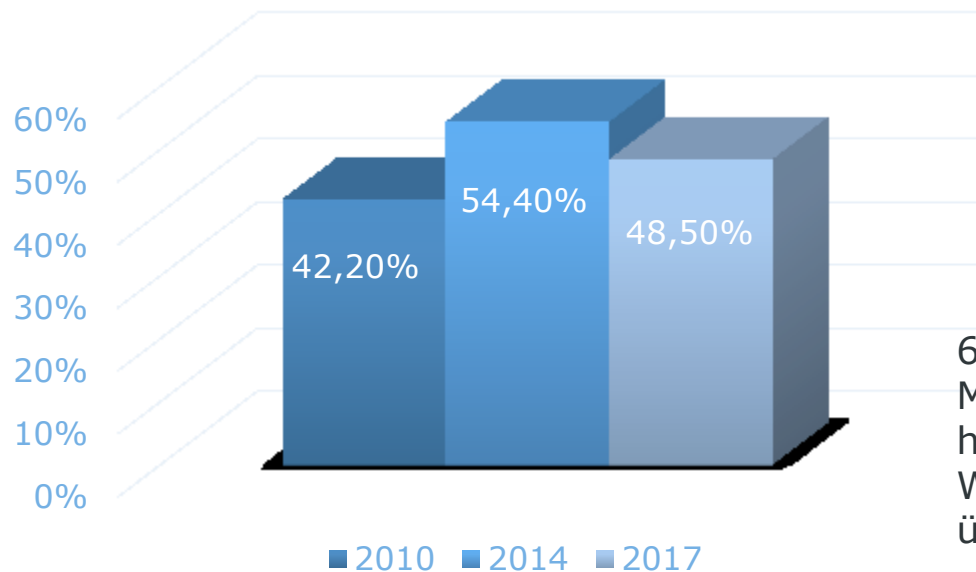
Wilhelm Busch (1832-1908)

[https://de.wikipedia.org/wiki/Wilhelm\\_Busch](https://de.wikipedia.org/wiki/Wilhelm_Busch)

# Bezahlbares Wohnen

## Wohnkostenbelastung (Nettokaltmiete, Neben-, Energie- und Wasserkosten)

- : Wohnkostenbelastung von einem Drittel des Haushaltseinkommens gilt als bezahlbar
- : Ausgaben für Wohnen von mehr als 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens gelten als Überlastung
  - : Anteil der Personen in Haushalten mit mehr als 40 % Wohnkostenbelastung: 14,5 %
  - : Anteil der armutsgefährdeten Personen mit mehr als 40 % Wohnkostenbelastung:



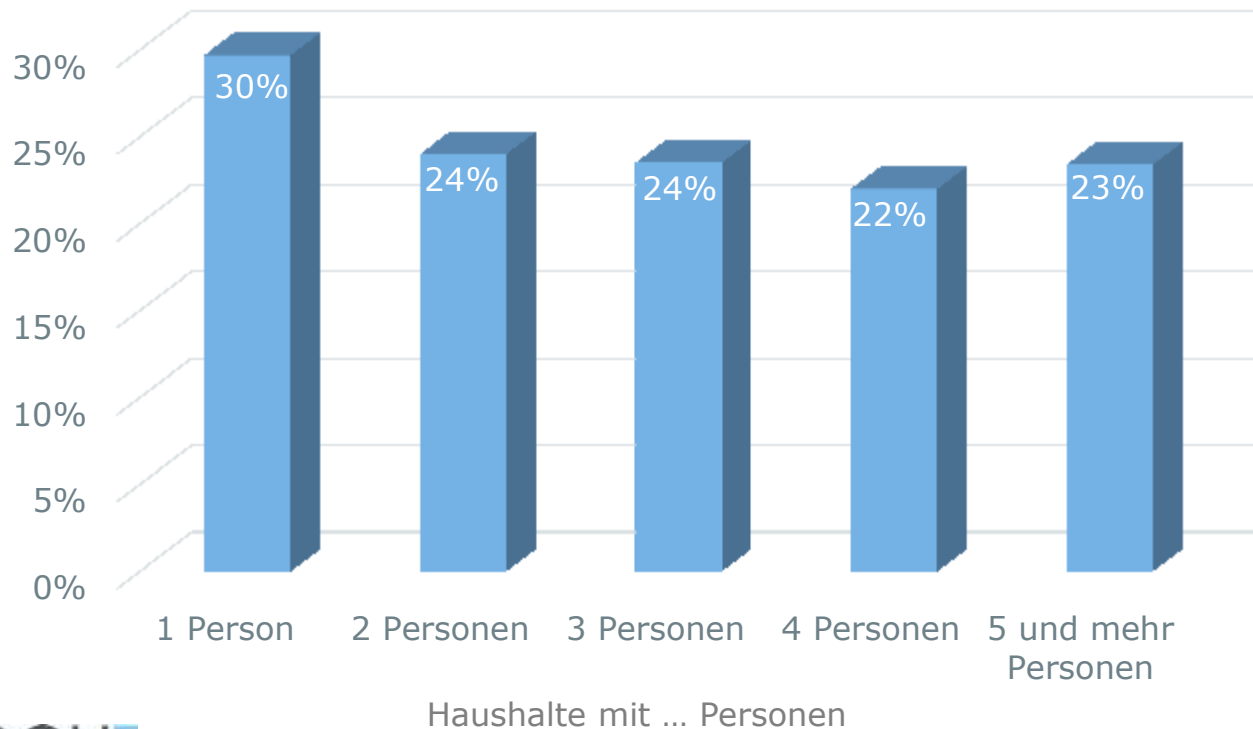
6,35 Mio. armutsgefährdete Menschen in Deutschland hatten 2017 eine Wohnkostenbelastung von über 40 %.

# Bezahlbares Wohnen

## Mietkostenbelastung (Bruttokaltmiete)

- : Mietbelastungsquote in Baden-Württemberg im Jahr 2014 bei 26,6 %
- : Quote in Deutschland bei 27,2 %

### Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten in Baden-Württemberg 2014



# Akteure der Wohnungswirtschaft



Kommunale Wohnungsunternehmen	GdW-Mitglieder	Deutschland
2,1 Mio. Mietwohnungen	5,3 Mio. Mietwohnungen	21,2 Mio. Mietwohnungen
Nettokaltmiete 5,59 €/qm	Nettokaltmiete 5,64 €/qm	Nettokaltmiete 5,81 €/qm
723 Unternehmen im GdW	2.776 Unternehmen	



= 2,1 Mio. Mietwohnungen



# Akteure der Wohnungswirtschaft

## Mieten in Großstädten

- : Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind historisch bedingt insbesondere in verdichteten Räumen beheimatet.
- : Hier liegen die Mieten vielfach über dem bundesdeutschen Durchschnitt.
- : Die Durchschnittsmieten kommunaler Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg betragen in der Regel rund 75 Prozent der durchschnittlichen Mietspiegelmiete in den jeweiligen Städten.

### Mietstaffelung der GGH Heidelberg

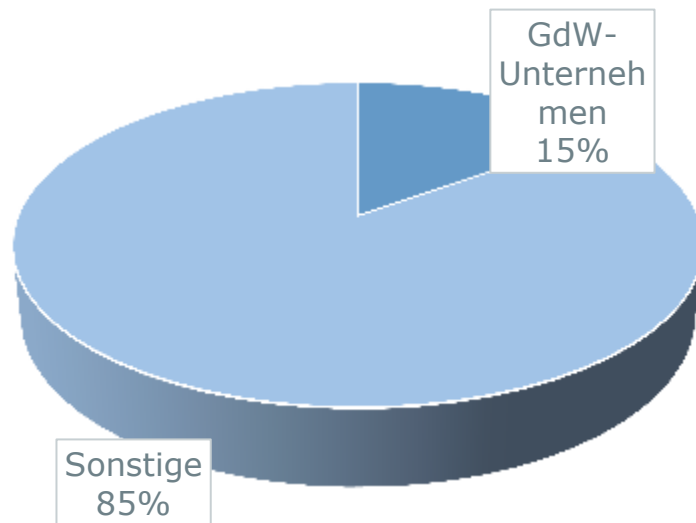
Miethöhe	Wohnungen	Anteil
< 5 €/m <sup>2</sup>	740	10,6%
5 - 6 €/m <sup>2</sup>	2.960	42,3%
6 - 7 €/m <sup>2</sup>	1.444	20,6%
7- 8 €/m <sup>2</sup>	1.002	14,3%
8- 9 €/m <sup>2</sup>	482	6,9%
9 - 10 €/m <sup>2</sup>	282	4,0%
> 10 €/m <sup>2</sup>	90	1,3%
	7.000	

Rund 88 Prozent der GGH-Wohnungen haben eine Nettokaltmiete von unter 8 Euro/Quadratmeter.

# Akteure der Wohnungswirtschaft

## Fertigstellungen von Mietwohnungen 2017

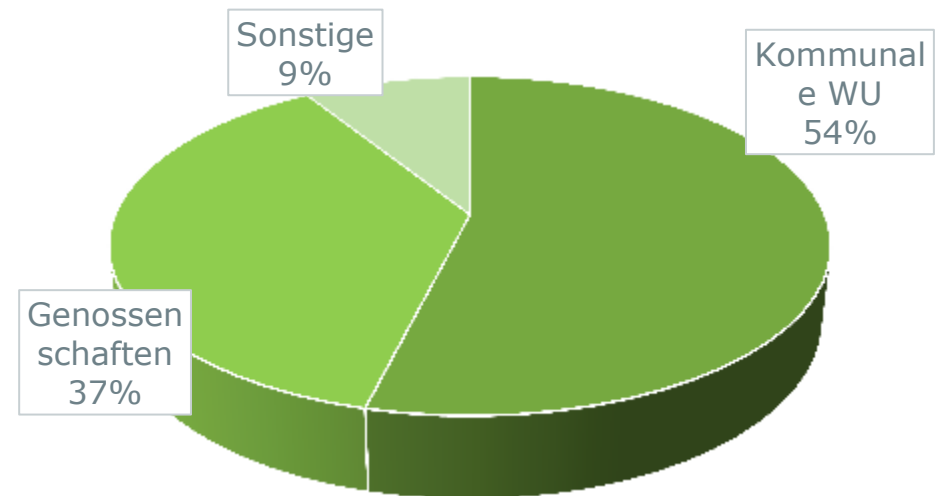
### Fertigstellungen von Mietwohnungen in Deutschland



GdW-Unternehmen:  
21.400 Wohnungen

Deutschland: 142.000 Wohnungen

### Fertigstellungen von Mietwohnungen der GdW-Unternehmen

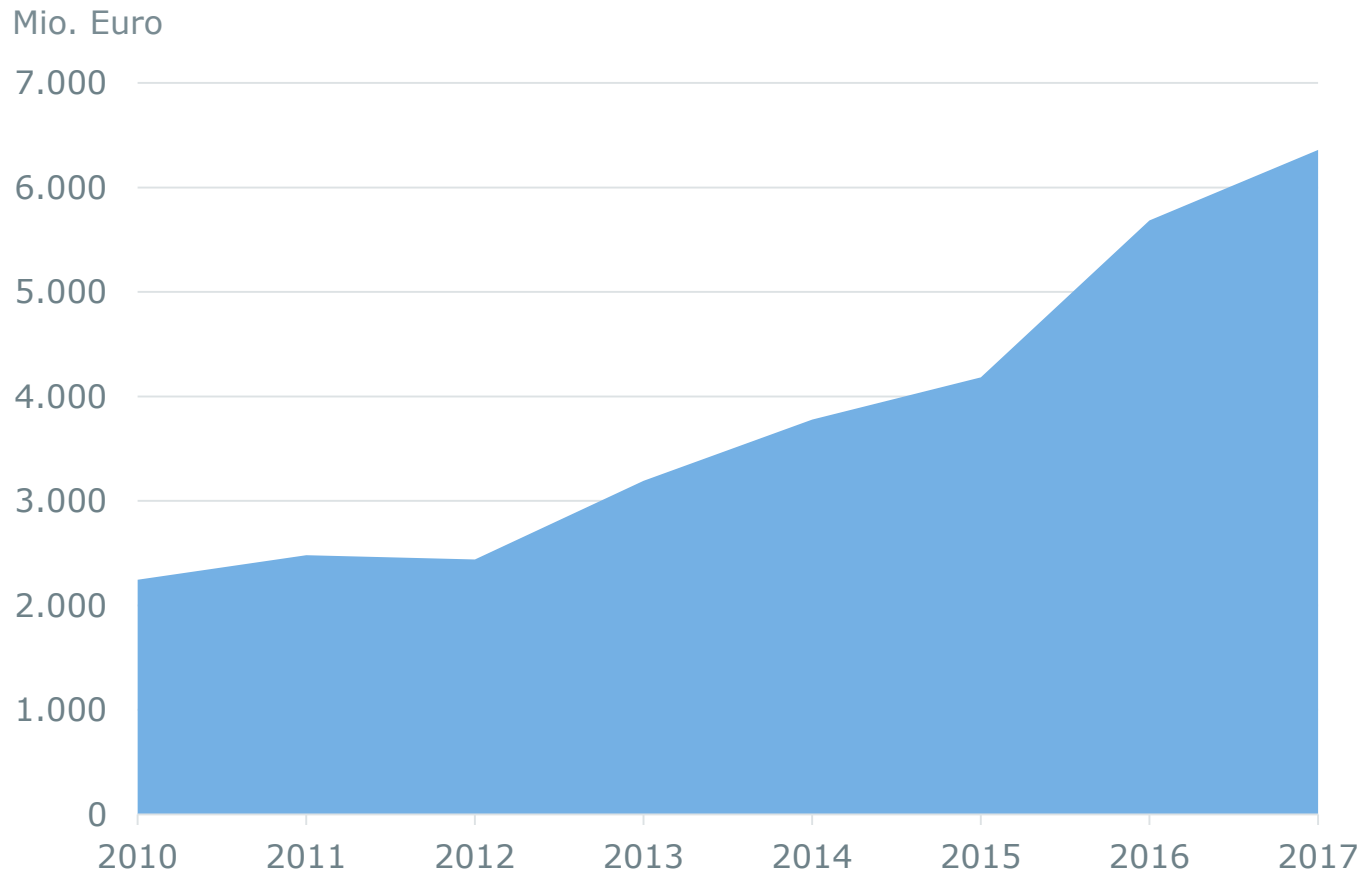


Kommunale Wohnungsunternehmen:  
11.600 Wohnungen

Genossenschaften: 8.000 Wohnungen

# Akteure der Wohnungswirtschaft

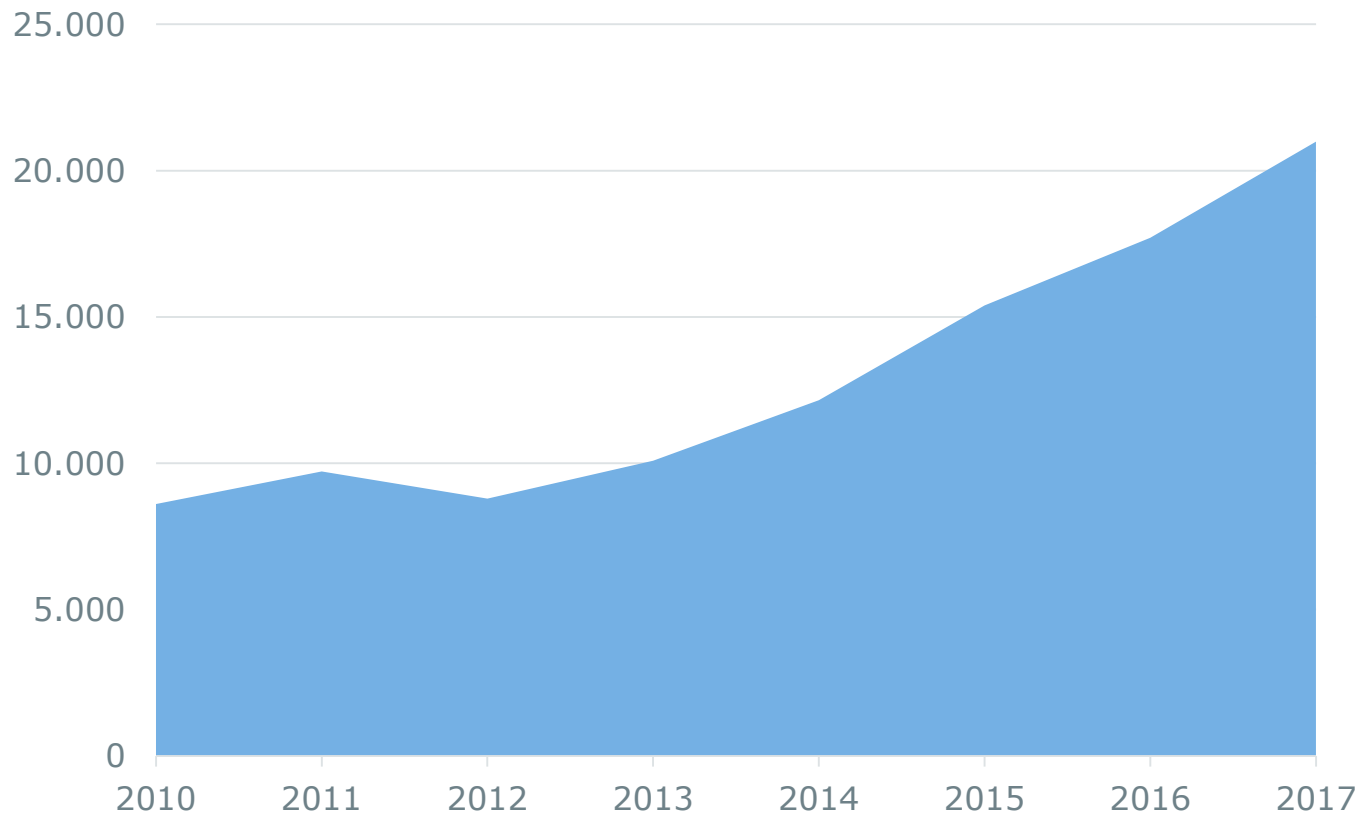
Entwicklung der Neubauinvestitionen der GdW-Unternehmen 2010 bis 2017



**30 Mrd. Euro von 2010 bis 2017**

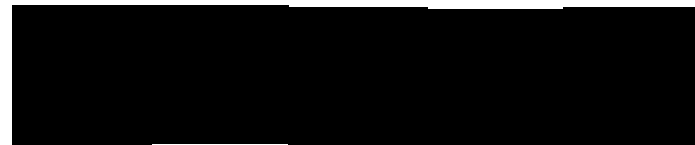
# Akteure der Wohnungswirtschaft

Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen (Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern) der GdW-Unternehmen 2010 bis 2017



**103.000 Wohnungen von 2010 bis 2017**

# Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg



vbw-Mitglieder	Baden-Württemberg
500.000 Mietwohnungen	2,5 Mio. Mietwohnungen

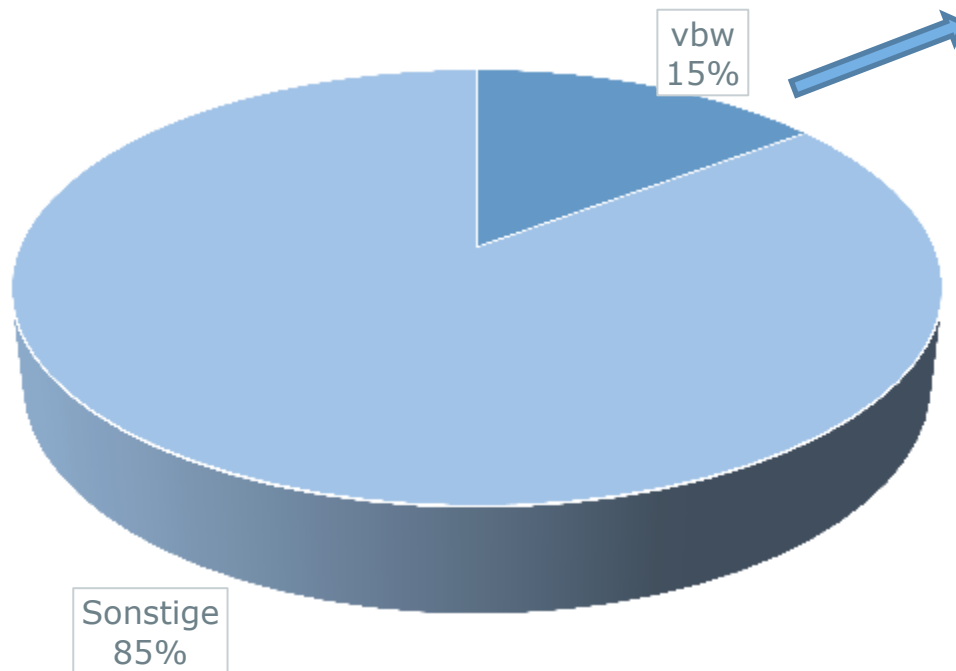


= 500.000  
Mietwohnungen

# Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg

Neubau 2017

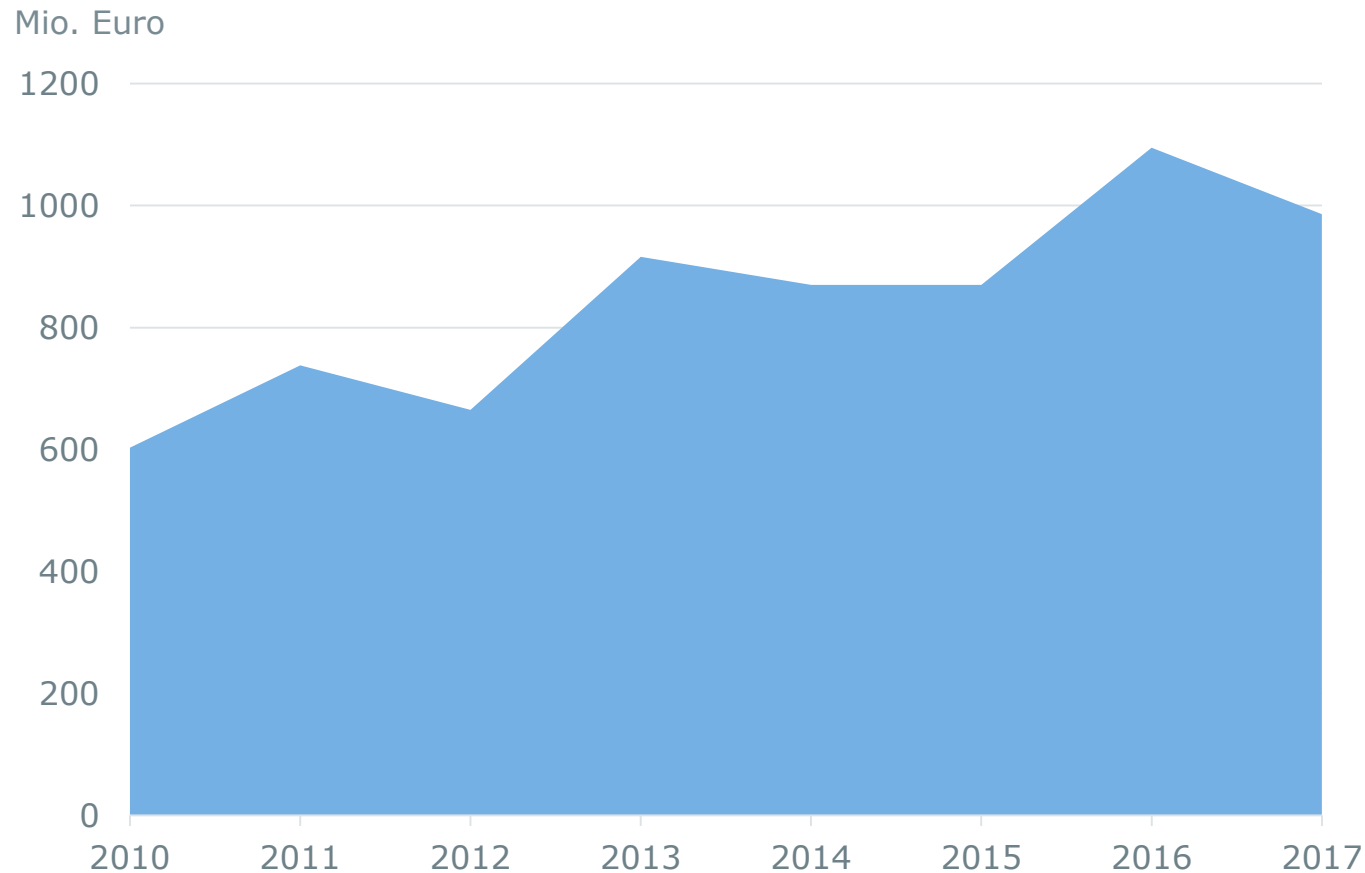
## Fertigstellungen von Mietwohnungen



20 % der fertiggestellten Mietwohnungen des vbw sind mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert – 606 von 2.841 Mietwohnungen.

# Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg

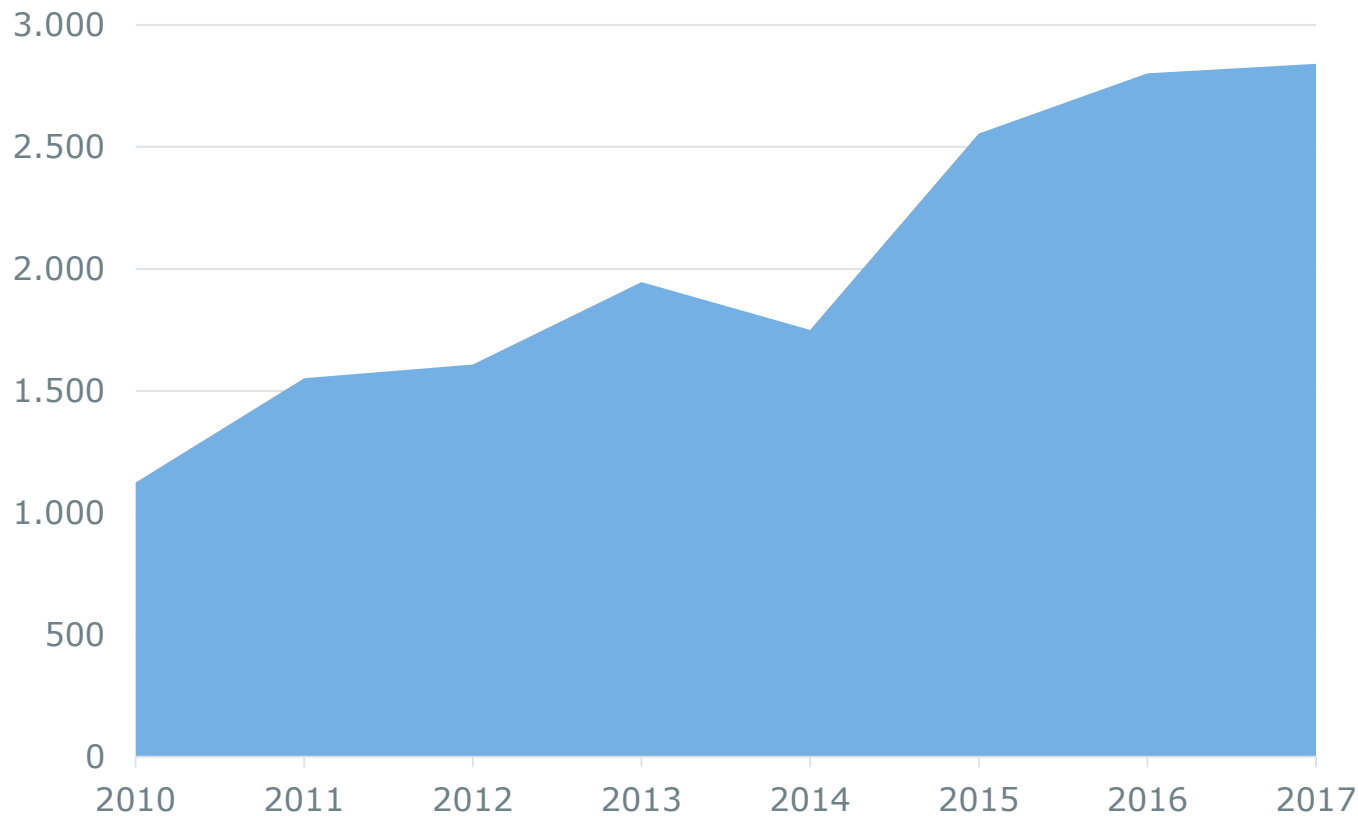
Entwicklung der Neubauinvestitionen der vbW-Unternehmen 2010 bis 2017



**Rund 7 Mrd. Euro von 2010 bis 2017**

# Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg

Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen (Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern) der vbw-Unternehmen 2010 bis 2017



**über 16.000 Wohnungen von 2010 bis 2017**

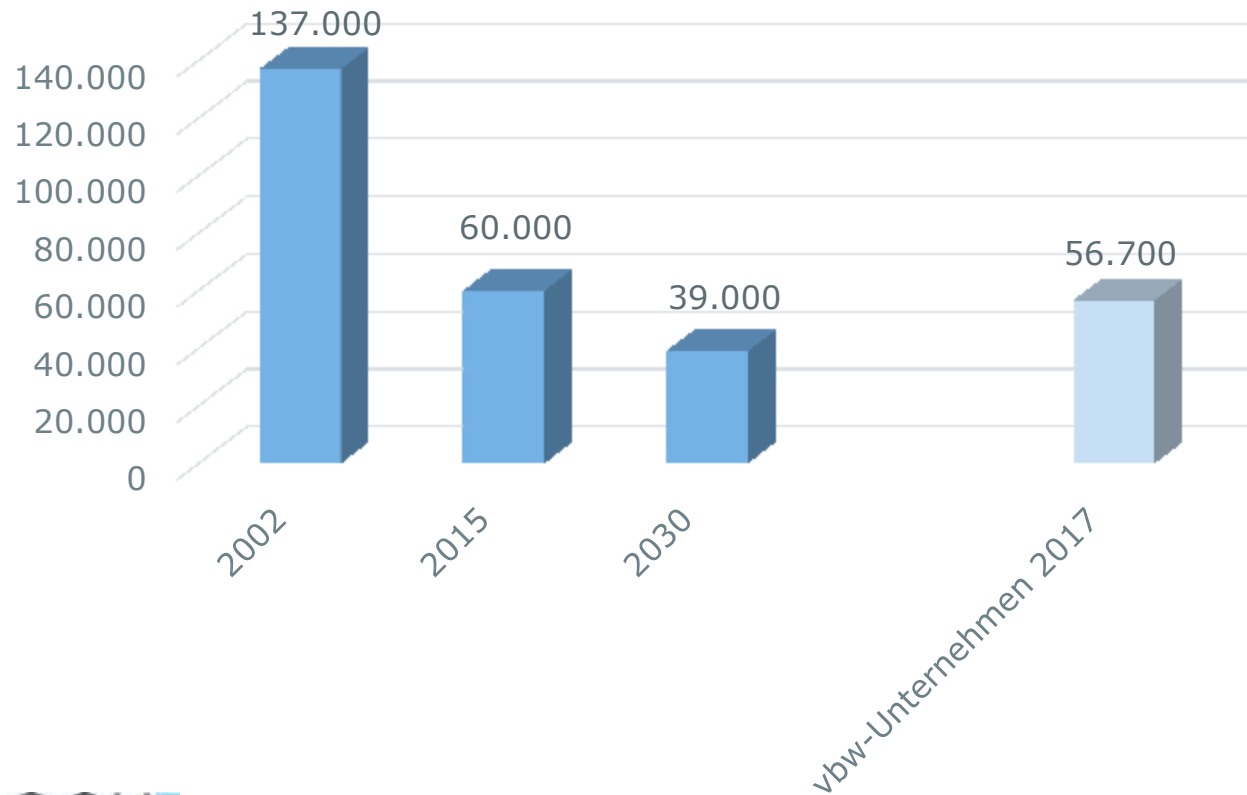


# Sozialwohnungen

## Bestand in Baden-Württemberg

Die Mitgliedsunternehmen des vbw bewirtschaften 56.700 Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung (2017).

### Preisgebundene Wohneinheiten in Baden-Württemberg



# Sozialwohnungen

## Neubau in Baden-Württemberg

- : Bedarf an neuen belegungsgebundenen Wohnungen pro Jahr:  
1.500 (Erhalt) bis 6.000
  
- : Die vbw-Unternehmen sind mit rund 80 Prozent Hauptabnehmer der Mittel des Landeswohnraumförderungsprogramms.
- : Im Programmjahr 2018 wurden 2.228 geförderte Wohneinheiten bewilligt.
  - : Neubau 1.798 Wohneinheiten
  - : Ankauf von Belegungsrechten 430 Wohneinheiten
  
- : Im Wirtschaftsplan der GGH ist für die Jahre 2019 bis 2023 der Neubau von insgesamt 1.494 Wohnungen vorgesehen, davon rund 82 Prozent mit Belegungs-/Mietpreisbindung.

# Wen versorgt die Wohnungswirtschaft?

## Beispiel GGH Heidelberg

- : Die Hälfte des Wohnungsbestands der GGH von rund 7.000 Wohnungen unterliegt einer freiwilligen Selbstbindung der Mieten.
- : Zusammen mit den gesetzlichen/vertraglichen Bindungen und einer moderaten Mietpolitik bei den „freien“ Wohnungen wirkt sie damit dämpfend auf das örtliche Mietniveau.
- : Die GGH hält rund 70 Prozent aller Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung in Heidelberg.
- : Die GGH berücksichtigt bei der Wohnungsvergabe doppelt so viele Haushalte mit Wohnberechtigungsschein, als sie es nach den Bindungen tun müsste.
- : Rund 23 Prozent der Bewerberhaushalte der GGH haben eine nicht-deutsche Staatsangehörigkeit. Die jährliche Versorgungsquote beträgt rund 30 Prozent an Haushalte mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit.
- : 500 GGH Wohnungen sind an die Stadt und soziale Institutionen für Wohnungsnotfälle und besondere Bedarfsgruppen vermietet.
- : Rund 50 Wohnungen pro Jahr werden direkt an Wohnungsnotfälle vermietet, 5 bis 10 Wohnungen an Frauen aus dem Frauenhaus.

# Wohnungswirtschaft im Konflikt

## Erwartungen

- : Begrenzte Miethöhe
- : Schaffung neuer Sozialwohnungen
- : Attraktive Quartiere
- : Besondere Sozialfunktionen
- : Unterstützung neuer Wohnformen
- : Gute Architektur
- : Beitrag zum Klimaschutz



## Rahmenbedingungen

- : Hohe Baukosten
- : Hohe Grundstückskosten
- : Energetische Anforderungen
- : Anzahl der Normen
- : Gestaltung der Förderprogramme
- : Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung

# Kostenentwicklung für ein neues Mehrfamilienhaus

Bauwerkskosten 2000 bis 2017



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

© GdW-Schrader - 25.06.2018

# Kostendeckende Mieten



# Sozial und ökologisch zukunftsweisende Quartiersentwicklung

Kommunale Wohnungsunternehmen gehen die Herausforderungen unserer Zeit an:

- : Demografischer und gesellschaftlicher Wandel
- : Neue Formen des Zusammenlebens
- : Klimawandel
- : Luftverschmutzung
- : Ressourcenverbrauch

A circular image showing several stacks of gold coins, symbolizing affordability and financial stability.

**Bezahlbarer Wohnraum**

A circular image showing a diverse group of people of various ages and ethnicities smiling and reaching their hands towards the center, symbolizing community and social cohesion.

**Quartiere für die Mitte der Gesellschaft**

A circular image showing a lush green landscape with a large tree and yellow flowers, symbolizing ecological sustainability and green spaces.

**Ökologische Quartiere**

# Hospital-Quartier in Heidelberg-Rohrbach

Konversionsfläche, rund 570 Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten



- : Wohnzielgruppenkonzept
- : Kompakte Wohnungsgrundrisse
- : Verschiedene Nutzer: Geförderter Wohnraum, Eigentumswohnungen, Collegium Academicum, Montessori, Lebenshilfe
- : Kosteneffiziente CO<sub>2</sub>-Reduktion durch Maßnahmenbündel
- : Förderung nachhaltiger Mobilität



# Basis des Wohnzielgruppenkonzepts

1. 20 Prozent im geförderten Mietwohnungssegment mit 30 Jahren Bindungsdauer für Haushalte, die die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumfördergesetzes (LWoFG) nicht überschreiten
2. 20 Prozent im preisgedämpften Mietwohnungssegment mit 20 Jahren Bindungsdauer für mittlere Einkommensgruppen bis max. 30 Prozent über den Einkommensgrenzen des LWoFG
3. 10 Prozent Eigentum zur Selbstnutzung für Schwellenhaushalte
4. 50 Prozent freier Wohnungsmarkt

Für den unter Punkt 3. und 4. entstehenden Wohnraum wird ein aus dem Projekt finanziertes Förderprogramm eingerichtet, mit dem ein kommunales Förderprogramm aufgelegt wird. Dieses hat zum Ziel, dass kein Mieter mehr als 30 Prozent seines verfügbaren Einkommens (Nettoeinkommen) für die Bruttowarmmiete aufbringen muss.

# Basis des Wohnzielgruppenkonzepts

LWoFPr	Vorgaben			zumutbare Bruttowarmmiete p.a. in €	zumuttbare Nettokaltmiete p.m. in €/m <sup>2</sup>	einkommensorientierte Zusatzförderung in €/m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	Neubau- miete	verfügbares Einkommen			
1 Person	45,0	8,50	32.045,00	9.613,50	8,50	0,00
2 Personen	60,0	8,50	32.045,00	9.613,50	8,50	0,00
3 Personen	75,0	8,50	37.895,00	11.368,50	8,50	0,00
4 Personen	90,0	8,50	43.745,00	13.123,50	8,50	0,00
5 Personen	105,0	8,50	49.595,00	14.878,50	8,50	0,00

LWoFPr (- 20 %)	Vorgaben			zumutbare Bruttowarmmiete p.a. in €	zumuttbare Nettokaltmiete p.m. in €/m <sup>2</sup>	einkommensorientierte Zusatzförderung in €/m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	Neubau- miete	verfügbares Einkommen			
1 Person	45,0	8,50	25.636,00	7.690,80	8,50	0,00
2 Personen	60,0	8,50	25.636,00	7.690,80	8,18	0,32
3 Personen	75,0	8,50	30.316,00	9.094,80	7,61	0,89
4 Personen	90,0	8,50	34.996,00	10.498,80	7,22	1,28
5 Personen	105,0	8,50	39.676,00	11.902,80	6,95	1,55

LWoFPr (+ 20 %)	Vorgaben			zumutbare Bruttowarmmiete p.a. in €	zumuttbare Nettokaltmiete p.m. in €/m <sup>2</sup>	einkommensorientierte Zusatzförderung in €/m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	Neubau- miete	verfügbares Einkommen			
1 Person	50,0	12,50	38.454,00	11.536,20	12,50	0,00
2 Personen	70,0	12,50	38.454,00	11.536,20	11,23	1,27
3 Personen	85,0	12,50	45.474,00	13.642,20	10,87	1,63
4 Personen	100,0	12,50	52.494,00	15.748,20	10,62	1,88
5 Personen	115,0	12,50	59.514,00	17.854,20	10,44	2,06

# Was brauchen wir?

## **Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau**

- : Maßgebliche Beschleunigung der Bebauungsplanverfahren
- : Komprimierung der Bürgerbeteiligungsverfahren
- : Konzeptvergabe durch die Kommunen
- : Gestaltung der GFZ in den Bebauungsplänen derart, dass der Geschosswohnungsbau ausgeweitet werden kann

## **Überprüfung kostenintensiver Baustandards und regulatorischer Hemmnisse**

- : Endlich Verabschiedung der novellierten Landesbauordnung
- : Novellierung des EWärmeG BW mit Augenmaß
- : Erarbeitung einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform

# Was brauchen wir?

## **Wohnungsbau für Investoren attraktiv machen und halten**

- : Insgesamt müssen für die Schaffung von 65.000 Wohnungen jährlich (bei 3200 Euro/qm\*50 qm) mehr als 10 Mrd. Euro in den Wohnungsbau investiert werden. Dies kann die Wohnungswirtschaft nicht alleine leisten.
- : Aktivierung privater und institutioneller Investoren
- : Befriedigung der Renditeerwartung auch bei hohen Baukosten
- : Ständige rechtliche Verschärfungen (insbesondere im Mietrecht) machen den Mietwohnungsbau für diese Investorengruppe teilweise unattraktiv.
- : Erhöhung der linearen AfA von 2% auf 3%

## **Politischer Rückhalt**

Um mehr Wohnraum in Baden-Württemberg zu schaffen, ist die parteiübergreifende Unterstützung auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene erforderlich.

→ Anders wird die Schaffung von mehr Wohnraum und damit auch mehr „leistbarem“ Wohnen in den nächsten Jahren nicht möglich sein.

# Fachkonferenz Wohnen in Freiburg

## 18. März 2019

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



# Ökonomische Rahmenbedingungen für sozialgemischte Quartiere der Zukunft

---

**Norbert Tobisch**  
**Geschäftsführer**

Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart

# Fachkonferenz Wohnen

Siedlungswerk

**Norbert Tobisch**  
Geschäftsführer  
Siedlungswerk GmbH  
Wohnungs- und Städtebau



## Ökonomische Rahmenbedingungen für sozialgemischte Quartiere

# Fragen an mich:

- Rolle und Funktion des **Siedlungswerks**: Wohnungsmarkt-Akteur und Gemeinwohlorientierung
- Vorstellung von Projekten, die den Fokus „**bezahlbar**“ haben
- Wie tragen **gemeinwohlorientierte** Projekte zu einem gut **sozial gemischten** Quartier bei?
- Optionen für **kostengünstigen** und **qualitätsvollen** Wohnungsbau unter immobilienwirtschaftlichen Aspekten?
- **Strategien** für bezahlbaren Wohnraum?



# Zahlen und Fakten

Gründung  
1948

Stammkapital  
20 Mio. €

Bilanzsumme 2017  
518,7 Mio. €

Mitarbeiter  
235

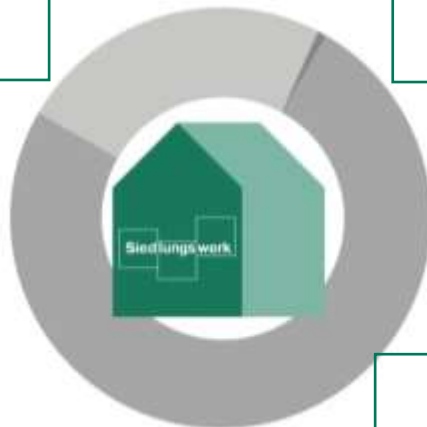
Bauvolumen seit Gründung  
**ca. 30.260**  
Wohneinheiten

## Geschäftsstellen



# Die Gesellschafter

25,0 %

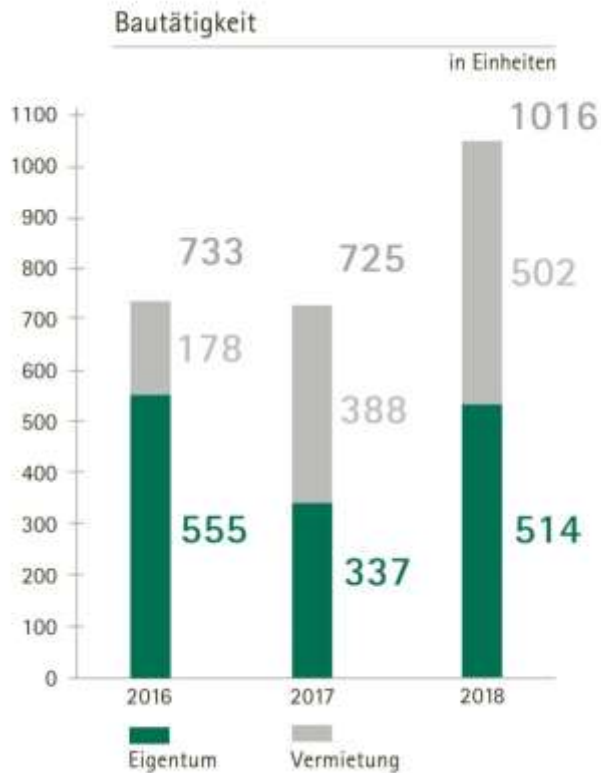


0,4 %

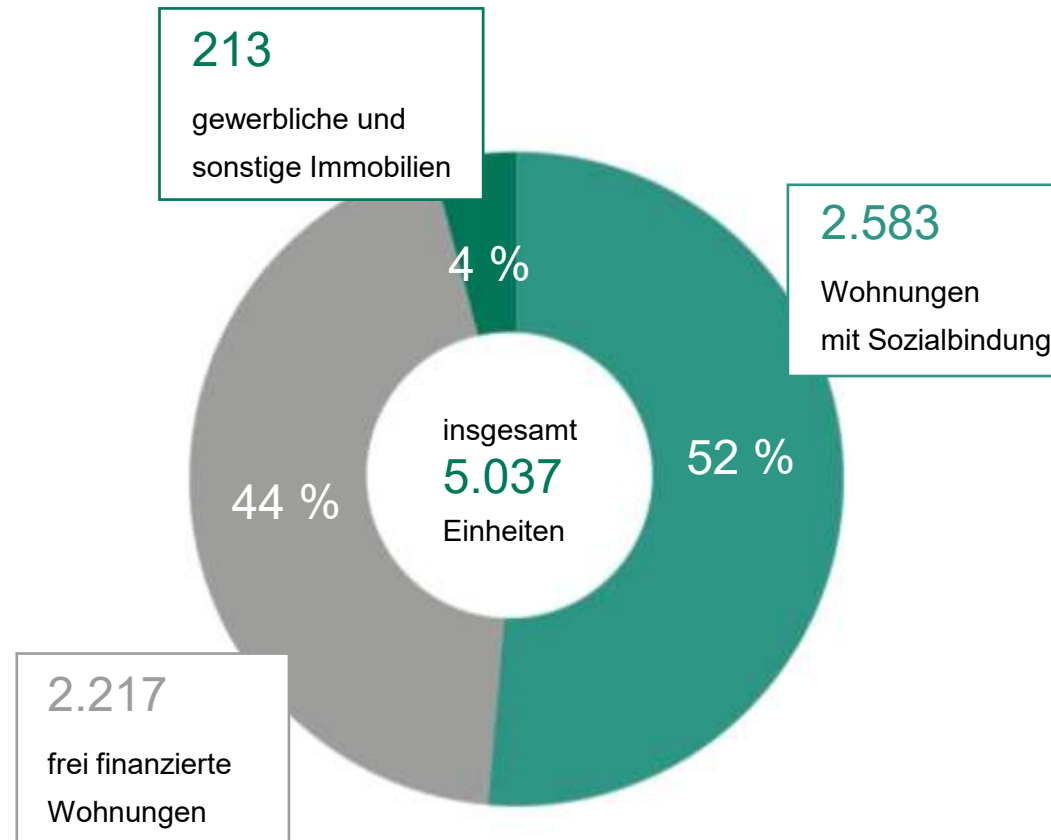
74,6 %

- Bistum Rottenburg-Stuttgart, Rottenburg a. N.
- Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart
- Caritasverband der Diözese-Stuttgart e.V., Stuttgart  
Katholische Arbeitnehmer-Bewegung (KAB) des  
Diözesanverbands Rottenburg-Stuttgart e.V., Stuttgart  
Kolpingwerk des Diözesanverbands Rottenburg-Stuttgart  
e.V., Stuttgart

# Unsere Bautätigkeit



# Bestand des Anlagevermögens 2017



## Bauen

- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen
- Eigenheime  
jeweils mit  
standortbezogenem Schwerpunkt  
dazu:
- Integratives Wohnen
- Gewerbeeinheiten
- Quartiersentwicklung
- Soziale Infrastruktur

**400 – 500**

neue WE pro Jahr

**1.000 WE**

aktuell im Bau

## Bewirtschaften

- Langfristiger Bestandshalter

**5.500**

Eigene Mietwohnungen,  
angepachtete WE,  
Gewerbe und sonst. Einheiten

- Verwaltung nach WEG
- Bewirtschaftung für Dritte  
(SW Verwaltungsgesellschaft)

**17.000**

WEG- und Verwaltung für Dritte

# Herangehensweise bei der Projektentwicklung

## Definition Quartier

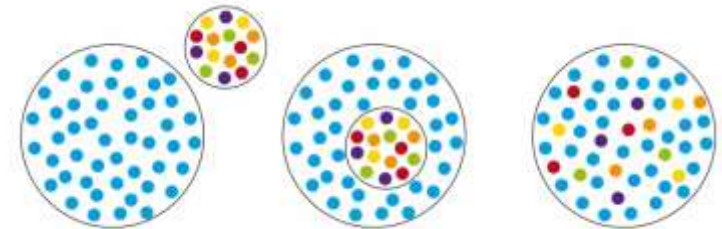
- Standort- und Sozialraumanalyse
- Gemeinwesen orientierte Vernetzung
- Wohnviertel-Ansatz
- (Quartier = 400 m Umkreis)

## Soziale Nachhaltigkeit

- „Mischung muss zu den Nachbarschaften passen“
- Pilot SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell)
- Integrative Angebote: Wohngruppen, Quartiersräume, Kitas, Tagespflege, Wohn-Pflege-Verbund, Nahversorgung

## ganz praktisch

- Machbarkeitsstudien
- Städtebauliche Untersuchungen
- Realisierungswettbewerbe
- Finanzierung und Kosten
- eigene Bewirtschaftung
- Gemeinwesenarbeit



# Unsere Leitgedanken

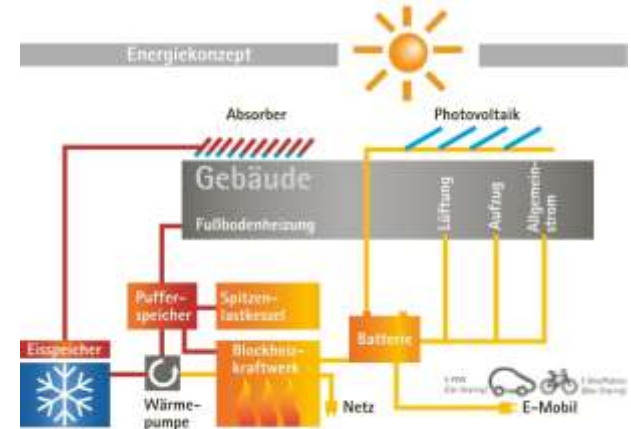
## Städtebau und Architektur

- offen für neue Ideen und innovative Konzepte
- Architektenwettbewerbe
- hohe Qualität durch Projektteams
- Kooperationen mit Kommunen und Partnern (soziale Träger, WoWi)



## Ökologie

- zukunftsweisende Energiekonzepte
- Energie aus dem Grundstück
- Nahwärmenetze
- bewusster Umgang mit Ressourcen
- i. d. R. KfW Effizienzhaus 55



## Sozial gemischte Quartiere / Hausgemeinschaften

- Eigentum und Miete dazu:
- Altersstruktur
- Herkunft
- Menschen mit und ohne Handicap
- Einkommenssituation usw.



# Vom Wohnungsbauschwerpunkt zum gemischten Quartier

## Friedrichshafen-Wiggenhausen

### Quartier 1:

- 25 geförderte Mietwohnungen
- 23 Eigentumswohnungen („preiswertes Wohnen“)



### Quartier 3:

- 23 geförderte Mietwohnungen
- 21 Eigentumswohnungen („preiswertes Wohnen“)
- 1 Gewerbeeinheit



*Stichwort:  
Mischung*

# Generationengemischtes Wohnviertel auf dem alten Krankenhausareal

## Stuttgart- Feuerbach, Feuerbacher Balkon

- 136 Eigentumswohnungen
- 11 Mietwohnungen
- 12 geförderte Mietwohnungen
- 5 Mietwohnungen als Wohngruppe mit dem BHZ Stuttgart e.V.
- 1 drei-gruppige Kita
- 1 Tagespflege für 35 Personen
- 1 Quartiersraum
- 28 Mietwohnungen im Bettenhaus der Samariter-Stiftung Nürtingen

*Stichwort:  
Inklusives Wohnen*



# Aus Straßenbahndepot wird zeitgemäßes Wohnen

## Freiburg i. Br., Komturstraße

- 143 Eigentumswohnungen
- 45 Mietwohnungen, davon 12 preisgedämpft
- Mutter-Kind-Einrichtung „Haus Maria-Magdalena“ des Sozialdiensts katholischer Frauen e. V. für Schwangere, junge Mütter und deren Kinder
- Öffentliche Kindertagesstätte „Auenland“

*Stichwort:  
Konversion*







## Neuhausen a. d. F., Akademiegärten

### Programm Gemeinde Neuhausen a. d. F.

- 28 Grundstücke EFH
- 18 Grundstücke DHH / RH
- 4 Grundstücke MFH

### Programm Siedlungswerk

- 24 Reihenhäuser
- 14 Mehrfamilienhäuser in  
Eigentum und (gef.) Miete

*Stichwort:  
Partizipative Projektentwicklung*

# Vom Kirchengrundstück zum weltoffenen Quartier

## Stuttgart-Birkach, Pallotti-Areal

- 60 Eigentumswohnungen
- Pallotti-Haus:
  - 5 Wohngruppen und 6 geförderte Mietwohnungen für ca. 50 Geflüchtete
  - 2 Wohngruppen für Studierende
- 1 Quartiersraum / Büro / Gemeinderaum der kath. Kirchengemeinde
- 1 Kita mit 4 Gruppen

*Stichwort:  
Stärkung Gemeinwesen*



# Rosenstein – Leben im neuen Stadtteil

## Stuttgart-Nord, Rosensteinquartier

- 350 Eigentumswohnungen  
preiswert - mittlere  
Einkommen - gehoben
- 110 Mietwohnungen  
gefördert - mittlere  
Einkommen
- 5 Dienstleistung/ Gewerbe  
(Tagespflege, Sozialstation,  
Quartiersraum...)
- 2 Kitas (3 und 5 Gruppen)
- 1 Männerwohnheim  
Eigenbetrieb leben&wohnen



*Stichwort:  
Soziale Nachbarschaften*

An dieser Stelle könnten gut zwei Dutzend weitere Projekte für bezahlbares Wohnen und sozial gemischte Quartiere stehen...

# Zukunft Quartier?

- Können wir uns solche: **gemeinwohlorientierte, sozial gemischte, bezahlbare** und **qualitätsvolle** Wohnquartiere in Zukunft noch leisten?
- Ist eine ausgewogene Wohnraumversorgung für **Alle** am **Kipppunkt**?  
(Generation Miete, Segregation, Gentrifizierung, purer Mangel an familienfreundlichen Stadtwohnungen, chancenlose besondere Bedarfsgruppen: Alleinerziehende, Behinderte, Geflüchtete ...)

# Rahmenbedingungen verschlechtern sich in allen Bereichen

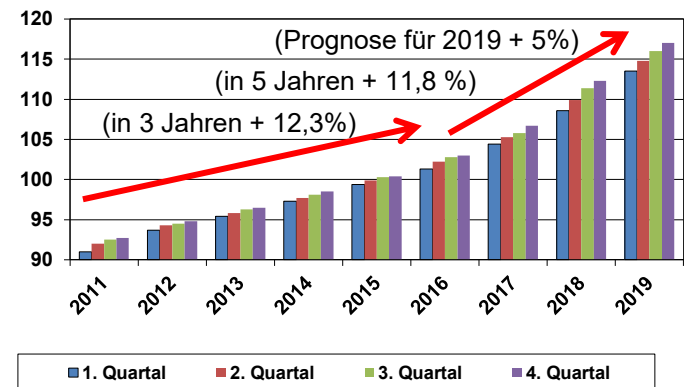
- Bodenspekulation, mangelnde Flächenverfügbarkeit
- schleppende Planverfahren / Genehmigungszeiten
- > 20.000 Normen und Vorschriften für Wohnungsbau
- Rechtsunsicherheit: Abnahme Gemeinschaftseigentum
- widersprüchliche Partikularinteressen: Wohnen, Freizeit, Natur, Verkehr, Ökologie...
- schwindender gesellschaftlicher Konsens für Neubau

(NIMBY/ not in my backyard)

- „big money“ (Fonds, Pensionskassen...)

Wohnen wird zur Assetklasse

- Baupreisexplosion
- dramatischer Baukostenanstieg



# Konzeptvergabe

## Ansatzpunkt Grundstückspolitik



innovativ-nachhaltig-ökologisch-  
preisgünstig-vielfältig-recyclingfähig-  
vorbildlich-für Autofahrer-für  
Radfahrer-für Fußgänger-für ÖPNV  
Nutzer-gut gestaltet-für Jung-für Alt-  
perfekt eingepasst-eigenständig-von  
höchster Funktionalität-für Arm-für  
Reich-sozial-konservativ-provokativ

das Wunschkonzert

**IMMER** und **ÜBERALL?**

# Integrale systemische Strategieansätze müssen alle Produktionsfaktoren umfassen



**Arbeit**

**Kapital**

Mehr bezahlbares  
Wohnen in Eigentum  
und Miete

**Boden**



- Fairer **Bodenpreis** – nicht (spekulative) Höchstpreisverfahren
- Echte Grundstücks-Subvention  
(Landeswohnraumförderprogramm ist nur Nachteilsausgleich)
- Flexibles **Planungsrecht**
- **Geschoss-Wohnungen**, statt flächenintensiver Hauseinheiten
- **GFZ > 1,6** , d.h. besondere Wohngebiete als Standard  
statt WA bei 1,2 gedeckelt
- Partnerschaften **Stadt - Land** oder Groß- und Mittelstädte – Region leben
- Minimierung **Erschließungskosten**
- Innenentwicklung „durchhalten“ trotz **NIMBY** (not in my backyard),  
Außenentwicklung, wo Erschließungsansätze
- Wohnen auf „**Brachflächen**“  
(Gewerbe, Soziales, Gemeinwesen = Flächenrecycling)

- „**Partizipatives**“-Kapital einbinden:
  - Privates Kapital von Eigennutzern, Baugemeinschaften, örtlichen „Vorsorge“-Anlegern, mit Beziehungen zu den **Quartieren**
  - **big money**= Fonds / Großanleger / Spekulanten / Wohnen als Asset-Klasse  
draußen halten = Wohnungs- **Monopoly** bestmöglichst verhindern
- Durchmischen verschiedener Kapitalgeber als Abbild / **Querschnitt** der Bürgerschaft lässt Stadt-**teil-habe**-kultur entstehen
- **Gemeinwohlorientierte** Anker – Investoren
- Nutzung **öffentlicher** Fördermittel
- Beteiligung **aller** Nutzer an den **Kosten** für Quartiers-/ Nachbarschaftskonzepte

- im engeren Sinne **effiziente** Planung, Projektentwicklung und Planung der Planung (kooperative **Projektteams** aus Kommune / Projektträgern, Bauen als Gebot statt Konzentration Planungsrecht auf Verbote)
- Planungsziel **wirtschaftliches Bauen**, Zielvorgabe bezahlbar  
(z. B. Nutzungsvorgaben: GFZ > 1,6 , Hochpunkte, Grenzbauten ...)
- mehr „**Bauhaus**“ wagen (Nutzungsmischung in der Höhe)
- **Stellplatzschlüssel <1** (kommunale Satzung)
- kostengünstige Bauweise, z. B. **elementiertes** Bauen
- **Konzeptausschreibungen** mit Mut zur „Mischung“ und Ideenwettbewerb
- gemeinsame **Grünflächen** statt einsamer Sandkästen
- **Fachpersonal** auf den Ämtern aufrüsten



Aristoteles

# Wohnraum für alle – Strategien kommunaler Wohnungsbauunternehmen

---

Dr. Magdalena Szablewska  
Technische Geschäftsführerin  
Freiburger Stadtbau GmbH, Freiburg i.Br.

# Wohnraum für alle

## Strategien kommunaler Wohnungsbauunternehmen

Dr. Magdalena Szablewska Technische Geschäftsführung

18. März 2019

# Für Freiburg.

- Gegründet 1919
- Über 11.000 Wohnungen
- Über 3.000 Parkplätze
- Über 1 Mio. Badegäste
- Ca. 300 Mitarbeiter

Freiburger  
Stadtbau



Freiburger  
Stadtbau



Regio Bäder



Freiburger  
Kommunalbauten



Freiburger  
Stadtimmobilien



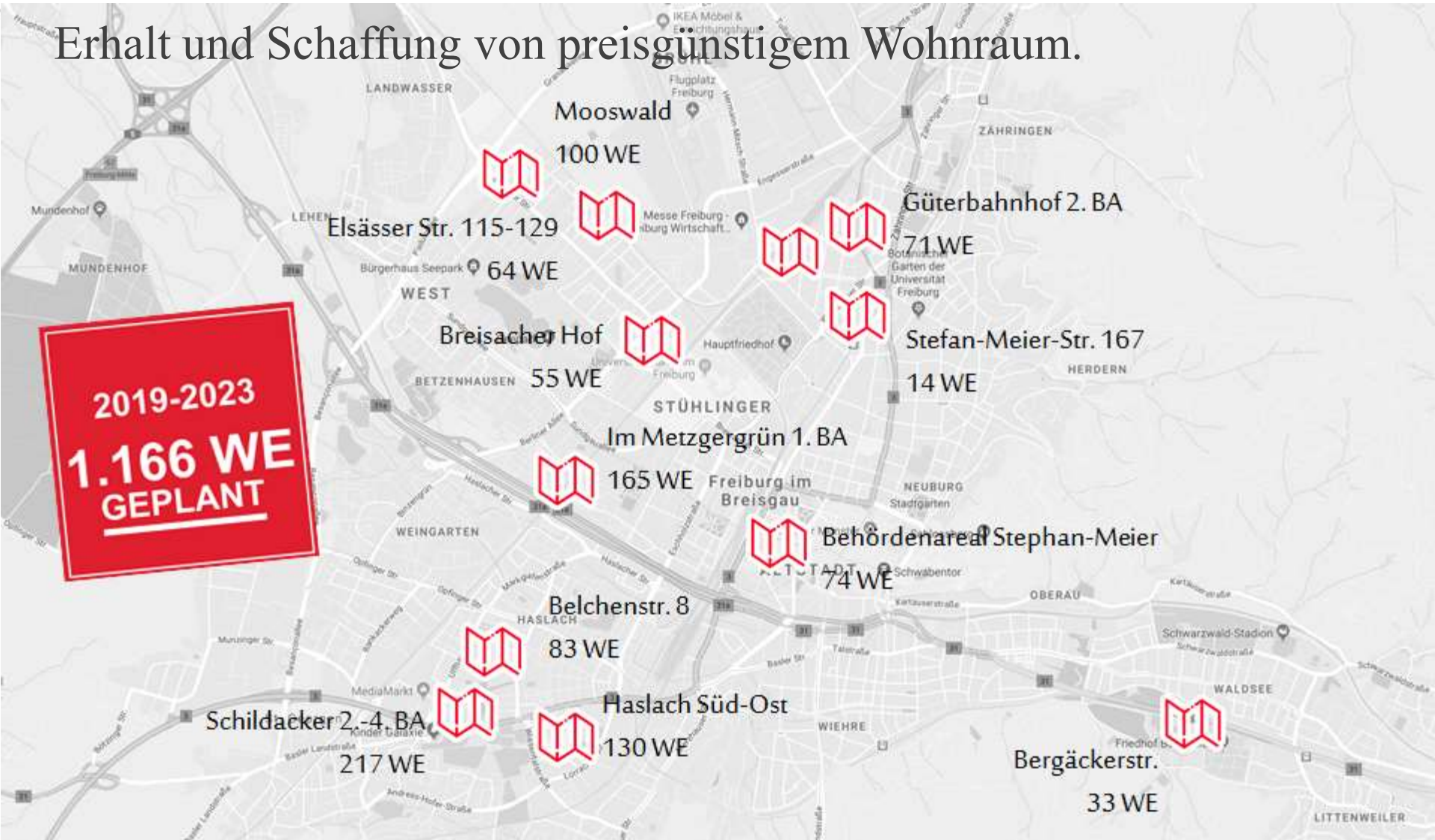
## Soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit.

- Klimaschutz
- E-Mobilität
- Mobilitätskonzepte
- Inklusion
- Unterschiedliche Wohnmodelle
- Soziale Infrastruktur
- Ressourcensparende Inanspruchnahme von Bauland
- Baukultur
- Zukunftsorientierte Wärmeversorgungskonzepte
- Platzsparende Aufbewahrungssysteme



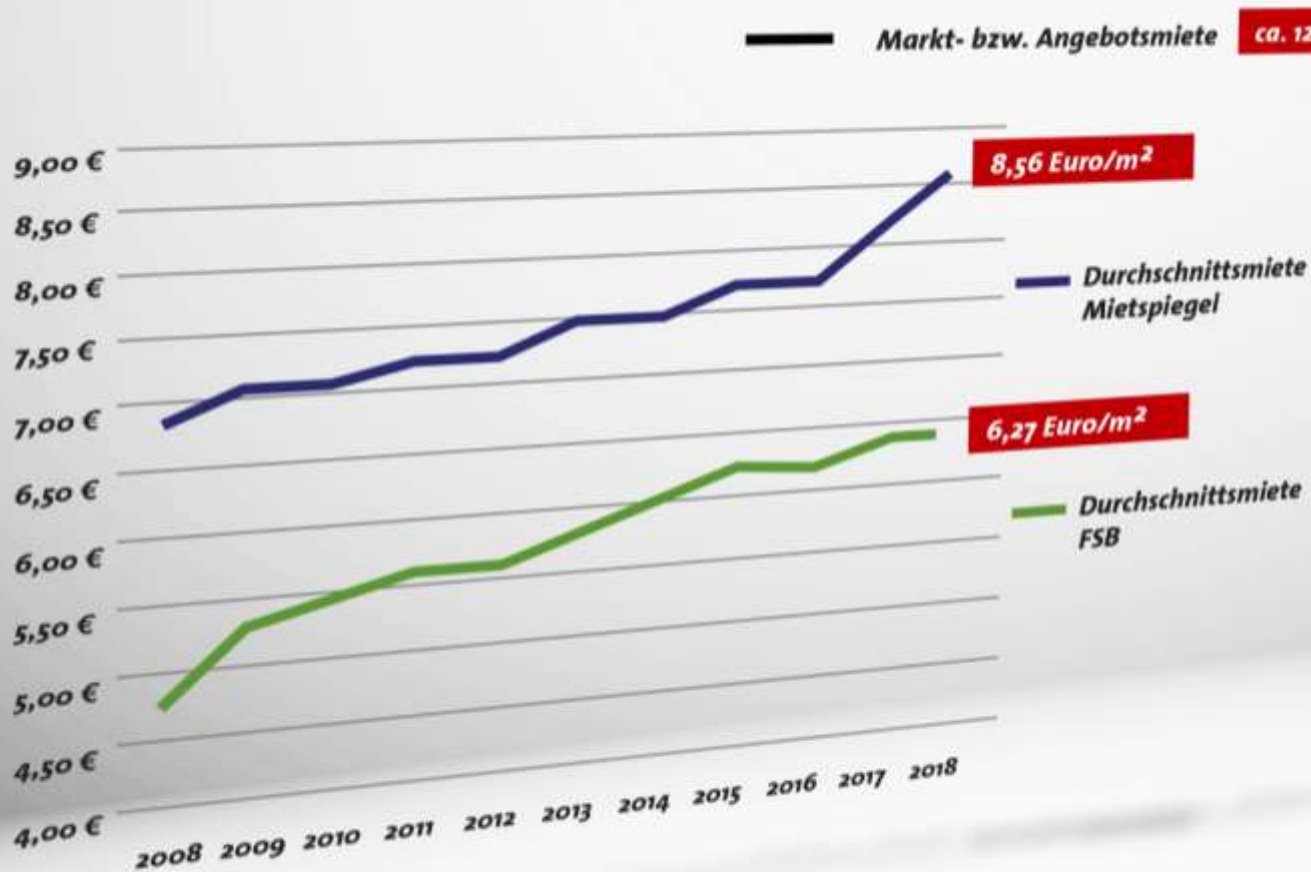


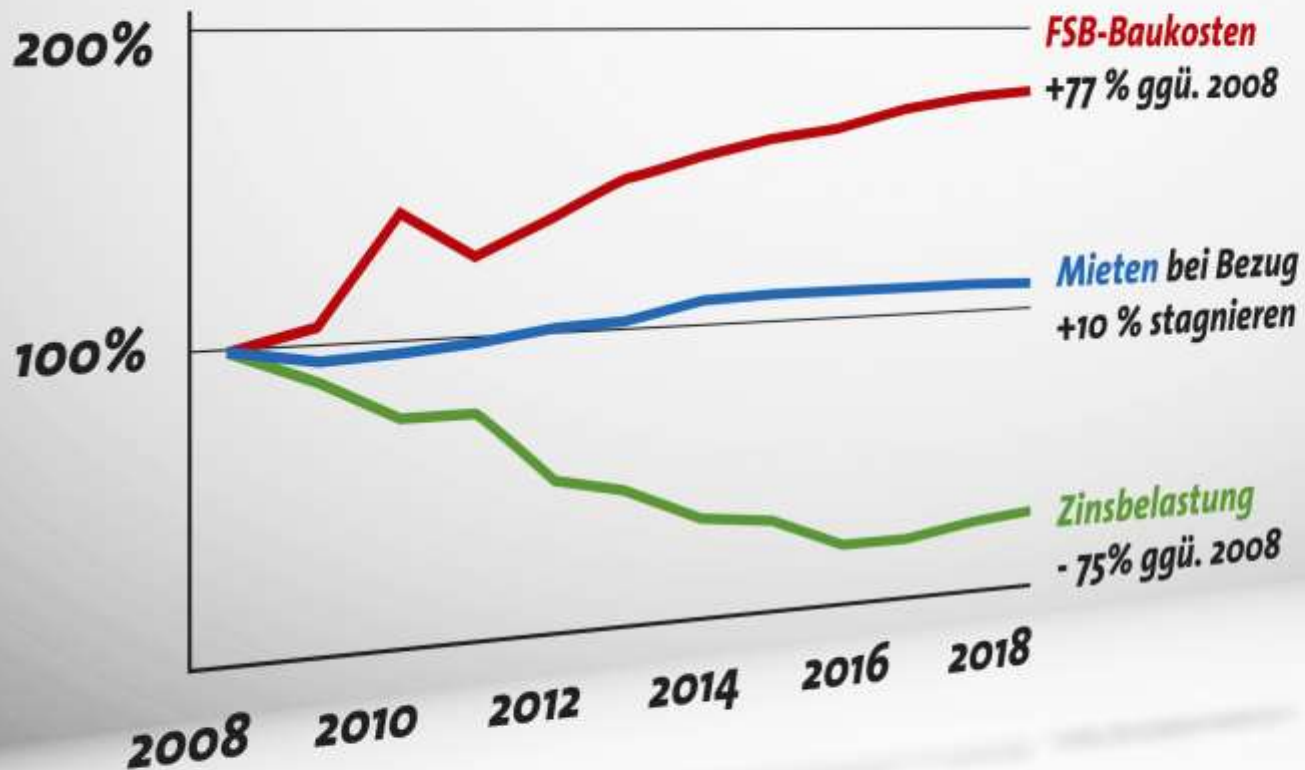
# Erhalt und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.





# Mietenentwicklung.

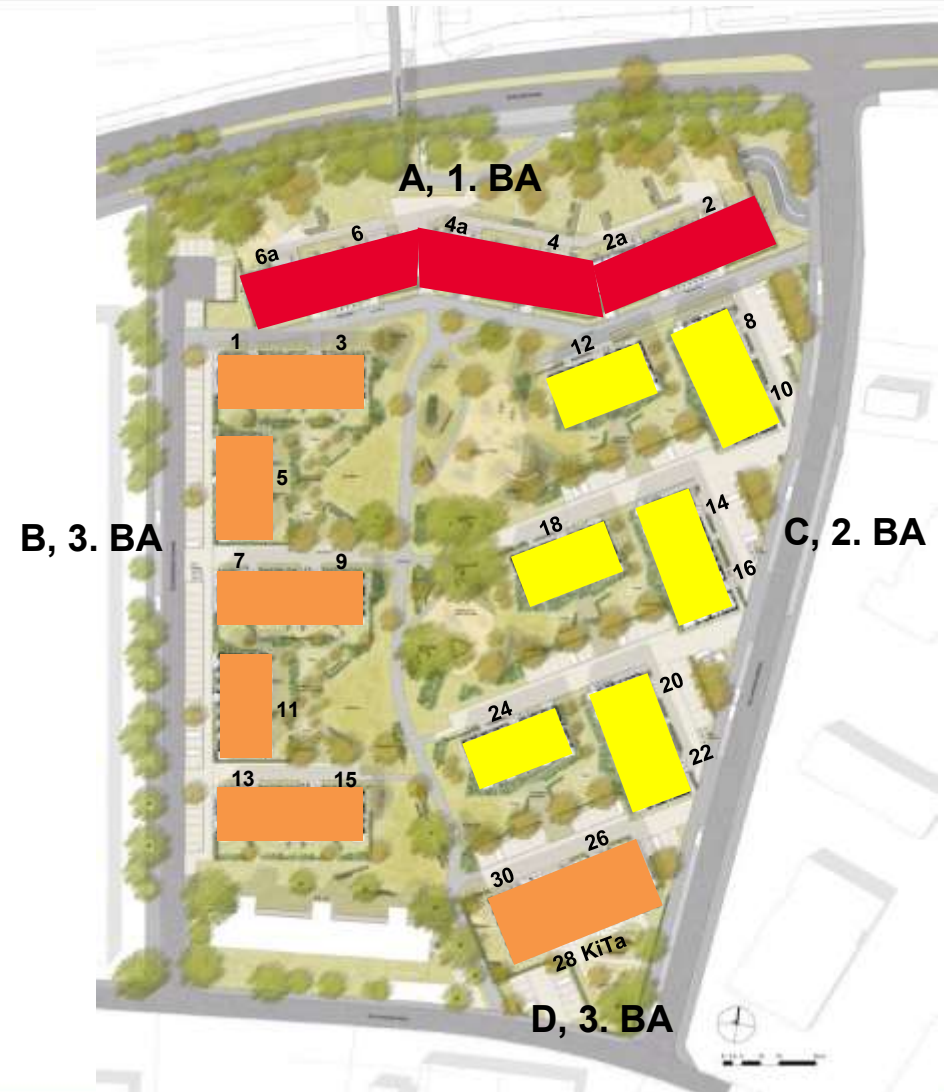




- Schaffung von sozial ausgewogenen Wohnquartieren
- Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen
- Anwendung unterschiedlicher Bauweisen
- Durchführung von Konzeptverfahren
- Refinanzierung durch Eigentumswohnungsbau

## Mietwohnungsbau.

- 306 Neuwohnungen nach KfW-55
- ca. 22.000 qm Wohnfläche
- rd. 80 % geförderter Wohnungsbau
- Drei-gruppige KiTa
- Massiv- und Holzbauweise
- Mobilitätskonzept
- Barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen und Außenbereiche



# Holzbauweise.



Johannes Kaufmann Architekten.

## Ökologie.

- 116 Wohnungen
- ca. 7.661 qm Wohnfläche
- Kooperation mit sozialen Dienstleistern
- Viergeschossige Holzbauweise
- Sehr gute CO<sub>2</sub>-Bilanz
- Nachwachsender Rohstoff
- Kurze Montagezeit
- Wiederverwendbarkeit

## Bezahlbares Wohneigentum für Familien.

- Umfangreiche Modernisierung nach KfW-55
- Förderung der Sozialen Stadt
- Schaffung von Eigentum ohne Baulandverbrauch
- Persönliche Beratung durch eigenes Vertriebsteam
- Durchschnittlicher Kaufpreis: 3.100 Euro/qm
- Käufer aus Freiburg und Umland

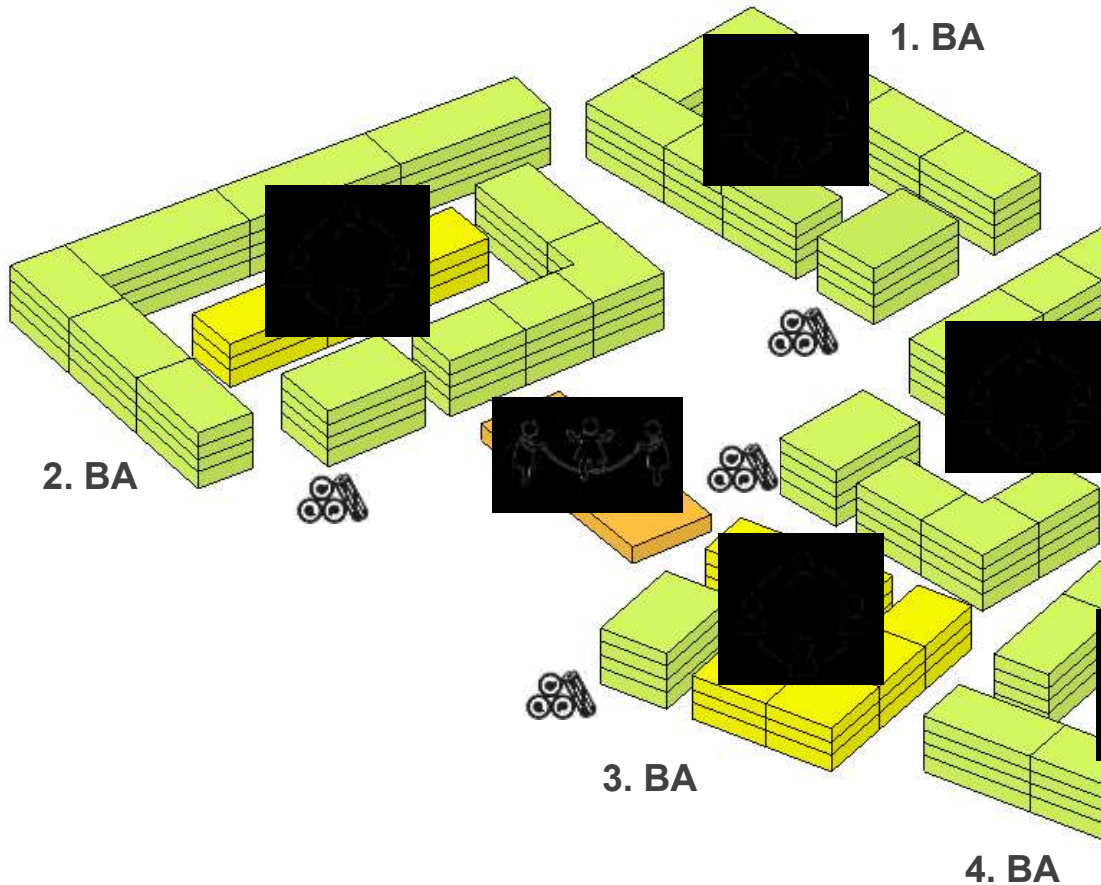






## Mehrfachbeauftragung.

- 550 Neubauwohnungen nach KfW-55 mit ca. 41.000 qm Wohnfläche
- Erhalt des Quartierscharakters
- Verkehrsberuhigtes Quartier
- Gemeinschaftliche Freiräume private und öffentliche Flächen
- Weitestgehender Erhalt des Baumbestandes
- Einbindung des Runzgewässers
- Quartiersübergreifende Wärmeversorgung



## Ausgewogener Wohnungs- und Nutzungsmix

- Leben in Nachbarschaften
- Sozial geförderter, freifinanzierter und Eigentumswohnungsbau
- Ein- bis Fünzimmerwohnungen
- Soziale Infrastruktur  
KiTa, Quartiersraum, Café
- Massiv- und Holzbauweise
- Barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen und Außenbereiche
- Abschnittsweise Durchführung



1. BA

4. BA

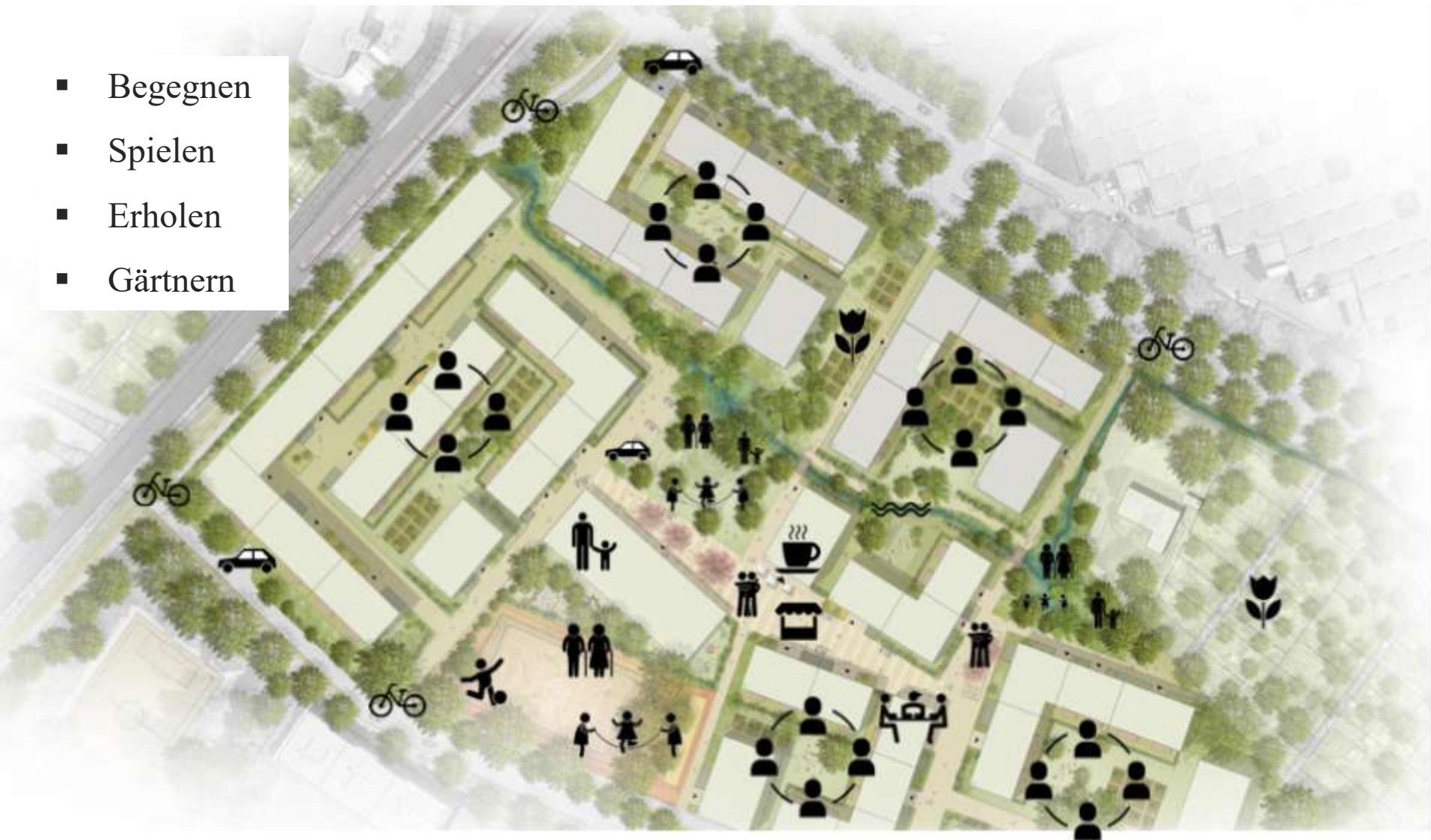
2. BA

## Verkehrsberuhigung

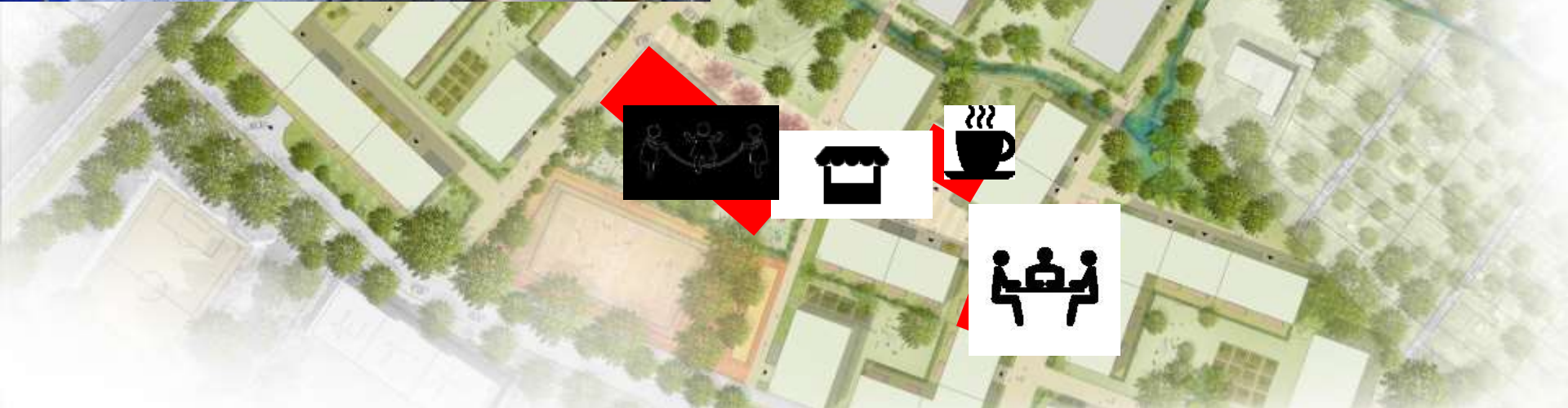
- Autofreies Quartier
- Erschließungsnetz aus Fuß-, Fahrradwegen und Fahrstraßen
- Reduktion der Stellplätze durch Mobilitätskonzept

# Vielfalt an Aktivitäten.

- Begegnen
- Spielen
- Erholen
- Gärtnern



# Soziale Infrastruktur.



Gärtnern.

Freiburger  
Stadtbau



Fachkonferenz Wohnen.



# Baumbestand.



Architektur.

Freiburger  
Stadtbau



Dietrich Untertmüller Architekten. Ramboll Studio Dreiseitl.

Fachkonferenz Wohnen.



Vielen Dank.

Freiburger  
Stadtbau



Wohnraum für alle  
Gemeinsam. Vielfältig. Innovativ.



© shutterstock, Emanuel Koch

Fachkonferenz Wohnen.