



# **BWohnen – die Landesentwicklungsgesellschaft für Wohnungsbau und Quartiersentwicklung in Baden-Württemberg**

Die SPD-Landtagsfraktion steht für ein Baden-Württemberg, das bezahlbares Wohnen auch als gesamtgesellschaftliche und staatliche Aufgabe versteht und sich dieser Aufgabe entschlossen annimmt. Grüne und CDU, die die Landesregierung bilden, haben den immer dramatischeren Missstand und den großen Handlungsbedarf in der Wohnungsbaupolitik nicht erkannt oder die falschen Schlüsse daraus gezogen. Zur Staatsaufgabe des Landes gehört für die SPD-Landtagsfraktion ein Dreiklang aus einem Wohnungsbereich in öffentlicher Hand, staatlicher Wohnraumförderung und Unterstützung des Eigenerwerbs für breite Bevölkerungsschichten. Die SPD hat in ihrer Regierungszeit mit der Verdreifachung der Landeswohnraumförderung unter den Gesichtspunkten 2 und 3 dieses Dreiklangs massive Fortschritte für die Menschen erreicht. Der Verzicht auf landeseigene Wohnungen passt nicht zu diesem Ansatz.

Mittlerweile ist es in vielen Regionen des Landes selbst für Gutverdiener kaum möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Familien und Alleinerziehende mit kleinen Kindern, Rentnerinnen und Rentner, Geringverdiener und andere Personen, die nicht über viel Geld verfügen, haben erst recht kaum noch eine Chance auf eine Wohnung in vielen Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg. Das zeigt: es war ein Fehler, sich darauf zu verlassen, dass der Markt die Wohnraumversorgung in Baden-Württemberg regelt. Auch wenn viele Kommunen, Wohnungsbaugenossenschaften und auch manche Bauträger darum bemüht sind, bezahlbare Wohnungen zu schaffen, reicht dies bei weitem nicht aus. Zwar hat das Land seine Wohnraumförderung in den vergangenen Jahren aufgestockt: dies ist jedoch gemessen an den Herausforderungen ein viel zu kleiner Schritt. Es wird immer deutlicher, dass das Land eine aktivere Rolle in der Schaf-

fung von Wohnraum einnehmen muss. Daher fordert die SPD-Landtagsfraktion die Neugründung einer landeseigenen Gesellschaft: BWohnen - die Landesentwicklungsgesellschaft für Wohnungsbau und Quartiersentwicklung in Baden-Württemberg

### BWohnen – die Landesentwicklungsgesellschaft für Wohnungsbau und Quartiersentwicklung in Baden-Württemberg

Eine Hauptaufgabe von BWohnen besteht darin, auf Landesflächen Wohnraum zu schaffen. Laut Auskunft der Landesregierung sind über 670.000 qm landeseigener Flächen verfügbar, die entweder schon jetzt bzw. sehr zeitnah oder in den nächsten drei bis zehn Jahren für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen könnten. Diese Fläche reicht für rund 10.000 Wohnungen. Das Nachbarland Bayern macht es vor: die im Sommer 2018 gegründete „BayernHeim“ will bis zum Jahr 2025 insgesamt 10.000 neue Wohnungen schaffen. Wir sagen: was Bayern kann, muss auch Baden-Württemberg können. Deshalb fordert die SPD-Landtagsfraktion, 320 Millionen Euro in die Gründung und den Aufbau von BWohnen zu stecken. Dieses Geld ist ein Grundstock, um die zur Verfügung stehenden landeseigenen Flächen zu entwickeln, Wohnraum zu schaffen und in Folge einen eigenen Wohnungsbestand mit einem klaren Schwerpunkt auf dem geförderten Wohnungsbau zu betreiben. Darüber hinaus soll BWohnen weitere Aufgaben übernehmen. In Zusammenarbeit mit einer oder mehreren Kommunen werden Grundstücke erworben (ggf. Zwischenerwerb), entwickelt und Bauprojekte umgesetzt. BWohnen unterstützt dabei je nach Situation finanziell, fachlich und personell. Dabei wird BWohnen keine Konkurrenz zu anderen Baugesellschaften sein, sondern lediglich dort mitwirken, wo die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum anderweitig nicht erfolgt. Es wird auch möglich sein, Joint-Venture-Partnerin für kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Privatinvestoren zu sein. Weitere wichtige Aufgabe von BWohnen wird sein, zu einer gelingenden Quartiersentwicklung und –gestaltung beizutragen und hierfür eine Plattform anzubieten, auf der ein Austausch über neue Wohnkonzepte, Best-Practice-Modelle und dergleichen mehr stattfinden kann. Hierdurch wird BWohnen zum Ideengeber für Kommunen in ganz Baden-Württemberg. BWohnen initiiert proaktiv Diskussionen, wie rasch bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann und, und

begleitet lokale Bündnisse für Wohnen. Im Gegensatz zur Wohnraumallianz und ähnlichen Formaten steht jedoch bei BWohnen die konkrete Umsetzung von Wohnungsbau an vorderster Stelle, nicht die Diskussion über politische Rahmenbedingungen. BWohnen wird als landeseigene GmbH gegründet und wird zunächst mit bis zu zwanzig Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern starten. Mit zunehmendem Wohnungsbestand und einem Zuwachs an Kooperationen wird auch die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zunehmen, wobei auch dann der allergrößte Teil des zur Verfügung stehenden Geldes für Erwerb und Entwicklung von Grundstücken sowie Schaffung von Wohnraum verwendet wird und nur ein sehr geringer Anteil für Personal und Sachkosten.

## **BWohnen**

- baut auf landeseigenen und weiteren Flächen bezahlbare Wohnungen in Baden-Württemberg und betreibt einen eigenen Wohnungsbestand

*Beispiel: in der Stadt XY besitzt das Land Baden-Württemberg eine freie Fläche, die für Wohnungsbau geeignet ist. Durch BWohnen entsteht auf dieser Fläche mehrgeschossiger Wohnraum für mehrere Familien, die zuvor teils jahrelang auf einer Suche nach passendem Wohnraum waren. In der Nachbarstadt werden auf einer landeseigenen Fläche derzeit mehrere alte Gebäude abgerissen. Auch hier plant BWohnen in Zusammenarbeit mit der Kommune einen Neubau mit familien- und seniorengerechten Wohnungen.*

- kooperiert mit Kommunen, um Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln und Bauprojekte umzusetzen

*Beispiel: eine Gemeinde mit 6.000 Einwohnern erschließt eine Fläche, die für sozialen Wohnungsbau verwendet werden soll. Die Gemeinde kann jedoch dieses Vorhaben nicht alleine bewältigen und wendet sich an BWohnen, da kein privater Investor in der Lage oder willens ist, bezahlbaren Wohnraum im von der Kommune gewünschten Umfang zu bauen. BWohnen tritt hier als finanzieller Partner der Gemeinde zur Seite und ist als Berater tätig.*

- ist Joint-Venture-Partnerin für kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Privatinvestoren

*Beispiel: eine Großstadt mit über 100.000 Einwohnern plant die Erschließung eines neuen großen Stadtteils, in dem 1.000 neue Wohneinheiten entstehen sollen. Aufgrund der Größe des Projektes*

wird ein Joint-Venture gegründet. An diesem projektgebundenen Zusammenschluss sind die Kommune, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein privates Unternehmen und BWohnen beteiligt. Alle Parteien stellen finanzielle Mittel bereit und bringen zusätzlich noch ihr jeweiliges fachspezifisches Know-How ein. Dadurch entstehen Synergieeffekte, die wichtig für die Durchführung des Projekts sind.

- trägt zur gelingenden Quartiersentwicklung und –gestaltung bei, indem Beratung und Austausch für Kommunen und Bauträger gebündelt werden

*Beispiel: eine Gemeinde im Speckgürtel der Landeshauptstadt hat seit etlichen Jahren einen stetig steigenden Zuwachs an Einwohnern. Daher beschließt der Gemeinderat, einen alten Stadtteil zu erneuern und zu erweitern. Finanziell ist es für die Gemeinde kein Problem, dieses Vorhaben durchzuführen, jedoch hat sie praktisch kaum Erfahrung mit Quartiersentwicklung und -gestaltung. Deshalb holt der Gemeinderat BWohnen mit an Bord. Zusammen mit vielen Bürgerinnen und Bürgern und den Verantwortlichen in der Kommune gelingt es, den Stadtteil so zu planen, dass eine größtmögliche Akzeptanz seitens der Anwohner erreicht wird und die ganze Gemeinde von ihrem neuen Stadtteil profitiert. BWohnen tritt in diesem Fall als Berater auf und stößt Prozesse vor Ort für eine gelingende Quartiersentwicklung an. BWohnen begleitet diesen Prozess, baut aber nicht selbst im neuen Stadtteil.*

- initiiert proaktiv Diskussionen, wie rasch bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann und, und begleitet lokale Bündnisse für Wohnen

*Beispiel: eine Region, die aus vielen kleineren Gemeinden und Städten besteht, möchte den sozialen Wohnungsbau stärken. BWohnen organisiert hierzu einen koordinierten Austausch der verschiedenen Akteure (Kommunen, Gesellschaften, Bauunternehmen, Privatpersonen). Hierdurch gelingt es, sich auf ein gemeinsames Vorgehen zu verständigen und gemeinsame Ziele für mehr bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum festzulegen. BWohnen begleitet hierzu den gesamten Diskussionsprozess, in der Verantwortung bleiben jedoch die lokalen Akteure.*

## Zur ökologischen Verträglichkeit von mehr Wohnungsbau

Die Notwendigkeit des Ziels, mit der Versiegelung weiterer Flächen vorsichtig umzugehen, erkennt die SPD-Landtagsfraktion ausdrücklich an. Gleichwohl muss die unmittelbare Not vieler Menschen und der massive Druck auf den Wohnungsmarkt anerkannt werden. Alleine bis 2025 werden in Baden-Württemberg bis zu 500 000 neue Wohnungen benötigt. Es ist eben nicht möglich, vollmundig mehr Wohnraum zu fordern, dann aber bei jeder möglichen Baufläche darauf zu verweisen, dass gerade hier Wohnungsbau nicht möglich ist. Die SPD Baden-Württemberg setzt sich dafür ein, insgesamt 7400 ha im Land als Bauflächen zu aktivieren. Dieser Verbrauch zusätzlicher Flächen soll allerdings an eine erhöhte Bewohnungsdichte gekoppelt werden, etwa durch verstärktes Bauen in die Höhe. Dabei kommt es darauf an, dass die zusätzlich aktivierten Bauflächen tatsächlich auch dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Um eine, dem dringenden Bedarf angemessene, Umsetzung von sozialem Wohnungsbau sicherzustellen, soll den ca. 7400 ha zusätzlich aktivierten Flächen, was etwa fünf Prozent der bebauten Fläche entspricht, eine deutliche Erhöhung der Landeswohnraumförderung gegenübergestellt werden.

Die Aktivierung weiterer Flächen soll mit Rücksicht auf die ökologische Nachhaltigkeit allerdings an zusätzliche Ausgleichsflächen und ergänzende Ökodieleistungen, sowie ein verstärktes Bauen in die Höhe gekoppelt werden. Das Land muss landeseigene Grundstücke stärker als bislang für die Bebauung aktivieren, wie dies oben ausgeführt ist. Hierzu ist die Einrichtung von B Wohnen von zentraler Bedeutung.

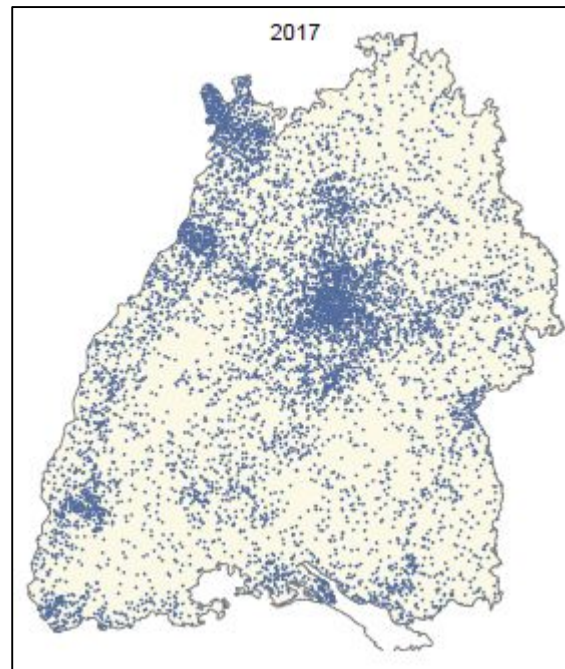
## **Anhang: weshalb Wohnraum in Baden-Württemberg so dringend benötigt wird**

Die Situation rund um den Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg spitzt sich immer weiter zu. Vor allem in den Ballungsräumen (Stuttgart, Mannheim, Heidelberg, Freiburg, Heilbronn, Ulm, Baden-Baden, Karlsruhe und Pforzheim) ist der Wohnungsmarkt sehr angespannt. Es gibt zu wenig Wohnraum und der vorhandene Wohnraum ist für viele Menschen nicht bezahlbar. Einerseits sind die allgemeinen Baukosten enorm gestiegen. Zudem ist die Nachfrage nach Wohnraum anhaltend hoch und das Angebot kann diese Nachfrage nicht sättigen, weshalb es zusätzlich zu Preissteigerungen kommt. Der demografische Wandel hat einen expliziten Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Seit der Wiedervereinigung stieg die Einwohnerzahl Baden-Württembergs um 12% und auf derzeit 11 Mio. Einwohner. Somit hat Baden-Württemberg zusammen mit Bayern den prozentual höchsten Zuwachs der Bevölkerung. Die Auswirkungen lassen sich am Beispiel zweier Regionen zeigen: Stuttgart und Rhein-Neckar.

Schon jetzt fehlen in Baden-Württemberg mehr als Hunderttausend Wohnungen, bis 2025 müssen 500.000 Wohnungen gebaut werden – nicht nur, aber auch in den Ballungsräumen. Das Wohnraumangebot hat auch für unsere starke baden-württembergische Wirtschaft große Relevanz. Die Möglichkeit, Fachkräfte in der Fläche des Landes zu gewinnen hängt nach Einschätzung einer vom Land in Auftrag gegebenen Untersuchung auch davon ab, ob ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Dies ist derzeit in vielen Regionen des Landes, vor allem in den Ballungsräumen, nicht mehr gegeben.

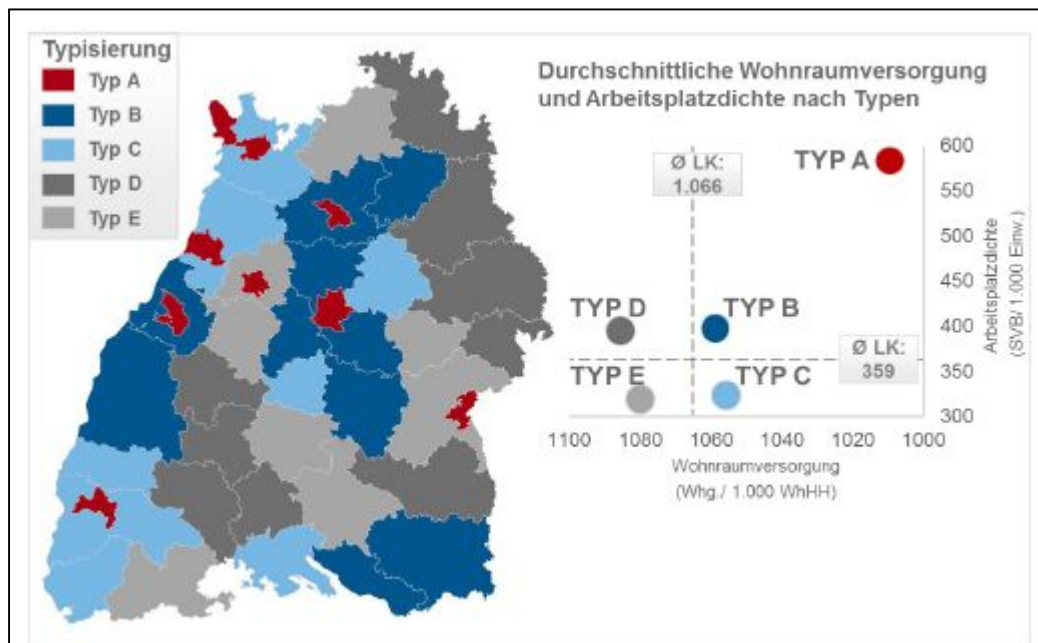
Abbildung 1 zeigt die Bevölkerungsdichte in Baden-Württemberg: deutlich zu sehen die hohe Konzentration der Ballungsräume, allen voran die Stuttgarter Region und die Rhein-Neckar-Region. Zudem werden in beiden Gebieten die Großstädte (Region Stuttgart: Stuttgart und Region Rhein-Neckar: Mannheim, Heidelberg) in der Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ als Typ A und die umliegenden Regionen als Typ B bzw. Typ C definiert (Koch et al. 2017, S.5). In Abbildung 2 ist die Typisierung der verschiedenen Regionen in Baden-Württemberg farblich dargestellt.

Abbildung 1 - Bevölkerungsdichte in Baden-Württemberg



aus: Brachat-Schwarz, Werner (2018): Von 3 auf 11 Millionen! Zur Bevölkerungsentwicklung auf dem Gebiet des heutigen Baden-Württembergs in den vergangenen 150 Jahren. Hg. v. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Online verfügbar unter [https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag18\\_05\\_01.pdf](https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag18_05_01.pdf).

Abbildung 2 - Typisierung in Baden-Württemberg



aus: Koch, Tobias; Neumann, Marion; Schulte, Leander (2017): Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg. Studie im Rahmen der Wohnraum-Allianz. Management-Summary. Hg. v. Prognos. L-Bank. Stuttgart.

- „Typ A: Sehr angespannter Wohnungsmarkt mit sehr starkem Arbeitsmarkt bzw. überdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte.“
- „Typ B: Im Vergleich unter den Landkreisen sehr angespannter Wohnungsmarkt mit sehr starkem Arbeitsmarkt bzw. hoher Arbeitsplatzdichte“
- „Typ C: Im Vergleich unter den Landkreisen sehr angespannter Wohnungsmarkt mit geringer Arbeitsplatzdichte“
- „Typ D: Entspannte Wohnungsmärkte mit überdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte „
- „Typ E: Entspannte Wohnungsmärkte mit unterdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte.“

### Region Stuttgart

Zur Region Stuttgart gehören neben der Landeshauptstadt die Landkreise Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg, Göppingen und der Rems-Murr-Kreis. Die gesamte Region ist einer der europaweit führenden Wirtschaftsstandorte. Die Automobilbranche und ihre Zulieferer sowie finanzwirtschaftliche Dienstleister sind in der Region stark vertreten. In der Region Stuttgart leben 2.8 Mio. Menschen, dies sind 25% der Gesamtbevölkerung Baden-Württembergs.

### Region Rhein-Neckar

Zur Rhein-Neckar-Region gehören die zwei kreisfreien Städte Heidelberg und Mannheim sowie der Rhein-Neckar- und der Neckar-Odenwald-Kreis. In der Region besteht eine enge Verknüpfung von Wirtschaft und Wissenschaft, aufgrund einer Vielzahl von Bildungsinstitutionen zieht es insbesondere junge Menschen in diese Region. Aus wirtschaftlicher Perspektive ist die Ansiedlung einiger Globalplayer für die Region ein voller Erfolg. Derzeit leben in der Rhein-Neckar-Region 1.2 Mio. Menschen, das sind knapp 11% der Gesamtbevölkerung Baden-Württembergs.

8. Januar 2019

Ansprechpartner: Daniel Born MdL, Wohnungspolitischer Sprecher