

# Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

## Sitzung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum in Ludwigsburg

20. Oktober 2021

Thomas Meyer

## vielseitiger Dienstleister



- Förderung Agrarstruktur / Bodenfonds / Hofbörse
- Agrarstrukturschonendes Flächenmanagement
- Landwirtschaftliche u. ökologische Beratung
- **Wohnraumoffensive BW / bezahlbares Wohnen**
- Kommunal- u. Innenentwicklung / Bauplätze
- Sanierungs- und Erschließungsträger
- Ökopool, Produktionsintegrierte Kompensation
- Grüner Strom (Wind, PV, Agri-PV, Pyrolyse, Wärme...)

Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen seit 1932

## Landsiedlung – Die Töchter



Betriebs-Check für landwirtschaftliche Unternehmen



Kompensationskonzepte, Umweltplanung, Ökopunkte-Handel,  
Nachhaltige Entwicklung und Biodiversitäts-Management  
(CO2-Kompensation)

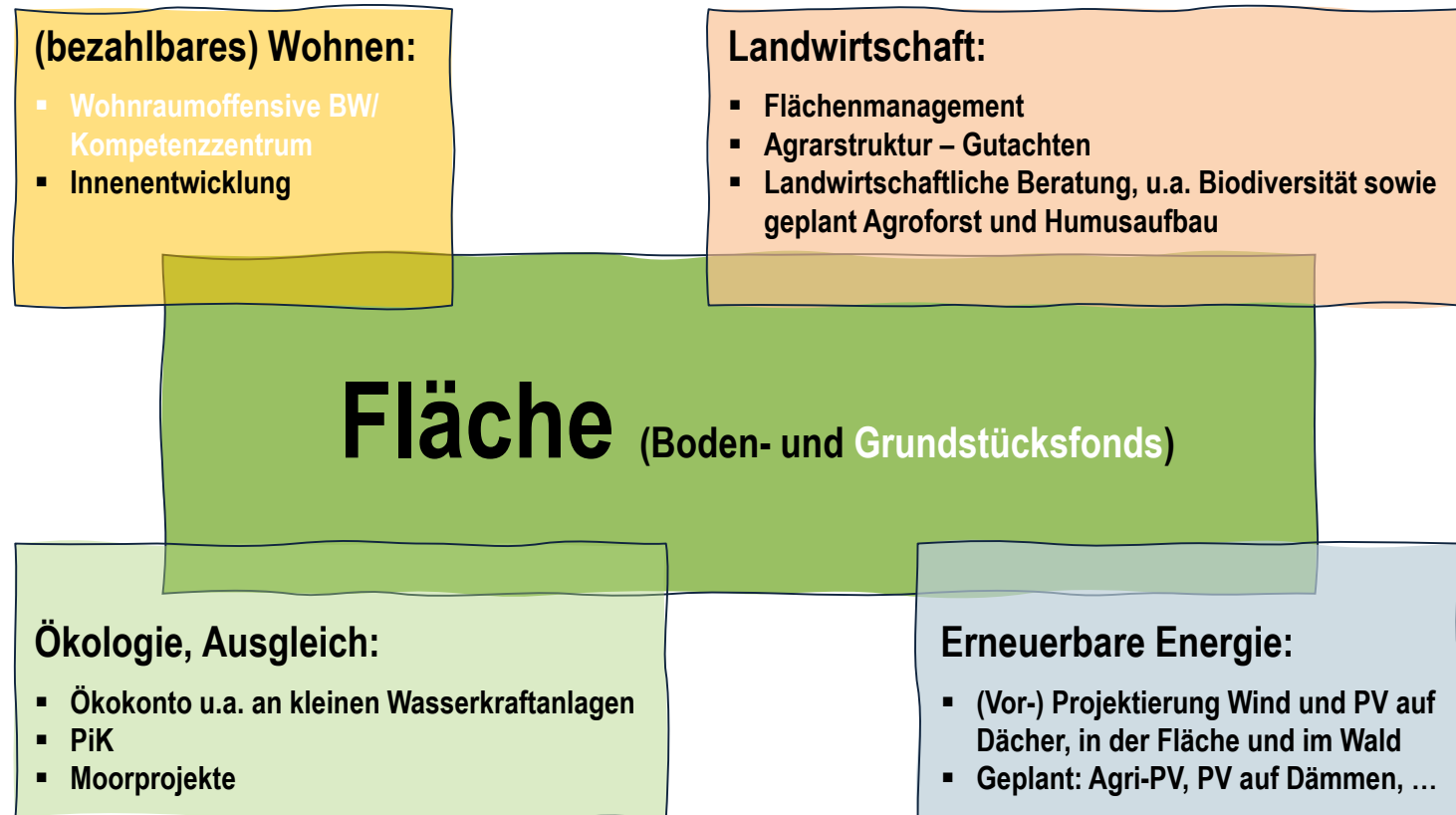


Projektierung, Finanzierung und Betrieb von Windkraft, PV-Anlagen  
Dezentrale Energieversorgung



Stadtsanierung, Städtebau, Entwicklungskonzepte,  
Baulanderschließung und -management,  
förderfähige Beratungsleistungen in der Wohnraumoffensive BW

## Flächensparende, nachhaltige Umsetzung von Projekten



Ein Ansprechpartner, Ausgleich der aller Interessen, Zugriff auf Flächen und Ausgleichsflächen

## Hemmnisse



- Flächenverfügbarkeit für Kommunen, Bauträger, Wohnbaugesellschaften,...
- Bauleitplanung
- Bereitschaft Grundstückseigentümer, Bürger, Kommune
- Preisvorstellungen
- Abrisskosten, Altlasten, Baukosten
- Nutzungskonflikte
- Ressourcen (Personal, Finanzen)...

Für Lösungen bedarf es Geduld, Sachverstand, Hartnäckigkeit, Kreativität, Einfühlungsvermögen, Zusammenarbeit und Geld!

# Neue Impulse für mehr bezahlbaren Wohnraum

Grundstücksfonds BW



Kompetenzzentrum  
Wohnen BW



Kommunale  
Leerstandsaktivierung  
(Wiedervermietungsprämie)



Innovativ Wohnen BW



- Kaufverhandlungen, Halteperiode
- kostenlose Basisberatung,
- maßgeschneiderte Modulberatung zur schnelleren Bauleitplanung und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Prämienmodell
- Beispielgebende Projekte, Expertendialog
- Experimentierräume (in Vorbereitung)

Neue Wege zu mehr bezahlbarem, sozial gemischtem Wohnraum, die innovatives und nachhaltiges Planen und bauen ermöglicht.

ermöglicht eine aktive  
Bodenpolitik



schafft Flexibilität

Zwischenerwerbsmodell



entlastet Haushalte

Zielgruppe



finanzschwächere  
Kommunen

## Finanzschwächere Kommunen

Steuerkraftquote zwischen 60 % und 100 %

## Nachweislicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

- Hohe Bodenpreise
- Große Nachfrage
- Hohe Angebotsmieten bei Neuvermietungen
- Steigende Einwohnerzahl
- Niedrige Leerstandsquote
- Geringe Bautätigkeit

Min. 2 Parameter  
sollten zutreffen



## Bebaute und unbebaute Grundstücke

- Baurecht besteht bereits
- Baurecht kann innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahren geschaffen werden
- Eignet sich für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum

## Beispiele

- Innenentwicklungsflächen
- Brachflächen
- Konversionsflächen
- Kleinere Grundstücke für Lückenschlüsse und Arrondierung
- Flächen für Quartiersentwicklung

## Gemeinwohlorientierte Wohnbebauung

- Sozialgebundener Mietwohnraum
- Preisgünstige Eigentumswohnungen
- Preisgünstige Mietwohnungen

Der Begriff stammt aus dem BauGB und umfasst genau das Segment am Wohnungsmarkt, dessen Entstehen durch Abschluss städtebaulicher Verträge gesichert werden kann.

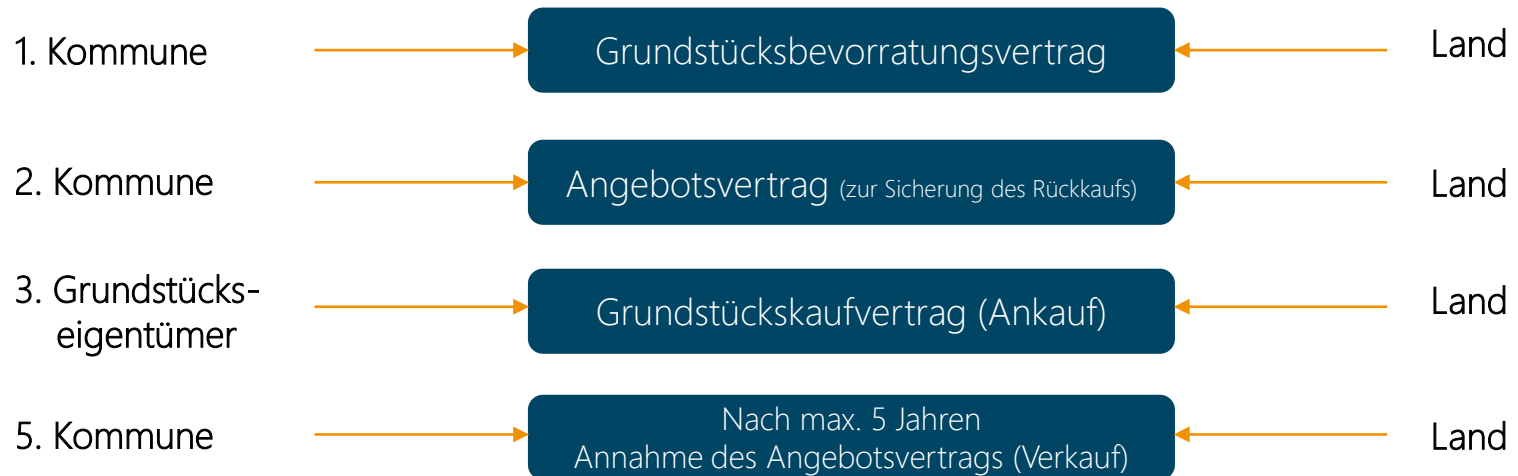
Min. 30 % der Bruttogeschossfläche  
muss für die Realisierung von  
bezahlbarem Wohnraum bereitgestellt  
werden!

## Formal- und Detailprüfung

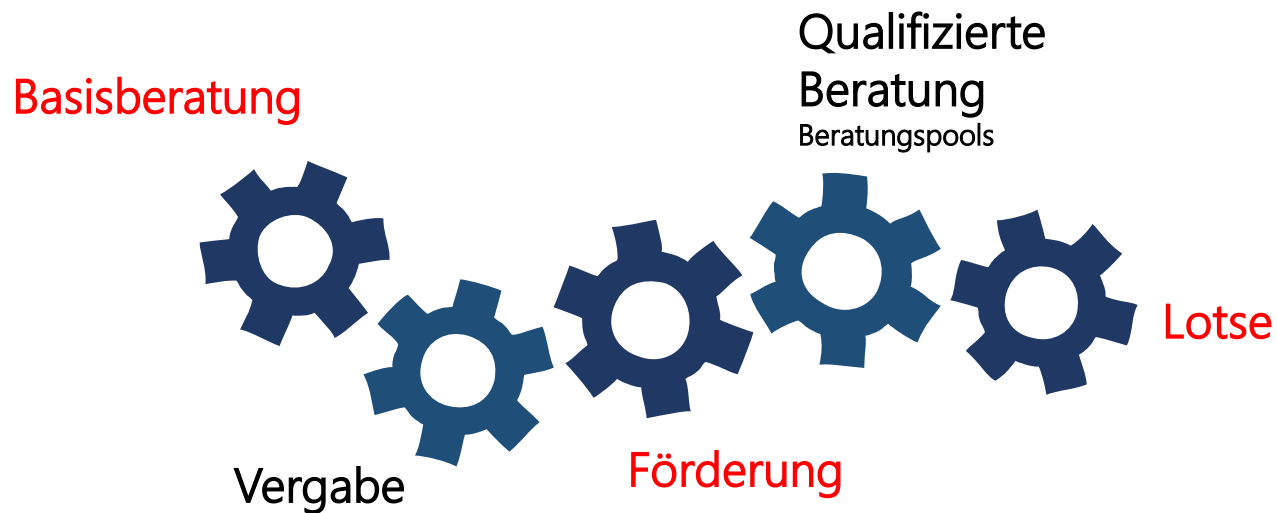
Was wird geprüft?

- Finanzlage (Steuerkraftquote)
- Bedarf an bezahlbarem Wohnraum
- Eignung des Grundstücks
- Planungsabsichten
- Abstimmung späterer Erwerb durch die Kommune bzw. durch einen von der Kommune benannten Dritten
- Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer

Kommune legt die Informationen /  
Begründungen der Landsiedlung  
vor



Landsiedlung als einheitlicher Ansprechpartner



Vielfältige Unterstützung der Kommunen auf dem Weg zum bezahlbaren Wohnraum

- Zielgerichtete und qualitative Beratung
- Hohe Förderung der Beratungsleistungen
- Entlastung für Kommunen
- Effiziente Durchführung
- Kostenlose Begleitung durch die Landsiedlung

Beteiligungsmodul

Förderhöchstgrenze  
25.000 €

Konzeptmodul-  
Wettbewerb

Förderhöchstgrenze  
20.000 €

Grundlagenmodul

Förderhöchstgrenze  
25.000 €

Konzeptmodul-  
Wirtschaftlichkeit

Förderhöchstgrenze  
10.000 €

Konzeptmodul-  
Konzeption

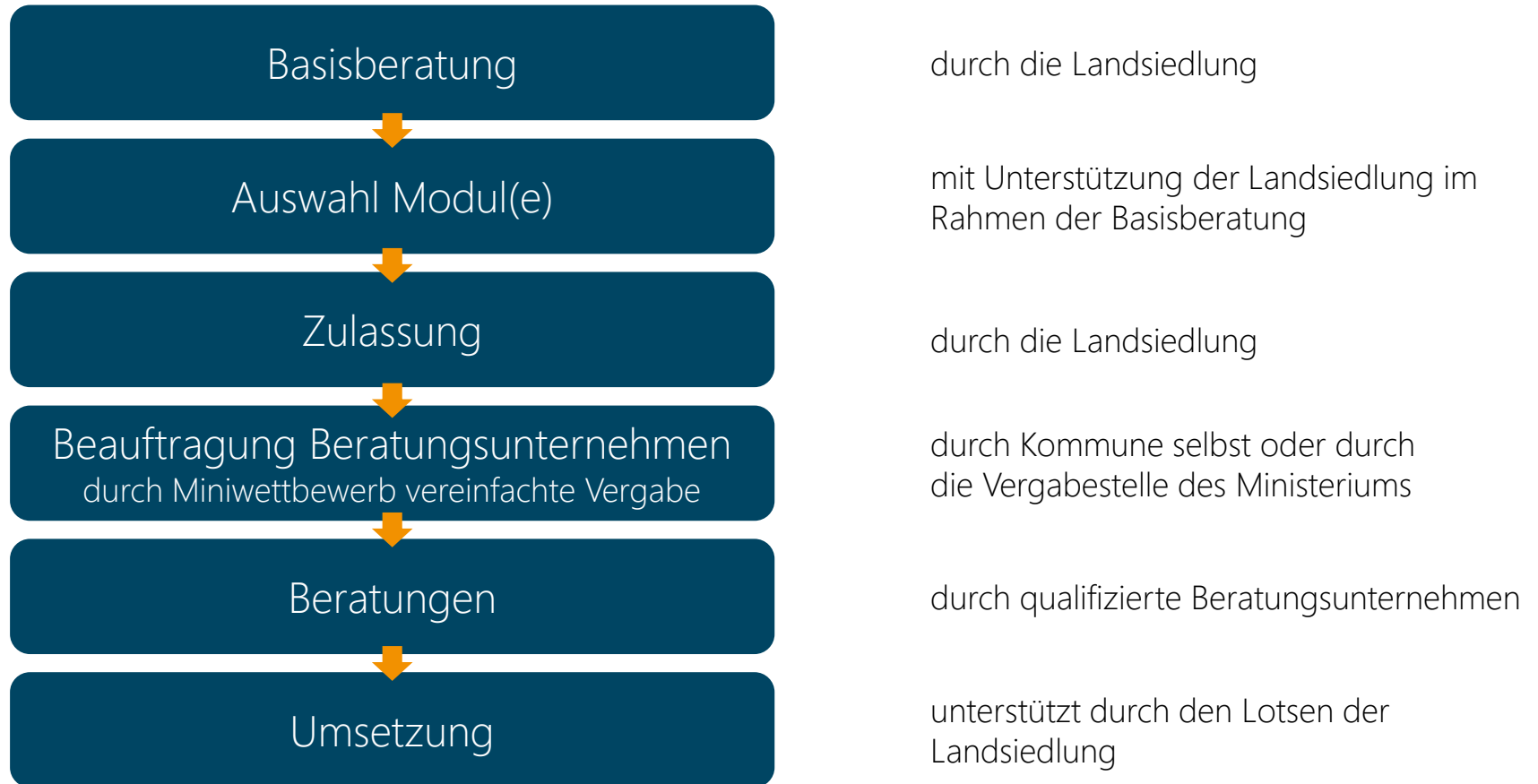
Förderhöchstgrenze  
20.000 €

Umsetzungsmodul

Förderhöchstgrenze  
10.000 €

Konzeptmodul-  
Verfahren

Förderhöchstgrenze  
20.000 €





# Kompetenzzentrum – Miniwettbewerb

Abschluss von Rahmenverträgen  
(Bildung von 7 Beratungspools aus qualifizierten  
Beratungsunternehmen)

Land BW / Beratungsunternehmen

Stufe 1 bereits erledigt



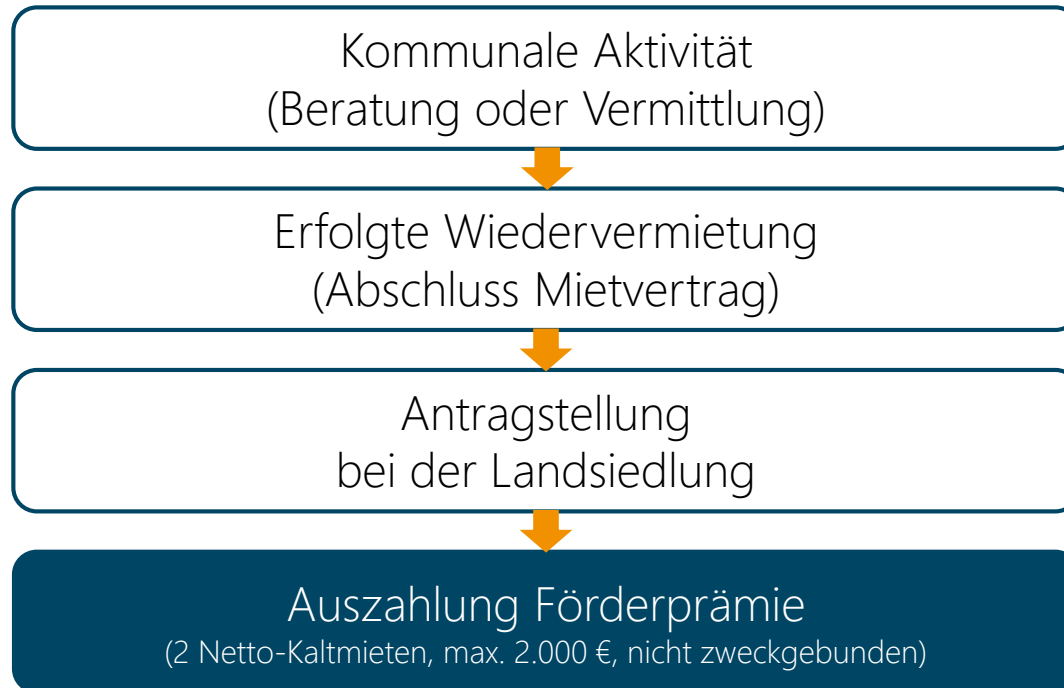
Abschluss von Einzel-Beratungsverträgen  
(Mini-Wettbewerb)

Kommune / Beratungsunternehmen

Stufe 2

# Kommunale Leerstandsaktivierung

## Wiedervermietungsprämie



## Zuwendungsvoraussetzungen

Eine Prämie wird gewährt, wenn

- der Leerstand des Wohnraums zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Förderprogramms bereits bestand (keine Belegungspflicht und keine Zweckentfremdung)
- der Leerstand des Wohnraums zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens neun Monate bestand (nicht wegen Modernisierung)
- die Wiedervermietung durch kommunale Aktivitäten im Bereich der Beratung oder Vermittlung erfolgt ist (Vorsicht: keine Doppelförderung)
- das unbefristete oder für die Dauer von mindestens einem Jahr befristete neue Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Antragstellung besteht.



## Expertendialoge, Experimentier-Räume (in Vorbereitung) und Beispielgebende Projekte:

- Dachgenossenschaften (Tübingen)
- MehrRaum (Laupheim)
- Aus Alt mach 2 – und mehr (Bodnegg in Zusammenarbeit mit Schlier, Waldburg und Grünkraut)
- Blaupause kirchliche Immobilien – kloster nah gemeinschaftlich wohnen und sinnstiftend leben (Bad Waldsee)
- Der Mensch im Mittelpunkt – Architekturpsychologische Erkenntnisse und deren Umsetzung im geförderten Mietwohnungsbau (Karlsruhe)
- Gelebte Beteiligungskultur im Reallabor Wohnen (Stuttgart)
- Genossenschaftliche Wege der Quartierentwicklung Alter Schlachthof Pforzheim
- Haus B (Altbach) – barrierefreies gemeinschaftliches Wohnen

# Förderverfahren

werden oft als kompliziert u. aufwendig empfunden, deshalb...

## Neuer Ansatz – einheitlicher Ansprechpartner - Lotse

- Die Landsiedlung als Antrags- und Bewilligungsstelle agiert gleichzeitig auch als „einheitlicher Ansprechpartner und Lotse“
- Sie begleitet durch das gesamte Verfahren, informiert, berät und unterstützt
- Sie beschleunigt die Abläufe durch kurze Bearbeitungszeiten und nimmt den Verwaltungen so manche Arbeit ab
- Lediglich der Mini-Wettbewerb und die Vergabe der Beratungsaufträge wird von den Kommunen selbst oder vom Ministerium erledigt
- Die Arbeit der Landsiedlung ist für die Antragsteller kostenlos.

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt für Wohnraumoffensive:  
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH  
Herzogstraße 6A  
70176 Stuttgart  
Telefon 0711/6677-3333

