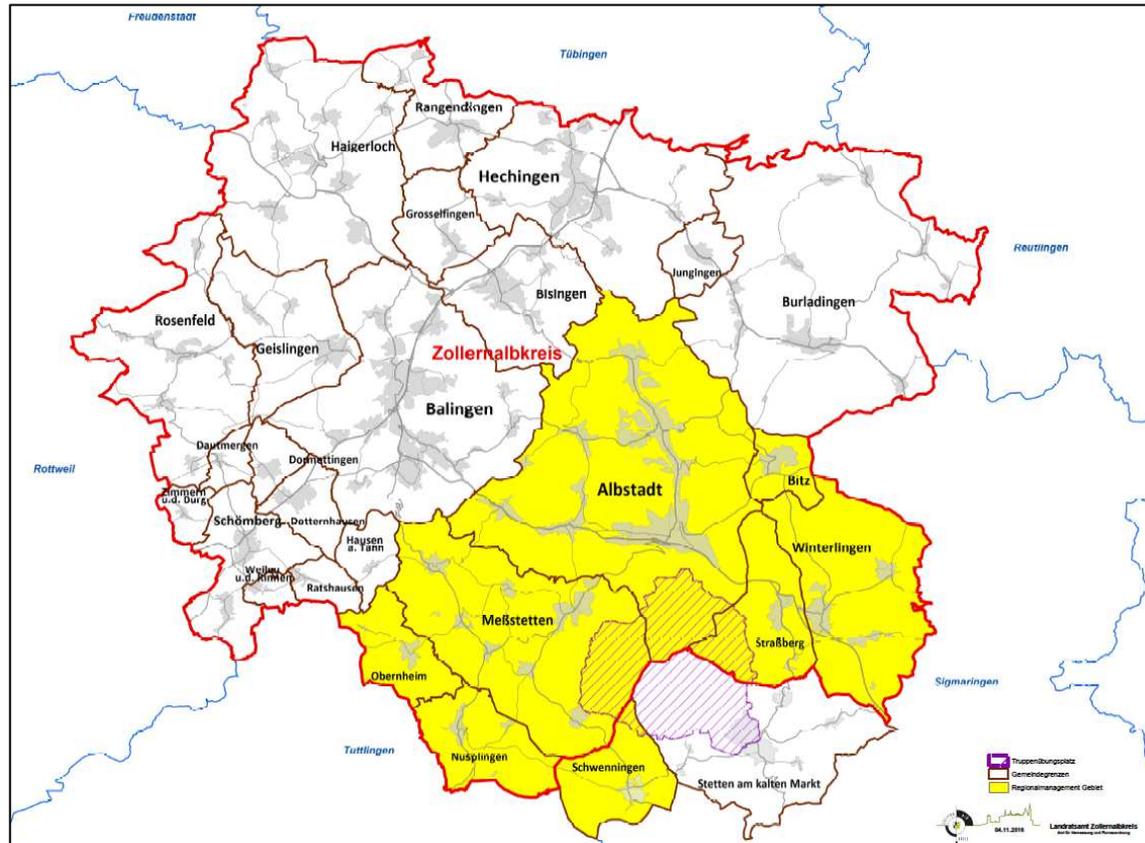


# Wohnen im Ländlichen Raum Nachfrage und örtliche Entwicklung

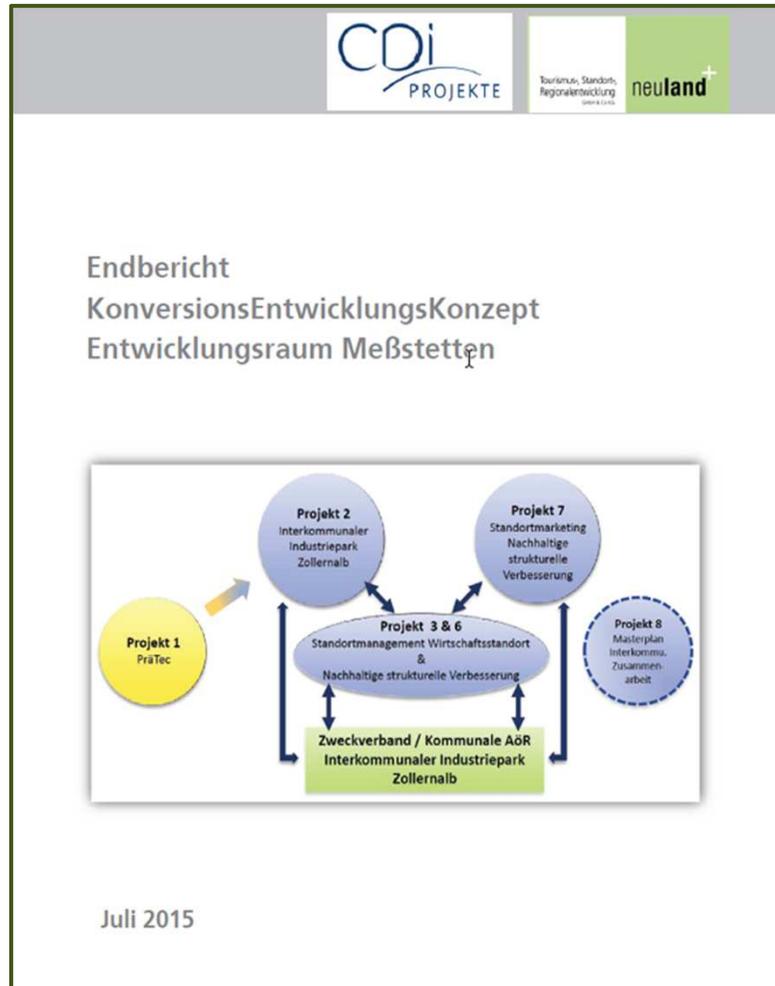
Josef Bühler



## Gliederung

- Wohnraumnutzung
- Zielsetzungen
- Strategien
- Wohnraumnachfrage
- Transformation  
Engpässe & Unterstützung

Fläche (ha): Konversionsraum: 35.069; Zollernalbkreis: 91.771



## Analyse Konversions- Entwicklungskonzept (2015)

- Überdurchschnittlicher Anteil  
Eigennutzung (65,6 - 77,7 %)
- Leerstand 4,8 - 8,2%
- Straßenzüge mit Risiko eines  
perspektivischen Leerstands
- Teilweise Engpass bei kommunalen  
Bauplätzen – Ressource private  
Bauplätze (50 – 110/Gemeinde)

# Regionale Zielsetzungen

| Entwicklungsziele  | Handlungsfelder   |
|--|---|
| <b>Ziel 1:</b> Neue Dynamik für eine zukunftsorientierte Entwicklung von Gewerbe und Industrie | Flächenentwicklung - Raum für Unternehmen und Arbeitsplätze: Interkommunaler Industriepark Zollernalb   |
|  | Wirtschaftsförderung – Innovation fördern und Märkte erschließen: Branchennetzwerke / Fachkräftesicherung / überregionale Kooperation / Standortmarketing |
| <b>Ziel 2:</b> Lösungen für direkte Konversionsfolgen in Meßstetten                            | Innenstadtentwicklung – gesteigerte Einkaufsqualität  |
|  | Stadtteilentwicklung Bueloch – neue Wohnqualität  |
| <b>Ziel 3:</b> Demografie- und zukunftsfester Wohnstandort mit Nah- und Daseinsvorsorge        | Standortentwicklung – attraktive Wohnregion für Einheimische und Zuzügler: Familienfreundlich, Leerstandmanagement, Standortmarketing                     |

Neue Arbeitsplätze durch Nachnutzung Kaserne

➔ Zweckverband Interkommunales Industriegebiet Zollernalb

Transparenz und niederschwelliger Zugang zu Bauflächen/Immobilien

➔ Flächen- und Immobilienportal

Schwerpunktverschiebung in der lokalen Wohnbauförderung

➔ Fokus Altbausanierung und Abriss

Aufwertung bzw. Umnutzung von Bestandsgebäuden

➔ Informationsveranstaltungen / Förderberatung Energieeffizienz / ELR /KFW

Innerörtliche Flurneuordnung als Instrument

➔ Drei mögliche Projektflächen identifiziert

**Vom Leerstand- und Flächenmanagement hin zur Frage:  
Welche Wohnungen und Wohnformen brauchen wir in der Region?**



## [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com)

- Alle kommunalen Flächen im Portal, teilweise auch private Angebote
- Nutzerzahlen (z.B. Nov 19: Meßstetten 1.708; Obernheim 180) und hoher Verbleibedauer (gut 4 Min.)
- Befüllung mit Immobilien läuft zäh: Angebot- und Nachfragesituation; noch keine Schnittstellen zu den Banken
- Markttests über Social Media-Aktionen ermutigen zu Investitionen in diesem Bereich (über 80.000 Kontakte, 3.200 Besucher auf der Plattform)



## Informations- veranstaltungen (Altbausanierung, Umnutzungen)

- Kommunale Wohnförderprogramme
- Energieeffizienzförderung
- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum



**Bisher kein Ansatz:**

**Instrument „Innerörtliche  
Flurneuordnung“ für**

- privaten Landtausch
- Erschließung von innerörtlichen  
Bauflächen
- Bodenneuordnung für  
Grundstückszuschnitte



## Runder Tisch „Ortsinnenentwicklung“ (Planer, Makler, Bänker, kommunale Vertreter)

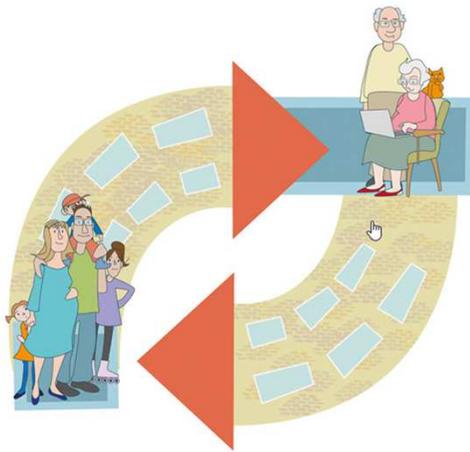
Es fehlen

- **Mietwohnungen generell und v.a.**
- **altersgerechte Wohnungen im Dorfkern (u.a. für Umzugswillige)**
- **Wohnformen für junge Familien, als Alternative zum Eigenheim**



Vorhandener, nicht erschließbarer Wohnraum:

- hohe Rate leerstehender Einliegerwohnungen
- hohe Zahl Alleinstehende in großen Häusern



## Unattraktive Marktlage für Investoren wie potenzieller Nachfragende

- Fehlende Angebote für barrierefreie Mietwohnungen: Investoren & Risiko
- (Große) Spanne zwischen
  - ➔ Mietertrag des Alteigentums (4,6 – 6.8 € qm) und Mietkosten in altersgerechten Neubauten (10 €/qm)
  - ➔ Käuferlös des Alteigentums (1.200 – 1.450 €/qm) und Kosten für neue altersgerechte Wohnungen (2.900 – 3.700 €/qm)



## ELR-Förderprogramm unterstützt Bedarfsdeckung nur im geringen Maße

- Wohnförderung weiterhin stark auf **Eigennutzung** ausgerichtet (**Umnutzung, Modernisierung, Neubau**) sowie Beschränkung auf eine Wohnung zur Fremdvermietung
- Im **Mietwohnungsbau** Konzentration auf Bestandsgebäude, Umnutzung Leerstand, Modernisierung, **keine Neubauförderung**)
- Fördersätze bei Eigennutzung 30 %, bei Mietwohnungen 10 % bzw. 15 %



## Fehlende Sensibilisierungen für neue Wohnformen über Veranstaltungen, Qualifizierungen, Beratungen und Planungsvorgaben

- Häufig verengter Beratungsfokus: Energieeffizienz, Nachhaltige Baustoffe, stationäre Altenhilfe  
  
aber nicht integriert
- mit Wohnformen für junge Familien bzw. Generationsübergreifendes als Alternative zum Eigenheim



## Neue oder angepasste Förderungen für Mietwohnungen, z.B. ELR

- Stärkung der Mietbauförderung generell auf dem Lande
- Aufhebung der Begrenzung von Mietwohnungen
- Fördersatzaufschlag für barrierefreies Wohnen, wie bei bioökonomischer Bauweise (+ 5 %)
- Förderung barrierefreier Neubauten
- Übergang zu zwei Antragstermine pro Jahr



## Sensibilisierungsstrategien auf Ebene der Kommunen und der Bauherren

- Veranstaltungen und Roadshows vor Ort zu anderen Wohnformen und Best-Practise-Beispielen als Alternativen zum Eigenheim
- Akademieangebot „Klausurtagungen für Gemeinderäte zu Wohnraumentwicklung“
- Anreizsystem für Modellprojekte in der Innenentwicklung bzw. bei Baugebieten (Konzeptausschreibungen)





**Mehr Unterstützung für  
vor Ort für Austausch über  
bedarfsrechtes Wohnen  
und neue Wohnformen  
auf dem Land**





**Herzlichen Dank!  
Ich freue mich auf  
den Austausch mit Ihnen.**



Wohlfühlregion  
Albstadt-Heuberg  
@Wohlfuehlregion