

**Beschlossen auf der KDK der SPD Bodenseekreis am 28.06.2018 in Markdorf-Ittendorf**

## **SPD-Agenda für bezahlbaren Wohnraum in der Bodenseeregion**

Der Bodenseeraum ist landschaftlich und wirtschaftlich eine der attraktivsten Gegenden Deutschlands. Allerdings finden immer weniger Menschen, die in der Bodenseeregion ihre Heimat haben, hier auch ein bezahlbares Zuhause.

Hohe Mieten, sehr hohe Mietpreissteigerungen vergleichbar mit denen von München und ein Mangel an Wohnungen sind seit Jahren ein Merkmal der Region.

Bezahlbarer Wohnraum ist ein elementares Bedürfnis und Grundvoraussetzung für ein Leben in unserem Land. Die wirtschaftliche Stabilität und Entwicklung unserer Firmen hängt zudem davon ab, dass die Mitarbeiter hier auch eine Wohnung finden. Der Markt regelt das nicht.

SPD-Kommunalpolitiker im Bodenseekreis haben bereits einiges erreicht und in den Kommunalparlamenten vorangetrieben. Dennoch ist für uns klar: Die Herausforderung, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, verstehen wir als unsere sozialdemokratische Aufgabe im Bodenseekreis. Jede Stimme, beispielsweise bei der Kommunalwahl für einen/eine SozialdemokratIn ist eine Stimme für mehr bezahlbaren Wohnraum

### **Folgende Maßnahmen werden wir dabei in den Mittelpunkt stellen:**

- **Wohnen muss auch öffentliche Aufgabe sein.** Deshalb setzen wir uns für die Wiedereinführung der **Gemeinnützigkeit von Wohnbaugenossenschaften** ein. Wenn die Schaffung von Wohnraum in der Bodenseeregion dem Markt überlassen bleibt, entstehen zwar neue Wohnungen – allerdings nicht die, die sich anschließend normale Bürger leisten können. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist nicht auf kurzfristige anlegerorientierte Renditemaximierung ausgerichtet, sondern auf die nutzerorientierte Bereitstellung von leistbarem und gut in Schuss gehaltenen Wohnraum. Bestehende Wohnbaugenossenschaften vor Ort werden von einer Neuregelung auch im Bodenseekreis profitieren
- **Nicht nur mehr, sondern die richtigen Wohnungen müssen entstehen.** Wir setzen uns in den Gemeinderäten im Bodenseekreis dafür ein, dass **Quoten für einen Mindestanteil an Sozialwohnungen (Sozialwohnungen = geförderter Wohnraum nach dem Landwohnraumförderungsgesetz, der nur an Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit Abschlägen und einer Belegungsbindung vermietet werden darf)**, in Höhe von 30 Prozent, flächendeckend gelten. Dabei wollen wir sozialen Wohnungsbau nicht nur durch zinsgünstige Kredite, sondern durch Direktzuschüsse bei entsprechender Sozialbindung stärken. Diese **Belegungsbindung** sollte im Bodenseeraum **50 Jahre betragen**. Auf Landesebene werden wir eine stärkere Beteiligung durch das Land und eine direkte Förderung des kommunalen sozialen Wohnungsbaus und die Einführung einer Landesentwicklungsgesellschaft einfordern.

- **Familienwohnungen statt Ferienwohnungen.** Wir wollen verhindern, dass am See immer mehr Rollladen-Siedlungen entstehen und Wohnungen bei so akutem Bedarf der Bevölkerung nicht zu Verfügung stehen. Deshalb setzen wir uns in den Kommunen im Bodenseekreis für ein **kommunales Zweckentfremdungsverbot** ein. So sollen Wohnungen z.B. nicht in Ferienwohnungen umgewandelt werden und auch **Wohnungsleerstand wollen wir verhindern** und gemeinsam mit der kommunalen Verwaltung dafür geeignete Instrumente prüfen. Die Kontrollen hierfür wollen wir ausweiten. In Zeiten von so eklatantem Mangel an bezahlbarem Wohnraum beziehen wir Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten klare Position: dauerhafter Wohnraum für Menschen muss Vorrang haben.
- **Menschen Wohnen ermöglichen.** Um die Menschen bei der Miete zu stützen, wollen wir das Wohngeld weiter erhöhen. Wir unterstützen **Subjekt-** (Kosten der Unterkunft und Wohngeld) **und Objektförderung** (Wohnungsbauförderung) gleichermaßen. Im Land unterstützen wir die Forderung, dass **Familien** bei der **Grunderwerbssteuer** um 50% **bei Ersterwerb** entlastet werden können. Die Einigung im Koalitionsvertrag der Großen Koalition für ein Baukindergeld unterstützen wir und hoffen auf eine schnelle Umsetzung.
- **Wohnungsbau muss alle angehen.** Wir wollen mit den Unternehmen in einen Dialog treten, unter welchen Bedingungen diese wieder **Werkwohnungen** anbieten können. Werkwohnungen sind ein Standortfaktor und entlasten den Wohnungsmarkt. Viele große Arbeitgeber in Deutschland bieten Werkwohnungen an und auch in der Bodenseeregion sind große Arbeitgeber in der Pflicht, ausreichend Wohnraum für die Fachkräfte und Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bereitzustellen. Aber auch das Land und den Bund sehen wir in der Pflicht. Die rückläufige Zahl an Sozialwohnungen muss zu einem klaren Wiedereinstieg des Landes in den sozialen Wohnungsbau führen.
- **Von Anderen lernen.** Wir wollen funktionierende Lösungen kopieren, wie etwa die VoGeWoSi (Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft) oder das Projekt „herein“ der Caritas Bodensee-Oberschwaben in Friedrichshafen und Langenargen . Dort wird bereits **bestehender, leerstehender Wohnraum aktiviert**, in dem Vermieterinnen und Vermietern laufende Mieteinnahmen garantiert werden und diese gleichzeitig vor Risiken und Aufwand bei der Wohnungsvermietung befreit werden. Die Träger betreuen Eigentümer und Mieter gleichermaßen und verhindern durch diese Vorgehensweise, dass Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung leer stehen lassen, weil sie den Aufwand der Vermietung scheuen oder Risiken vermeiden wollen.
- **Bezahlbare Wohnungen in sinnvoller Größe.** Über die Jahrzehnte wohnen immer weniger Menschen in immer größeren Wohnungen. Die Quadratmeterzahl pro Wohnungsnutzer ist stark gestiegen. Da vor allem in Städten die Wohnungen kaum noch bezahlbar sind und solche große Wohnungen nicht immer notwendig sind, wollen wir für junge Menschen, Singles und Menschen, die im Alter alleine leben

kleinere Wohnungen – auch sogenannte „**Mikro-Apartments**“ anbieten, die dann auch weniger Miete kosten.

- **Alle an einen Tisch.** Wir möchten auch vor Ort regelmäßig stattfindende **Wohnungsbau-Konferenzen** etablieren, bei denen alle Akteure an einem Tisch sitzen. Dazu gehören etwa Banken, Wohnbaugenossenschaften, Kommune, Arbeitgeber, Grundstücksbesitzer. Dazu gehören aber ausdrücklich auch Akteure von Bundes- und Landesebene, denn nur so können wir uns auf die richtigen Maßnahmen auf allen Ebenen für die Bodenseeregion verständigen und Änderungen auf den entsprechenden politischen Ebenen vorantreiben und fordern.
- **Kommunale Steuerungsmöglichkeiten ausweiten.** Wir werden uns im Bund dafür einsetzen, dass Kommunen mehr Möglichkeiten erhalten, den Wohnungsbau vor Ort zu lenken. So wollen wir im Bund ein **kommunales Vorkaufsrecht** mit Befreiung der Grunderwerbssteuer erreichen.
- **Maßnahmen gegen Grundstücksspekulation: Zugriff auf Baugrund für die Allgemeinheit verbessern.** Wir wollen erreichen, dass im **Flächennutzungsplan Flächen besser getauscht** werden können. Um die rasant steigenden Grundstückspreise in den Griff zu bekommen, müssen die Kommunen größeren Spielraum erhalten, um Flächennutzungspläne zu Gunsten verkaufswilliger und bauwilliger Grundstückseigner zu überarbeiten. Im Bund brauchen wir schnelle Fortschritte bei der Einführung der Grundsteuer C, die bebauungsfähige Brachflächen stärker belastet.
- **Die Steigerung der Baukosten bremsen.** Auch manche Auflagen haben die Baukosten steigen lassen. So müssen bei den sinnvollen und notwendigen Energiesparverordnungen z.B. **Fassadendämmungen** auf ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis angepasst werden. Überdachte Fahrradstellplätze kosten fast nichts, ein **Tiefgaragenplatz** aber rund 25.000 €, Stellplätze dürfen in Zeiten, in denen die Menschen fast die Hälfte ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben, kein Selbstzweck sein bzw. müssen auf die gesetzliche Mindestzahl reduziert werden.
- **Mehr Bauflächen am See mit Augenmaß realisieren.** Das Ziel, die maßlose Versiegelung von Flächen zu verhindern, unterstützen wir ausdrücklich. Dennoch setzen wir uns bei der Fortschreibung des Regionalentwicklungsplans für Möglichkeiten der Kommunen im Bodenseeraum ein, **mehr Wohn- und Gewerbegebiete** ökologisch nachhaltig auszuschreiben. Dabei müssen Verkehrsinfrastruktur und Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten mit einander verknüpft werden. Neue Wohngebiete müssen dort ausgewiesen werden, wo eine ÖPNV-Erschließung vorhanden oder eingeplant ist und neue Gewerbegebiete müssen dort ausgewiesen werden, wo eine Bahnerschließung vorhanden oder eingeplant ist. Hier sehen wir uns im Einklang mit Landesentwicklungs- und Regionalplänen aus den 1990er Jahren und fordern deren Umsetzung. Wir setzen uns bei der Fortschreibung des Regionalentwicklungsplans für mehr Möglichkeiten der

Kommunen im Bodenseeraum für einen Regionen übergreifenden Ausgleichsmechanismus ein. Modelle, wie das „Reko“ (**regionales Kompensationsflächenmanagement**) wollen wir landesweit vorantreiben und fördern, so dass Regionen Flächen, für die sie selbst keinen Bedarf haben, anderen Regionen, wie der Region Bodensee Oberschwaben, als Ausgleich zur Verfügung stellen können.

- **Wohnen über dem Supermarkt:**

Manche Fläche wurde mit einem Supermarkt-Flachbau bebaut, daneben große Parkplatz-Flächen ausgewiesen. Wohnen über dem Supermarkt und dessen Parkplätzen und generell in Gewerbegebieten, das geht auch bei uns, nicht nur in Großstädten.

- **Sicheres Wohnen ermöglichen.**

Wohnungseinbrüche und ein unsicheres Wohnumfeld führen bei vielen Betroffenen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen eines guten Lebensgefühls. Wir wollen die **Sicherheit beim Bau von Wohnungen und Eigenheimen** stärker fördern und durch eine gute Durchmischung verhindern, dass sich Wohngebieten überhaupt erst zu Kriminalitätsschwerpunkten entwickeln können.

- **Wohnen im Quartier:**

Gerade in verdichteten Wohngebieten und beim Bezug durch überwiegend ältere Menschen und neuer Mieterstruktur kommt der Quartiersmanagement eine große Bedeutung zu. Gute Nachbarschaft und die Förderung des Gemeinschaftsgefühls sollen gezielt unterstützt werden.

- **Erbpacht stärker nutzen.** Wir möchten prüfen, ob Kommunen nicht **verstärkt Grundstücke in Erbpacht** verpachten, anstatt zu verkaufen. Grund und Boden ist nicht beliebig vermehrbar.

(Dies wird von der katholischen Kirche und anderen Großgrundbesitzern wie den Adelshäusern der Württemberger und Fürstenbergern so gehandhabt.)

---

### **Beispiele aus der Bodensee-Region und anderswo: (wird laufend fortgeschrieben)**

- Friedrichshafen hat in einem umfassenden Papier „Wohnungsbericht“ alle Fakten zusammengetragen (Bestehende Wohnungszahl, Miethöhe, Wohnungsberechtigungsschein-Inhaber, Wohnungsbedarf, Prognose, zusätzlicher Bedarf durch Zuzug, Entwicklung der letzten Jahre, etc.) um eine Datenbasis als Entscheidungsgrundlage zu haben.

- die rechtliche Situation sollte geprüft werden. Friedrichshafen ist z.B. amtlich attestiert „Wohnraum-Mangel-Gebiet“! (*Per Rechtsverordnung gilt in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, dass Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren gedeckelt werden. Vorher waren Erhöhungen um bis zu 20 Prozent*

*möglich.*

*Die Mietpreisbremse gilt bei Wohnungen, die zur Neu-Vermietung angeboten werden. Auch die Mietpreisbremse ist auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten beschränkt, dort dürfen Mieten bei einer Wiedervermietung höchstens um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.*

- Konstanz hat einen Leerstands-Melder, so dass Bürger leerstehenden Wohnraum melden können. Die Verwaltung prüft, wem die Immobilie gehört, kann auf den Besitzer zugehen und prüfen, ob die Immobilie genutzt werden kann. In Freiburg hat der neu gewählte Oberbürgermeister ein Leerstands-Kataster angekündigt.

- Konstanz hat ein Zweckentfremdungsverbot beschlossen, mit dem vermieden werden kann, dass vorhandener Wohnraum ohne Genehmigung dem Wohnungsmarkt entzogen wird

Unter Zweckentfremdung wird verstanden: Leerstand länger als 6 Monate, Nutzung für gewerbliche Zwecke, dauerhafte Fremdbeherbergung bzw. Nutzung als Ferienwohnung, so nutzen oder baulich verändern, das es für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, abreißen. Wenn Wohnraum weniger als 6 Monate als Ferienwohnung genutzt wird, so ist dies der Stadt anzuzeigen und zu beantragen.

- so kann es auch gelingen, AirBnB (Online-Plattform für Vermietungen) zurück zu drängen. (Der ursprüngliche Name *Airbedandbreakfast* (englisch: [Luftmatratze](#) und [Frühstück](#)) wurde 2009 verkürzt zu *Airbnb*.)

- Friedrichshafen hat eine Sozialquote von 25% beschlossen (30% hat die SPD gefordert), also dass bei neu geschaffenem bzw. zusätzlich geschaffenem Wohnraum ein bestimmter Anteil der Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau erstellt wird. Dies dient auch einem gesunden Mix von verschiedenen Bevölkerungsschichten und beugt einer Ghettoisierung vor.

- Gleichzeitig wurde eine Belegungsbindung von 25 Jahren beschlossen (SPD hat mindestens 30 Jahre gefordert.)

- Jede Kommune kann innerhalb ihres Flächennutzungsplanes als (Wohn-)Bauland ausgewiesene Brachflächen, bei denen der Besitzer keine Verkaufs- oder Realisierungs-Absicht hat, gegen andere Gebiete tauschen, wo Wohnungsbau erwünscht ist. So kann eine Blockade evtl. aufgehoben werden und dem Besitzer droht ein Wertverlust seines Grundstückes, wenn er es leer stehen lässt.

- der Bodenseekreis und Friedrichshafen haben jeweils zu einem Wohnungsbau-Gipfel eingeladen bzw. eine Wohnraum-Allianz gegründet, wo Vertreter von Wohnungsbaugesellschaften, Banken, Arbeitgeber, Landbesitzer, Vertreter der Kommune, etc. gemeinsam nach Lösungen suchen.

- in Dornbirn bietet die VoGeWoSi (Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.) als Service und Dienstleistung die Vermietung von

leerstehendem Wohnraum an:

### **Sicher vermieten – ein Gewinn für Vermieter und Mieter**

*Vermieten ohne Risiken und Aufwand.*

Eine Wohnung zu vermieten ist für Eigentümerinnen und Eigentümer mit Aufwand verbunden. Manche Eigentümer schrecken davor zurück und lassen ihre Wohnung deshalb leer stehen. Sie verzichten dabei auf mögliche Mieteinnahmen. Gleichzeitig steht Wohnraum, der dringend benötigt wird, nicht zur Verfügung.

Das Land Vorarlberg, die VOGEWOSI und die Eigentümervereinigung haben nun ein Modell ausgearbeitet, das den Wohnungseigentümerinnen und –eigentümern laufende Mieteinnahmen garantiert, ohne mit Risiken oder Aufwand verbunden zu sein. Die Projektpartner Land, VOGEWOSI und die Eigentümervereinigung garantieren, dass Eigentümer und Mieter gut betreut werden.

- Der Gemeinderat von Friedrichshafen hat die Verwaltung beauftragt, systematisch die ältesten Bebauungspläne, die teilweise vor dem Krieg oder kurz danach entstanden, zu überarbeiten, mit dem Ziel die mögliche Bebauung an die heutigen Erfordernisse anzupassen. Damit kann in bestimmten Bereichen höher gebaut bzw. aufgestockt werden und leerstehender Raum verdichtet bzw. bei Abriss von Alt-Substanz größer gebaut werden.

- Der Gedanke der Werkwohnungen soll geprüft werden. Früher gab es mehr Werkwohnungen, die der Mitarbeiterbindung dienen, ein Standortfaktor sind und den allgemeinen Wohnungsmarkt entlasten. VW hat in Wolfsburg über 5.000 Wohnungen im Bestand und die Stadtwerke München erweitern ihren Wohnungsbestand für Mitarbeiter.

- der Gemeinderat von FN hat beschlossen in den 5 Jahren von 2017 bis 2021 insgesamt 12,5 Millionen Euro für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu investieren.

-

FN: Städtische Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden zukünftig vorrangig an Wohnungsbauunternehmen, insbesondere an das kommunale Wohnungsbauunternehmen sowie die Zeppelin Wohlfahrt GmbH Wohnungsbauunternehmen veräußert, sofern diese bereit sind, auf dem Grundstück einen signifikanten Anteil an preisgebundenem Wohnraum zu schaffen und diese Wohnungen für mindestens 25 Jahre im Bestand zu halten. Dies geschieht zum Zwecke der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Im Gegenzug veräußert die Stadt die Grundstücke billiger.

- Friedrichshafen bezuschusst Bestandswohnungen und neue Wohnungen von Vermietern:

1. Bezuschusst wird der Erwerb von Belegungsrechten an leer stehendem Wohnraum für die Dauer von alternativ 15, 25 oder 30 Jahren ab Bezug.

2. Bezugsberechtigt sind Personen/Haushalte die über einen Wohnberechtigungsschein nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) verfügen und von der Stadt Friedrichshafen über ein Benennungsrecht vorgeschlagen werden.

3. Die Miethöhe darf für die Dauer der Bindung maximal die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 % betragen.

4. Die Förderung beträgt 430 €/m<sup>2</sup> für eine 15jährige Miet- und Belegungsbindung, 640 €/m<sup>2</sup> für eine 25 jährige Miet- und Belegungsbindung und 710 €/m<sup>2</sup> für eine 30 jährige Miet- und Belegungsbindung.

5. Das Belegungsrecht wird im Grundbuch gesichert.

- Kaufpreisvergünstigungen beim Grunderwerb zum Zwecke der Schaffung von zusätzlichem preisgebundenem Wohnraum für Bauinvestoren

- Die Stadt Friedrichshafen hat beschlossen, Wohnraum für Obdachlose zu schaffen bzw. bereit zu halten. (Das darf nicht vergessen werden, denn diese Menschen finden aus eigener Kraft keine Wohnung.)

- Friedrichshafen fördert nicht nur freiwillig Klimaschutz und Energiesparende Wohnungen, sondern auch Einbruchschutz an Wohnungen mit Zuschüssen

- Friedrichshafen hat ein freiwilliges Kinderbaugeld beschlossen um den Erwerb von Wohneigentum für Familien zu fördern

- Friedrichshafen hält daran fest, private Flächen zu erwerben und dann darauf Baurecht zu schaffen

- Flächen ohne Aussicht auf Entwicklung zu Wohnbauland sollen im Zuger der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gegen Flächen mit Aussicht auf Entwicklung zu Wohnbauland ausgetauscht werden.

- für vorhabenbezogene Bebauungspläne wurde in FN die Schwelle (mindestens 8 zusätzliche Wohneinheiten oder 400 Quadratmeter zusätzliche Geschossfläche) gesenkt. Diese Art von Bebauungsplänen senkt den Planungs- und Verwaltungsaufwand.

- in Friedrichshafen wurde für Grundstückseigentümer mit kleineren Grundstücken, die ihr Grundstück an die Stadt verkaufen, ein Flächenrückbehalt eingeführt. Er beträgt 20%. Wer Grundstücke, die kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> sind, verkauft, darf nach einem bestimmten Berechnungsmodus mehr Fläche behalten. Der Hintergrund ist, dass die Stadt ein Interesse daran hat, dass möglichst noch unbebaute Flächen im Stadtgebiet für Wohnungen (Nachverdichtung) zur Verfügung stehen. Viele Besitzer dieser Grundstücke, wollen aber für sich oder ihre Kinder hier die Möglichkeit von Wohnraum planen. Bei kleinen Grundstücken, wäre die Restfläche aber zu klein. So kann ein Anreiz geschaffen werden, Grundstücke im Stadtbereich zur Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Leben über Aldi oder Edeka: 15.000 Berliner sollen bald auf Supermärkten wohnen

Im Jahr 2030 sollen vier Millionen Menschen in Berlin leben, doch schon jetzt gibt es zu wenig Wohnungen. Eine neue Idee soll neuen Wohnraum schaffen. „Wir nutzen den Luftraum über einem Supermarkt“, sagt der Berliner Projektentwickler Alexander Harnisch.

Wohnen über dem Supermarkt – für zahlreiche Berliner könnte das bald Realität werden. Die Hauptstadt wächst weiter, doch die Baugrundstücke werden knapp. Die Idee des

Projektentwicklers Alexander Harnisch: Mehrgeschossige Wohnbauten über Supermärkten. 15.000 neue Wohnungen könnten so in ganz Berlin geschaffen werden.

Ein erstes Pilotprojekt entsteht derzeit in Steglitz über einem Edeka-Markt. Bis 2017 sollen hier zwei Wohnhäuser mit insgesamt 19 Wohnungen entstehen. Der Haken: Der Neubau über dem Markt wird so aufwendig, dass die neue Wohnfläche einen recht hohen Preis haben wird. Harnisch ist aber optimistisch: Durch die gesammelten Erfahrungen im ersten Bauprojekt sollen nachfolgende Vorhaben günstiger werden.

### **Werkwohnungen** Job plus Bleibe

Unternehmen bauen wieder Wohnungen für Mitarbeiter. Die Betriebe lösen damit gleich zwei Probleme: den Mangel an Fachkräften und den Bedarf an Wohnungen. Werkwohnungen waren schon mal in. Dann verkauften viele Firmen ihre Immobilien.

Werkwohnungen galten in Deutschland lange als Auslaufmodell. Viele Unternehmen wie etwa die Deutsche Bahn, RWE, die Deutsche Post, TUI, Bayer, Thyssenkrupp, Daimler oder Siemens verkauften solche Immobilien - zu gering war der Ertrag, zu groß erschien ihnen der Aufwand, zu wenig zu tun hatten die Wohnungen mit dem Kerngeschäft. Doch nun wird die Werkwohnung neu entdeckt. Das geht aus einer Untersuchung des Berliner Forschungs- und Beratungsinstitut Regiokontext hervor. "Es gibt das Comeback der alten Werkwohnung - allerdings frisch verpackt, in Konzepten zum Mitarbeiterwohnen. Hier entwickeln sich neue Zukunftsmodelle für Wohnen und Arbeiten in Deutschland", sagt Studienleiter Arnt von Bodelschwingh.

Für die Untersuchung befragte das Berliner Institut bundesweit 55 Arbeitgeber. Demnach bieten Handwerksbetriebe genauso wie große Unternehmen wieder verstärkt neben einem Job auch eine feste Bleibe, vor allem in Regionen, in denen die Wohnungsnot groß ist. "Mitarbeiterwohnungen sind kein exotisches Nischenthema mehr", sagt Bodelschwingh. Die Betriebe reagierten damit auf einen doppelten Mangel: den an Wohnungen und den an Fachkräften.

Besonders kommunale Unternehmen setzen wieder verstärkt auf Wohnungen für Mitarbeiter. Oft können sie noch eigene Flächen nutzen, die sie nicht mehr brauchen. Dann fallen die Kosten für das Bauland weg, das knapp ist und sich in den Groß- und Universitätsstädten extrem verteuert hat. "Gute Fachkräfte sind in Ballungsgebieten wie Köln hart umkämpft", sagt Sophie von Saldern, Personalchefin der Kölner Verkehrsbetriebe. Außerdem könne man als kommunaler Arbeitgeber bei der Bezahlung mit privaten Unternehmen nicht mithalten. Umso wichtiger seien die eigenen Wohnungen "im Wettbewerb um die besten Köpfe".

Im Vergleich zum freien Markt seien die Mieten der Wohnungen sehr attraktiv, bestätigt Bernd Preuss, Chef der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln. Die Sicherung von Fachkräften habe dabei Vorrang gegenüber dem Wunsch, gute Renditen zu erzielen. Die Quadratmeterpreise lägen zwischen einem und 3,50 Euro unter den marktüblichen Kölner Preisen für Kaltmieten. Trotzdem, so Preuss, erreiche die Wohnungsgesellschaft mit ihren knapp 2000 Mitarbeiterwohnungen in der Jahresbilanz zumindest eine "schwarze Null".

Was nun wieder modern wird, hat eine lange Geschichte: Im 19. Jahrhundert begann in Deutschland mit Beginn der Industrialisierung der Werkswohnungsbau. Die Bevölkerung wuchs, Wohnungen fehlten, aber für die vielen ersten großen Fabriken waren dringend Arbeiter gesucht. So entstanden zunächst Mitarbeiterwohnungen und -häuser in Bergbauregionen wie dem Ruhrgebiet. Unternehmer wie Alfred Krupp ließen ganze Siedlungen bauen. In Berlin schuf Siemens Wohnraum, in Ludwigshafen der Chemiekonzern BASF. Fabrikbesitzer konnten so auch Arbeiter an ihre Unternehmen binden. Die Werkswohnung avancierte zur betrieblichen Sozialleistung.

Noch in den 1970er-Jahren belief sich die Zahl der Werkswohnungen auf mehr als 450 000 in Deutschland. Doch davon blieb nach dem großen Ausverkauf in den folgenden Jahrzehnten nicht mehr viel übrig. Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), schätzt, dass aktuell noch knapp 100 000 dieser Werkswohnungen vorhanden sind.

Eine Statistik, wie viele zuletzt neu entstanden sind, gibt es nicht. GdW-Präsident Gedaschko hofft aber, dass die neuen Mitarbeiterwohnungen dazu beitragen, das Defizit an bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen wenigstens zu verringern.

In Berlin ist für die Vermietung einer Ferienwohnung durch die Novellierung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes nun eine Registrierung erforderlich. Diese macht es einfacher, Ferienwohnungen zu prüfen und möglichen Steuerbetrug aufzudecken. Es ermöglicht potenziellen Interessierten und Interessenten durch die Registrierungsnummern legale Ferienwohnungen von illegalen zu unterscheiden. Ich halte diese Regelung für längst überfällig. Auch in Stuttgart müssen Ferienwohnungen genehmigt werden. Gegen eine mögliche Verschärfung dieses Rechts wehrt sich gerade das Wirtschaftsministerium BaWü. Die Verschärfung soll dafür sorgen, dass Portale wie Airbnb ihre Anbieter von Ferienwohnungen durch Adress- und Namensnennung identifizierbar machen. Für diese Regelung spricht sich auch die SPD aus. Wir sind der Ansicht, dass so eine tatsächliche Kontrolle durch die Behörden möglich ist und Missbrauch besser und schneller vorgebeugt werden kann.

### **Satzung gegen Zweckentfremdung (am Beispiel Stuttgart)**

Seit 1. Januar 2016 gilt eine Satzung, die Zweckentfremdung verbietet. Hintergrund der Satzung ist der Mangel an bezahlbaren Wohnungen.

Ziel: Mehr Wohnraum für Stuttgart

Die Preisentwicklung von Neuvertragsmieten verdeutlicht die Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt: Hier stiegen die Mieten mehr als doppelt so stark an wie in Baden-Württemberg. Das Mietspiegelniveau hat sich in Stuttgart zwischen 2000 und 2014 um insgesamt 46,6 Prozent erhöht, während sich die durchschnittliche Nettokaltmiete im Land um 22,3 Prozent verteuerte. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum in Baden-Württemberg um 24,6 Prozent.

Die Satzung gegen Zweckentfremdung soll auch einer weiteren Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestands entgegenwirken. Sie ist ein weiteres Instrument der Stadt, um die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen.

Grundlage für die Satzung ist ein Landesgesetz aus dem Jahr 2013. Die baden-württembergischen Städte Konstanz und Freiburg haben auf dieser Basis bereits eine entsprechende Satzung eingeführt.

---

Infos und Hinweise auf Leerstand

Die Überwachung des Zweckentfremdungsverbots erfolgt durch das Baurechtsamt.

Auskünfte erteilt das Baurechtsamt unter den  
Telefonnummern 0711/216-60133/-60255/-60681.

Fragen und Hinweise zu einer Zweckentfremdung können auch per E-Mail eingereicht werden: [poststelle.zweckentfremdung@stuttgart.de](mailto:poststelle.zweckentfremdung@stuttgart.de)

---

Fragen und Antworten zur Satzung gegen Leerstand

Was ist eigentlich Zweckentfremdung?

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt insbesondere vor, wenn dieser

- überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- durch bauliche Veränderungen für eine Wohnnutzung nicht mehr geeignet ist,
- nicht nur vorübergehend gewerblich für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
- länger als sechs Monate leer steht oder
- beseitigt wird (Abbruch).

Wo setzt die Satzung an?

Die Satzung richtet sich nicht an die zahlreichen Stuttgarter "Häuslebauer", die Wohnungen zum Wohnen vermieten. Sie richtet sich an die Eigentümer, die eine Wohnung oder ein Haus grundlos leer stehen lassen.

### ***Fällt auch Zwischenvermietung darunter?***

Nein. Wer zum Beispiel länger im Ausland ist und die Wohnung in dieser Zeit zwischenvermietet, ist nicht von der Satzung betroffen. Gleiches gilt auch für Menschen, die einen Zweitwohnsitz in Stuttgart haben.

### ***Ist das Zweckentfremdungsverbot eine neue Idee?***

Nein. Es gab bereits unter der CDU-Landesregierung von 1972 bis 2000 ein Zweckentfremdungsverbot, daher hat die Rechtsprechung viel Erfahrung mit allen Details. Aktuell arbeiten Freiburg, Konstanz, Hamburg, München und Berlin mit Zweckentfremdungsverboten. Alle Städte, die Wohnraummangel und einen teuren Wohnungsmarkt haben. Das Zweckentfremdungsverbot gilt als probates rechtliches Mittel, um Leerstand und nicht genehmigte Ferienwohnungen in den Griff zu bekommen.

### ***Was tut die Verwaltung genau?***

Die Verwaltung prüft, ob eine Wohnung leer steht und was die Gründe dafür sind. Bei einer Ferienwohnung überprüft sie, ob diese baurechtlich genehmigt oder die Nutzung als Ferienwohnung entsprechend angezeigt worden ist. Ebenso werden die Mitarbeiter Hinweisen auf Leerstände bspw. über Leerstandsmelder oder Anzeigen auf Internet-Portalen nachgehen. Dazu werden beim Baurechtsamt zwei neue Stellen geschaffen.

### ***Welche Sanktionen sieht die Satzung vor?***

Das erste Ziel ist das Gespräch. In Freiburg wurden bereits zahlreiche Verfahren durchgeführt, aber bisher musste noch kein Bußgeld verhängt werden. Eigentümer und Verwaltung konnten immer eine Einigung finden. Sollte dies jedoch nicht erfolgen, muss künftig mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro gerechnet werden, das, wenn der Verstoß gegen die Satzung nicht beseitigt wird, auch mehrmals festgesetzt werden kann.

### ***Wie weit greift die Stadt in Eigentumsrechte ein?***

Die Stadt achtet das Recht auf Eigentum. Sie hat kein Recht, dem Besitzer vorzuschreiben, an wen die Wohnung zu vermieten ist. Zudem darf sie auch nicht unangemeldet Wohnraum betreten. Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz und darauf beruhend die Satzung konkretisieren lediglich die schon im Grundgesetz enthaltene Verpflichtung, sein Wohnungseigentum auch zum Wohl der Allgemeinheit, in diesem Fall zur Linderung der Wohnungsnot, einzusetzen.

---

Die Satzung tritt am 01.01.2016 in Kraft. Sie kann sich auch auf solche Nutzungsänderungen auswirken, die ohne baurechtliches Verfahren bereits durchgeführt wurden.

- Das [Informationsblatt Zweckentfremdung \(PDF\)](#) gibt einen kurzen Überblick über die neuen Regelungen.
- Wir empfehlen Ihnen, in den Verfahren nach der Zweckentfremdungsverbotssatzung das nachstehende Formular zu verwenden. [Zweckentfremdung - Antrag auf Genehmigung nach der ZwEVS \(PDF\)](#)
- [Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart \(PDF\)](#)

-----

Alte SPD-Forderungen:

### **Ein am Gemeinwohl orientiertes Bodenrecht**

Grund und Boden kann nicht weiter gehandelt als wäre es eine beliebige Ware, wie ein Auto.

1. Nutzungsrecht statt Privateigentum (Auszug aus Hans-Jochen Vogel: „Bodenrecht und Stadtentwicklung“  
<https://s5741a9c102d48d0c.iimcontent.com/download/version/1494979602/module/11052268898/name/Bodenrecht%20Vogel%201972.pdf> ):

Im Kreistag Ravensburg ist geplant, eine **Förderrichtlinie Sozialer Wohnungsbau im Landkreis Ravensburg zu beschließen.**

Dabei wird der Landkreis Ravensburg die Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum im Segment des Sozialen Wohnungsbaus unterstützen und fördert den „bezahlbaren Wohnraum“.

1. Es erfolgt eine Förderung des Landkreises
  - a) bei Neubauten in Höhe von bis zu 300 Euro je qm Wohnfläche und bei
  - b) bei Reaktivierungen von Bestandsgebäuden in Höhe von bis zu 150 Euro je qm Wohnfläche (gilt in allen Kommunen des Landkreises)
  - c) bei Schaffung von barrierefreiem Wohnraum; in diesem Fall erhöht sich die Förderung nach a) und b) um 20% je qm.

**Wird laufend fortgeschrieben, bzw. erweitert .....**