



# BEZAHLBARES WOHNEN IM ALB-DONAU-KREIS



IM RAHMEN DER REIHE „FORUM LÄNDLICHER  
RAUM – DENKANSTÖSSE FÜR UNSEREN  
LÄNDLICHEN RAUM“

11. NOVEMBER 2022, 14 – 17 UHR  
HAUS DES LANDKREISES, ULM

# Bezahlbares Wohnen im Alb-Donau-Kreis

**Begrüßung und Einführung** Heiner Scheffold, Landrat Alb Donau Kreis

## Denkanstöße

**Wohnen – so bunt und flexibel wie der moderne Ländliche Raum**

Alfred Ruther-Mehlis, IfSR

**Kooperative Konzeptentwicklung - Bernstadt: Leben und Wohnen am Burgplatz**

Bürgermeister Oliver Sühning,

**Leerstehenden Wohnraum wieder vermieten – Türöffner: das Modell der Caritas**

Judith Schall, Caritas Ulm-Alb-Donau

**Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 Mietwohnungsfinanzierung:**

**Förderlinie Kommunal** Peter Jakob, Senior Referent, L-Bank

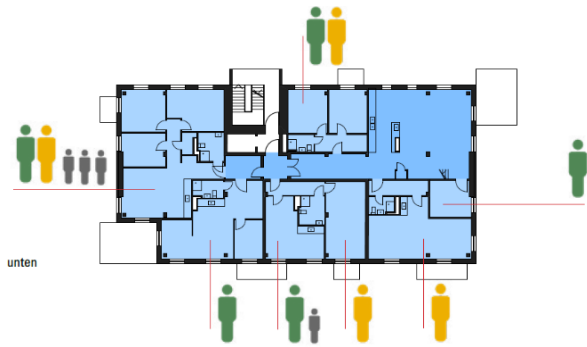
**Förderprogramm der Innenentwicklung der Stadt Aalen**

Ann-Kathrin Schnee, Innenentwicklungsmanagerin, Stadt Aalen

## Diskussion

anschließend Netzwerkbuffet

---



# Wohnen: so bunt und flexibel wie der moderne Ländliche Raum



# Wohnraumoffensive des Bundes



Investive Impulse, Bezahlbarkeit sichern, Bauland aktivieren, Baukosten senken, Forschung, Baulandmobilisierungsgesetz  
... Ländlicher Raum?



Empirica



<https://www.die-wohnraumoffensive.de/home/>



<https://www.die-wohnraumoffensive.de/home/>

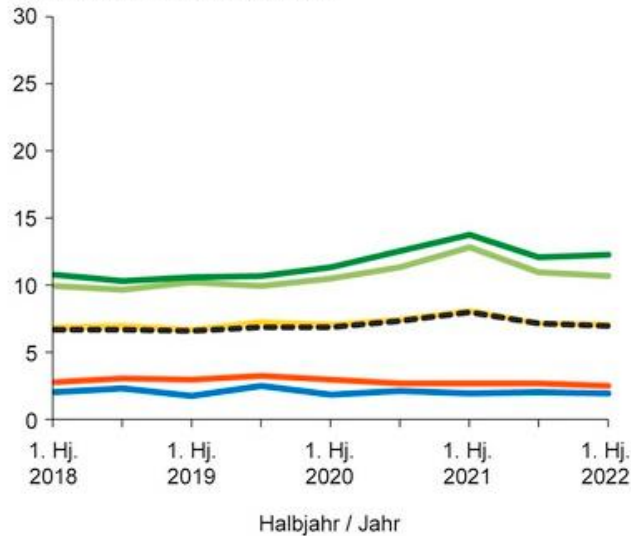
# Baugenehmigungen: Attraktive ländliche Kreise

(Top-Meldung des BBSR am 31.10.2022)

## Baugenehmigungen von Wohnungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2018 bis 2022

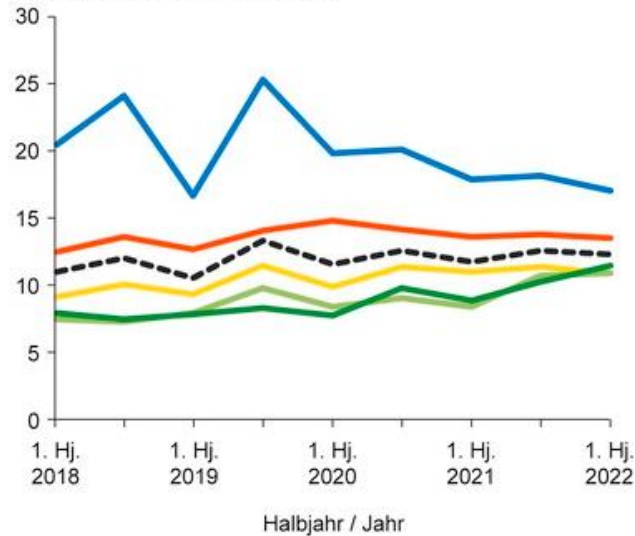
### Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnungen je 10.000 Einwohner\*



### Mehrfamilienhäuser

Wohnungen je 10.000 Einwohner\*



### Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen

- große kreisfreie Großstädte
- mittlere und kleine kreisfreie Großstädte
- städtische Kreise
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelte ländliche Kreise
- - - insgesamt

Anmerkung: Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500 Tsd. Einwohner.

\*Die Indikatoren für die Jahre 2021 und 2022 wurden anhand des Bevölkerungsstands von 2020 berechnet.

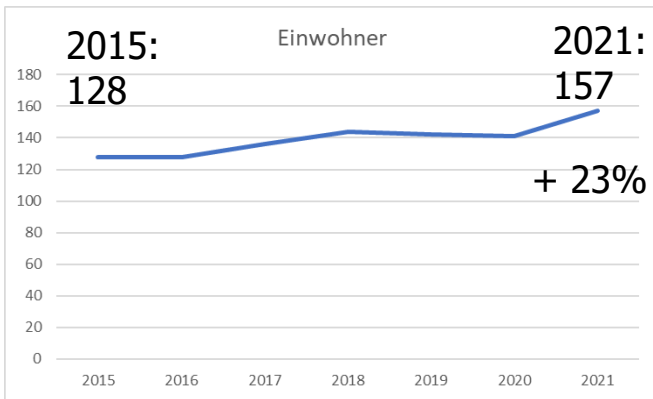
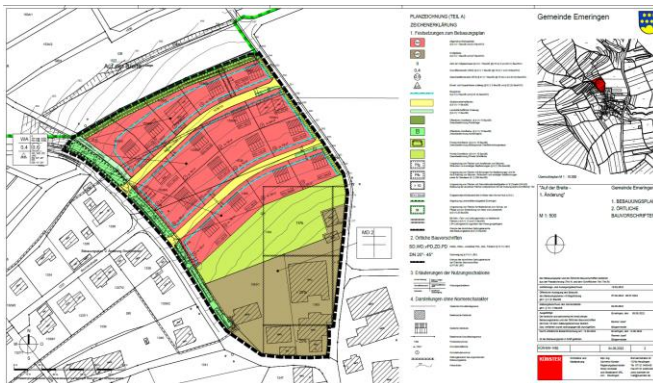
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder

© BBSR Bonn 2022

# Wachstumsdruck auch im Ländlichen Raum. Herausforderungen werden sehr unterschiedlich beantwortet

## Das Beispiel Emeringen:

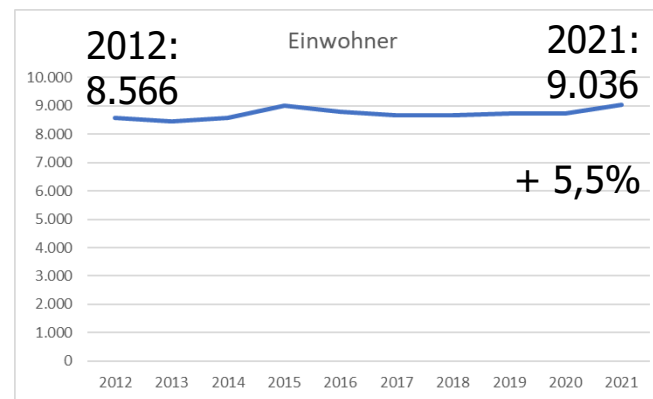
Antwort: Grundstücke für  
Einfamilienhäuser 700 bis 1.000 m<sup>2</sup>



## Das Beispiel Dornstadt

Antwort: Arkadien

In Ulm/Dornstadt bauen wir für euch Häuser vom Typ Valencia, Barcelona





## Wohnen im Ländlichen Raum: enorme Vielfalt

---

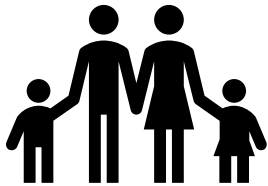
Weitere Aspekte zum Wohnen im Ländlichen Raum:

- Innenentwicklung und landwirtschaftliche Emissionen
- Auch im Ländlichen Raum steigen mit der Nachfrage die Preise
- Chance zur Profilierung als attraktiver Wohnstandort (Remote Working, Neubewertung des Wohnens auf dem Land)
- Halten/Wiedergewinnen der Jugend (während und nach Ausbildung)
- Beispiele für Wohnoptionen im modernen Ländlichen Raum



## Bezahlbarer Wohnraum: Thema in der Mitte der Gesellschaft

Bsp.: Beschäftigung im öffentlichen Dienst (E8, St. 3, Steuerkl. III), 2 Kinder, alleinverdienend



Einkommen netto:	2.346,52 Euro
Kindergeld:	438,00 Euro
Haushaltseinkommen:	2.784,52 Euro
Bspw. Kaltmiete:	1.050,00 Euro
Bspw. Nebenkosten:	250,00 Euro
Kosten für Wohnen:	1.300,00 Euro

- Fast die Hälfte des Haushaltseinkommens wird für das Wohnen benötigt.
- Pro Kopf verbleiben ca. 370 Euro monatlich für die Lebenshaltung.

Ebenfalls auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen:

Starterhaushalte, teilweise Senioren





## Beispiel: Wohnungsbestand nutzen Umbau, Modernisierung, Anschlussnutzung, ...



... es gibt für fast jeden Zweck ein passendes Förderprogramm.

Wichtig:  
Handlungs- und investitionsbereite  
EigentümerInnen nicht alleine  
lassen und unterstützen

# Leerstehender Wohnraum: Oft unterschätztes Potenzial. Aktivierung machbar

- Selektion von Meldedaten nach Wohnadressen ohne Einwohnermeldung und Plausibilisierung vor Ort, mit geringem Aufwand möglich
- Ansprache, Anschreiben, Öffentlichkeitsarbeit, Beratung
- Ggf. Zwischenanmietung möglich, bspw. Türöffner
- Förderungen, bspw. ELR, KfW, Wiedervermietungsprämie
- Oftmals Objekte auf größeren Grundstücken (Althofstellen)



## Ein Viertel macht schon mit

Flächenmanagement | »Mehrraum statt Leerraum« lautet Erwin Straubingers Devise

Seit zwei Jahren ist Erwin Straubinger für die Stadt als Flächenmanager tätig. Wie kommt er voran? Welche Bereiche hat er bereits in Angriff genommen?



Albstadt. Wie aufwendig es für Erwin Straubinger, den Flächenmanager der Stadt Albstadt ist, innerörtliches Flächenpotenzial zu aktivieren, zeigt seine Bilanz nach den ersten zwei Jahren. Beispiel leer stehende Wohnräume: Im zweiten Quartal 2021 hat der Flächenmanager ermittelt, in wie vielen Gebäuden seit längerem niemand mehr mit Wohnsitz gemeldet ist, und 362 Eigentümer solcher Gebäude angeschrieben. Immerhin 82 von ihnen – knapp ein Viertel – haben die Einladung zu Beratungsgesprächen angenommen.



## In 350 Gebäuden wohnt quasi keiner

Stadtplanung Mehrraum statt Leerraum: Flächen gewinnen durch Innenentwicklung. Die Stadt Albstadt berät kostenlos.

Albstadt. Die Stadt Albstadt bietet kostenlose Beratungen für Eigentümer von Baulücken, leerstehenden oder untergenutzten Wohn- oder Gewerbeimmobilien zu deren Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten an. Bei Bedarf werden auch städtebauliche Ideenskizzen und Testentwürfe erstellt. Darüber hinaus erfolgen Beratungen zu finanziellen Fördermöglichkeiten und entsprechenden Antragstellungen.

### Beratung in vielen Fragen

Die Stadt Albstadt wird unterstützt durch das IFSR Institut für Stadt- und Regionalentwicklung

schüsse aus städtischen Förderprogrammen und Antragsberatung/-stellung zu anderen Fördermitteln. Zu nennen seien auch die Wiedervermietungsprämie des Landes bis 2000 Euro und bei Investitionen das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum, die Förderprogramme zur energetischen Sanierung in Kooperation mit der Energieagentur Zollerhalb, die Städtebauförderung in Sanierungsgebieten und das städtische Abbruchförderprogramm.

### Die Stadt nimmt Kontakt auf

Weiterhin leistet die Stadt Hilfe

Projekte bspw. in Albstadt, Bad Dürkheim, Landkreis Ludwigsburg mit 4 Gemeinden

## Beispiel Bestand: Sanieren in Gemeinschaft



BÖ208\*



ÜBER UNS

DAS PROJEKT

FORTSCHRITT

UNTERSTÜTZUNG

IMPRESSUM

Kollektiv wohnen in  
Heslach

Über uns



„Bö208 ist ein Kollektiv von Menschen für eine bessere, gerechtere Welt.

Wir sind der Meinung, dass auch das Thema Wohnen kollektiv und solidarisch organisiert werden sollte. Um diese Ansicht praktisch werden zu lassen haben wir uns zusammengefunden mit dem Ziel eine Immobilie – besser gesagt zwei Häuser auf einem Grundstück – in Stuttgart-Heslach zu erwerben.

Unser Ziel ist es auch für Geringverdiener\*innen (dauerhaft!) günstigen Wohnraum im schönen Heslach zu schaffen, neue Formen des kollektiven, generationsübergreifenden Wohnens zu entwickeln und Häuser nicht als Spekulationsobjekt zu begreifen sondern sie und somit auch den Stadtteil mit Leben zu füllen.“

<https://boe208.net/>



# Beispiel: Genossenschaften mit besonderer Ausrichtung



Bauen mit Verantwortung

Genossenschaft

Service



**Selbstbestimmt wohnen  
Selbstbestimmt leben**

Nachhaltige Wohnprojekte, genossenschaftlich realisiert.



TITTESEE-NEUSTADT 2008

**Adler-Post**

Das ehemalige Hotel Adler-Post, ein denkmalgerechtes Gebäude, haben wir in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Tittensee entwickelt. Das Nutzungskonzept entwickelten wir gemeinsam mit den Ankerbewohnern. Es realisiert vor allem bei eingeschränkter Mobilität ein selbstbestimmtes Leben. Zusätzlich Postkutschenstation auch ein von der Gemeinde unterstütztes Gründungs- und Coworking der Bürgerschaft aktiv mitgetragen.

UMKIRCH 2016

**Haus am Mühlbach**

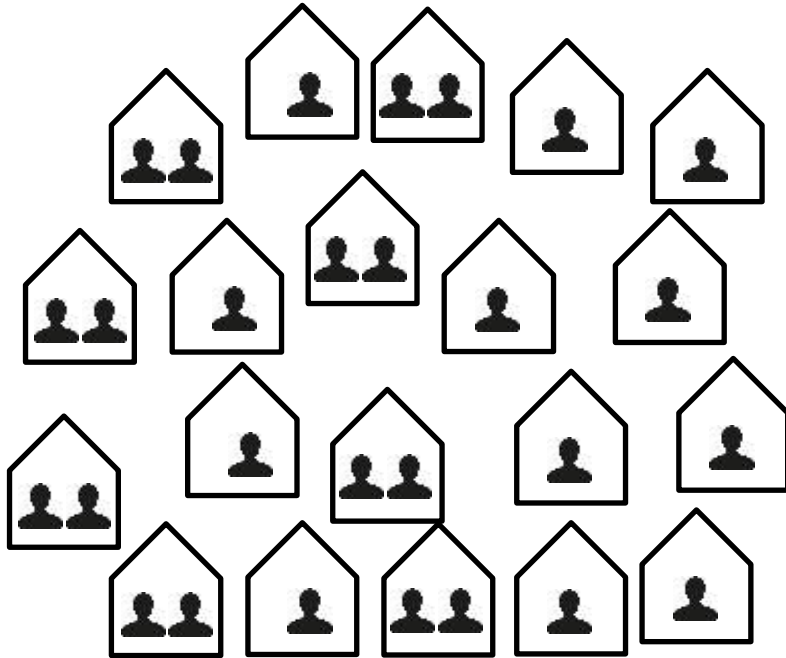
Die ehemalige Zigarrenfabrik zeigt beispielhaft, wie auch kleine Kommunen die zunehmend steigende Nachfrage nach betreutem Wohnen in gewohnter Umgebung lösen können. Mitten im Ort gelegen, verbindet das Haus am Mühlbach individuelle Unterstützung mit einem dennoch selbstbestimmten und teilhabeorientierten Leben. Gemeinsam mit der Gemeinde und den späteren Nutzungspartnern haben wir ein komplexes Umnutzungs- und Kernsanierungsprogramm entwickelt. Im Gebäude befinden sich heute eine Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen, behindertengerechte bzw. barrierefreie Wohngruppen, eine Tagespflege-Einrichtung sowie eine Sozialstation.



<https://www.bogenstaendig.org/>

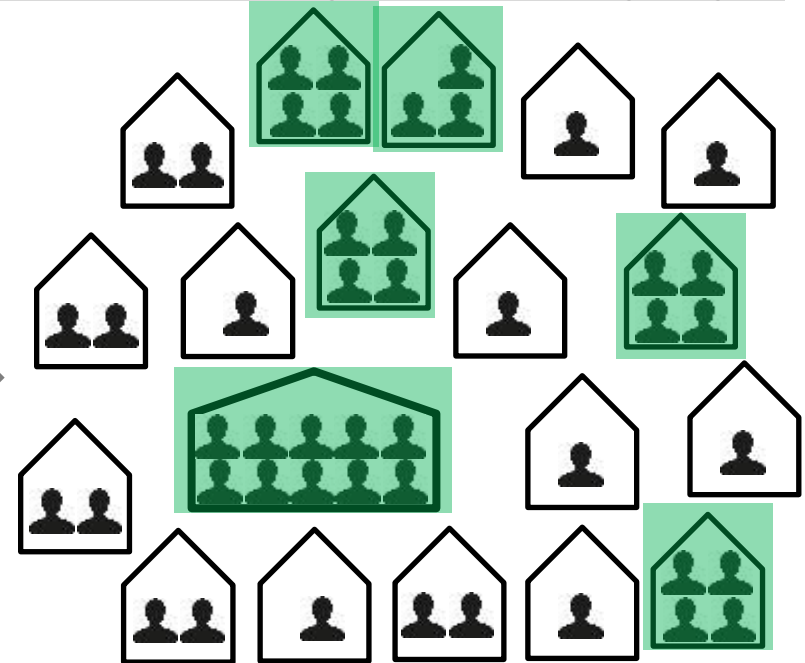
# Idee: Das Dorf-/Quartiershaus Bezahlbaren Wohnraum im Bestand mit Angeboten aktivieren

Überaltertes Dorf: Unterbelegung, oft Probleme bzgl. Senioren-tauglichkeit



Vorher: Wohnraum für **28** Personen

Dorf mit Dorf-/Quartiershaus: Bessere Wohnraumnutzung und Seniorenreignung



Nachher: Wohnraum für **47** Personen

Senioren-gerechter WohnraumPlus ermöglicht das Bleiben im vertrauten Umfeld und in vorhandenen Netzwerken und macht vorhandenen Wohnraum für Familien verfügbar

- Interesse erfragen, initiieren und begleiten, ggf. Kooperation mit Bau-trägern

# Beispiel: Aus Alt mach 2 – und mehr

BODNEGG 23. November 2021, 11:00 Uhr

## Einfamilienhaus wird Zweifamilienhaus: Wie man im Alter Wohnraum und finanzielle Belastung reduzieren kann, ohne ausziehen zu müssen

Wenn die Kinder aus dem Haus sind, wird die eigene Immobilie schnell zu groß – doch ausziehen wollen viele Menschen dennoch nicht. Die Gemeinde Bodnegg zeigt, wie sich dieses Dilemma lösen lässt. Architekten beraten kostenlos Familien zu Umbau ihres Hauses in ein Zweifamilienhaus. Das Projekt stößt auf großes Interesse – ein Ortsbesuch zeigt, wie der Umbau gelingen kann, was er kostet und welche Haken es gibt.



### Praxisbeispiel: Aus Alt mach 2 – und mehr Gemeinde Bodnegg

- Öffentlichkeitsarbeit
- Architektur- und Bauberatung zum Aus- und Umbau vorhandener Einfamilienhäuser



## Beispiel: Dritte Dimension Dachgeschossausbau und Aufstockung



Individuell oder als Quartierskonzept

Funktioniert unabhängig  
von der Gemeindegröße



Stadt Frankfurt am Main:  
Aufstockung mehrerer bestehender Siedlungen  
in Holzmodulbauweise. Kurzfristig neuer  
bezahlbarer Wohnraum schaffen.  
Durch die einheitliche Eigentümerstruktur  
entfallen langwierige Abstimmungsprozesse und  
es kann ein homogenes Gesamtkonzept  
entwickelt werden.

## Beispiel: Zweite und dritte Dimension Anbau und/oder Aufstockung. Sonderfall Garage



VOLKSWOHNUNG GmbH in Karlsruhe  
Auf bestehenden Garagenhöfen in einer Nachkriegssiedlung zwölf Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen aufgestockt, kompakter, überwiegend sozial geförderten Wohnraum für Studierende und Alleinerziehende



SchwörerHaus gemeinsam mit GWG  
Wohnungsgesellschaft Reutlingen:  
Auf eine Reihe von bereits bestehenden  
Garagen aufgesetzt, insgesamt 160  
Quadratmeter bezahlbaren Wohnraum in  
Minihäusern

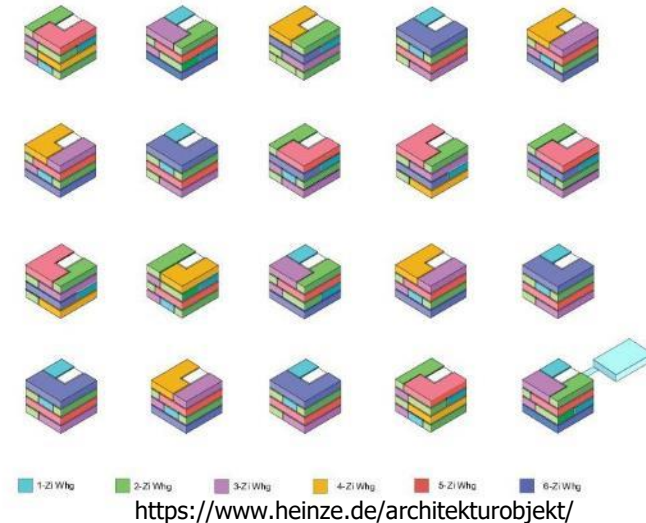
<https://blog.schworerhaus.de>



# Beispiel: Nachverdichtung von Siedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren

## Bremer Punkt der GEWOBA

- Serieller Neubau in Siedlungen der Nachkriegsmoderne. Holzhybridbauweise. Modulares Bauen.
- Innovative Wohnmodelle. Kombinierbare Wohnmodule mit 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen, 30 - 138m<sup>3</sup>





## Beispiel: Dritte Dimension Wohnen über dem Laden

Gleich mitplanen, spätere Aufstockung  
statisch und funktional anspruchsvoll



Schönaich: Ein lokaler Händler nutzt die Wohnungen zur Vermietung und für Personal.

Rechberghausen: Die Gemeinde entwickelte als Bauherrin in zentraler Lage ein Projekt mit Lebensmittelmarkt, Dienstleistung und Wohnen.

## Beispiel: günstiges Bauen NeckarFair Villingen Schweningen

---

- Träger: wbg VS
- Fertigstellung 2016, 47 Wohnungen, Deutscher Bauherrenpreis, Invest 1.665 €/m<sup>2</sup>, Nettokaltmiete 5,85 – 6,20 €/m<sup>2</sup>
- Integrierte Lage



<https://wbg-vs.de/wohnangebote/neckarfair/>

<http://www.deutscherbauherrenpreis.de/projekt/neckarfair-villingen-schweningen/>

## Beispiel: Bauen in Gemeinschaft: Ausbauhaus

- Träger: Bauherrengemeinschaft Ausbauhaus Neukölln GbR
- Fertigstellung 2018, 24 Wohnungen, Deutscher Bauherrenpreis, Kostengruppen 300 und 400 ab 1.150 €/qm, abhängig vom Ausbaustandard, Selbstausbau nach Wahl



Willkommen bei der Baugruppe "Ausbauhaus Neukölln"



Das Ausbauhaus Neukölln ist ein Baugruppenprojekt mit 24 Wohnungen in zentraler und verkehrsgünstiger Lage Berlins. Die Projektidee war es, sehr kostengünstig zu bauen und Ideen zu haben.



Funktioniert unabhängig  
von der Gemeindegröße

<https://www.ausbauhaus-neukoelln.de/>  
<http://www.deutscherbauherrenpreis.de/projekt/ausbauhaus-neukoelln-berlin-neukoelln/>



# Beispiel: Allengerechtes Wohnen in Burgrieden Breiter Ansatz für Bezahlbares Wohnen im Neubau

≡ **Bildergalerie**



i3 community

## Burgrieden



**BÜRGERSTIFTUNG  
BURGRIEDEN**

### Eigenständig, sicher, geborgen - ALLENgerecht Wohnen im Quartier

Die Gemeinde Burgrieden hat sich gemeinsam mit der eigens gegründeten *Bürgerstiftung Burgrieden* auf einen bemerkenswert selbstbewussten Weg für die Entwicklung eines neuen, *ALLENgerechten Wohnquartiers* in zentraler Ortslage gemacht. Ziel war es, auf einem gemeindeeigenen Grundstück ein Wohnquartier für alle Altersgruppen und Lebenslagen zu entwickeln, in dem auch die älteren BürgerInnen von Burgrieden eine optimale barrierefreie Wohnsituation mit Anschluss an die Gemeinschaft aber auch Rückzugsmöglichkeiten in der eigenen Wohnung finden.

Mit Unterstützung der BauWohnberatung wurden zunächst Beispielprojekte in Ulm und Kempten besucht, eine Ausstellung des Forums Gemeinschaftliches Wohnen nach Burgrieden geholt und die Bewohnerschaft frühzeitig in die Diskussionen zum Quartiersprojekt einbezogen.

### Der Tool-Workshop als Planungsinstrument und Ideenlieferant

Ein Tool-Workshop der BWK lieferte dann qualifizierten Input, auf dessen Basis engagierte BürgerInnen, GemeinderätInnen und Mitglieder der Bürgerstiftung zu inhaltlichen Wünschen, Zielen und Schwerpunktsetzungen kamen, die das "ALLENgerechte Wohnen" einmal ausmachen sollen. Erste städtebauliche Konzeptentwürfe der BWK griffen diese Anforderungen auf und mündeten in ein Rahmenkonzept mit mehreren Projektbausteinen sowie ersten Beispielgrundrissen. Da die Gemeinde das Projekt in Eigenregie zusammen mit der engagierten Bürgerschaft umsetzen will, sich also keiner externer Bauträger oder Investoren bedient, hat sie auch die volle Gestaltungshoheit sowohl baulich als auch bezüglich Rechtsformen und Trägerschaft.

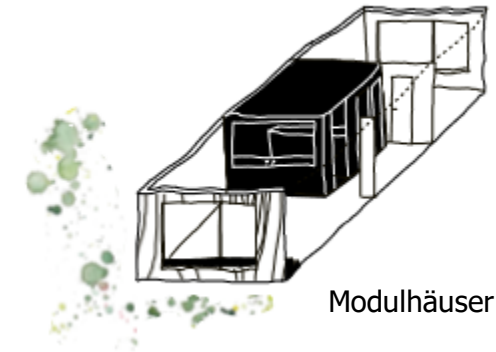


i3-community

## Beispiel: Gemeinschaftsorientiertes Wohnen Clusterwohnen, adaptive Wohnung

Verständnis:

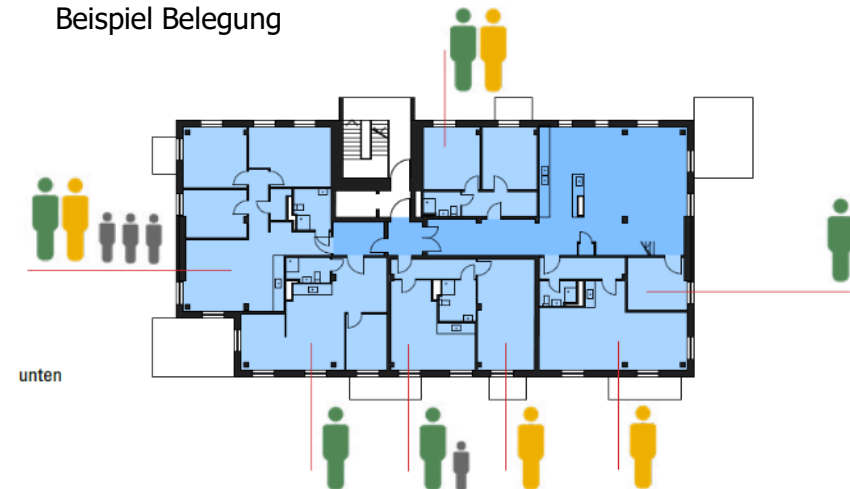
- Mitbestimmt statt angebotsbestimmt
  - Temporär statt permanent
  - Heterogen statt homogen
  - Manches teilen statt allein besitzen
- ... geht auch mit einem ehem. Bauernhof



Funktioniert auch als Teil eines Mehrfamilienhauses. Bsp.: 1. und 2. OG



Beispiel Belegung

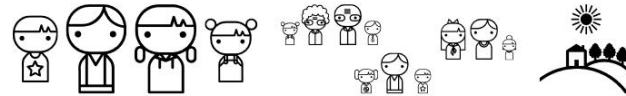


<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22.html>

## Beispiel: Co-Housing

- Singles wohnen nicht alleine, trotzdem selbstständig.
- Familien haben Synergien in der Kinderbetreuung, Gartennutzung
- leistbares, kommunikatives Wohnen mit gegenseitiger Unterstützung bei Bedarf

## CO-HOUSING POMALI



Junge Familien mit kleinen Kindern schließen sich mit Gleichgesinnten aller Altersgruppen und Familienkonstellationen zusammen. Es geht um gemeinsames Wohnen, Garteln, Kochen, Kinderbetreuen und um geteilte Mobilität.

**P**raktisch  
**Ö**kologisch  
**M**iteinander  
**A**chtsam  
**L**ustvoll  
**I**ntegrativ



[https://www.ooe-zukunftsakademie.at/Mediendateien/modernes\\_leben\\_und\\_wohnen\\_handbuch.pdf](https://www.ooe-zukunftsakademie.at/Mediendateien/modernes_leben_und_wohnen_handbuch.pdf)



# Beispiel: Wohnen für junge Haushalte

Wohnwünsche und Wohnoptionen junger Haushalte:

- Welche Optionen für den Start einer Wohnbiographie bestehen vor Ort?
- Mit Jungen Neues probieren (Jugend-WG, Jung saniert alt, Wohnen im (Laden-)Lokal)
- Gemeinsam Ideen entwickeln, unterstützen, umsetzen

**MODERNES LEBEN UND WOHNEN**

ZUKUNFTSORIENTIERTE WOHNMODELLE FÜR JUNGE ERWACHSENE IM LÄNDLICHEN RAUM

[https://www.ooe-zukunftsakademie.at/Mediendateien/modernes\\_leben\\_und\\_wohnen\\_handbuch.pdf](https://www.ooe-zukunftsakademie.at/Mediendateien/modernes_leben_und_wohnen_handbuch.pdf)

Home Junges Wohnen News Vor Ort Modellprojekt Förderung Kontakt

**JUNGES WOHNEN**

**Zukunftsorientierte Wohnmodelle**

für junge Erwachsene durch Umnutzung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern

Bei zentraler Positionierung der Sanitärräume können die einzelnen Zimmer unterschiedlich angeordnet werden. Dadurch entsteht ein hohes Maß an Planungsflexibilität.<sup>15</sup>

Das Vorsehen von Schallräumen (Räume, die wahlweise einer angrenzenden Wohnung zugeschaltet werden) ermöglicht Variationen hinsichtlich der Wohnungsgrößen, sowohl in der Planung als auch in der Nutzung.<sup>16</sup>

Verschiebbare Trennwände ermöglichen zahlreiche Raumabfolgen für unterschiedliche Lebensphasen und Nutzer/Innen.<sup>17</sup>



# Beispiel: Reduzierung der Wohnfläche Sonderfall Tiny House





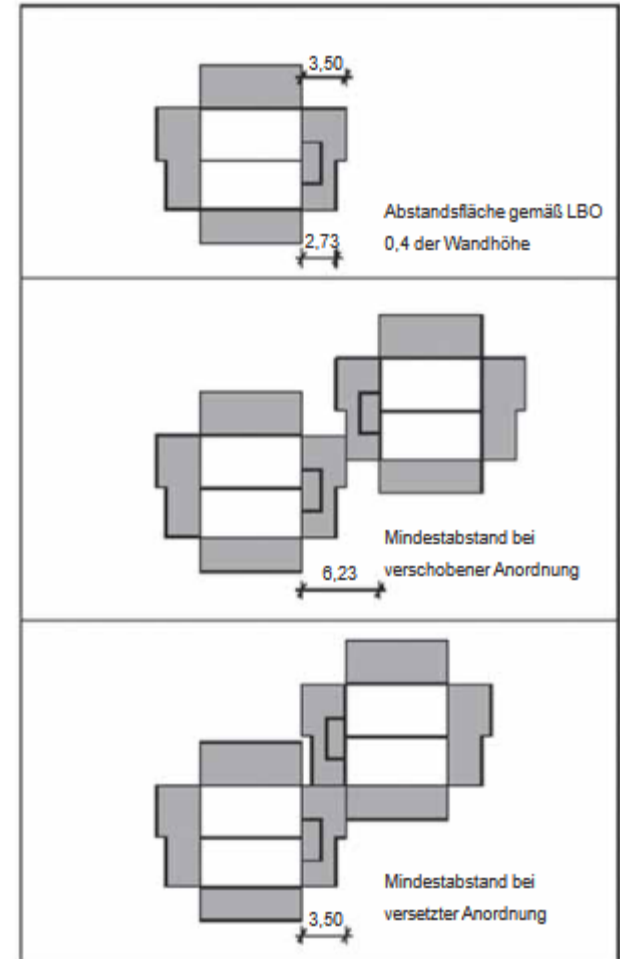
## Beispiel: Nachverdichtung auf kleinen Grundstücken Wohnqualität durch zentrale Lage



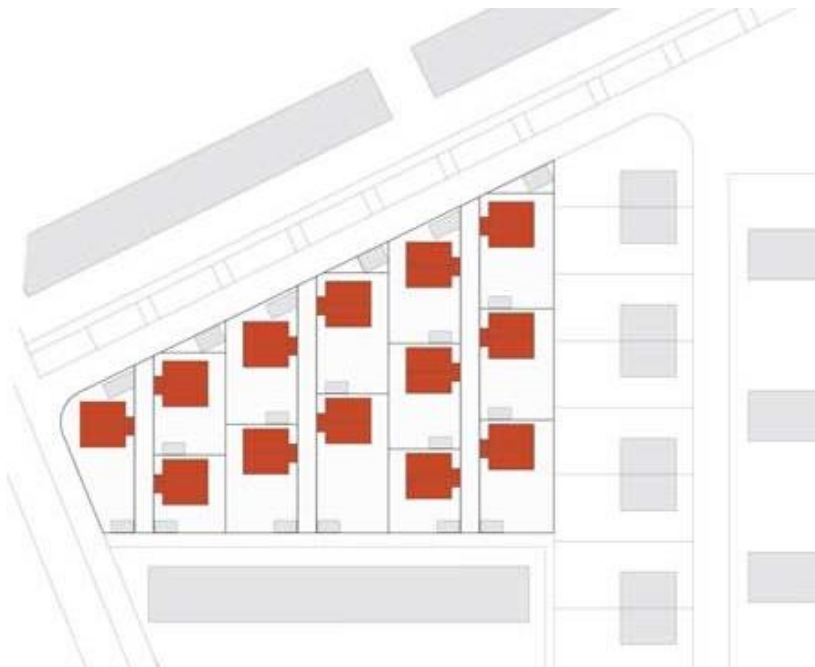


## Beispiel: Preisgünstige Einfamilienhäuser Sparen beim Grundstück

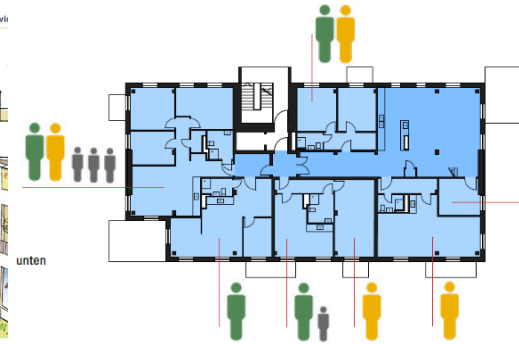
Setzt bereits beim städtebaulichen Entwurf und der Erschließungsplanung an.  
Spart auch Folgekosten für Infrastruktur



Quelle: Projektgemeinschaft Würfelhaus, Karlsruhe



<https://www.gilbert-architekten.de>



## **Wohnen: so bunt und flexibel wie der moderne Ländliche Raum.**

**Die „Kunst“: Die vor Ort passende Lösung und  
Kombination finden und mit Beharrlichkeit umsetzen.**

**Vielfältige Unterstützungsangebote vorhanden**

# Bezahlbares Wohnen im Alb-Donau-Kreis

**Begrüßung und Einführung** Heiner Scheffold, Landrat Alb Donau Kreis

## Denkanstöße

**Wohnen – so bunt und flexibel wie der moderne Ländliche Raum**

Alfred Ruther-Mehlis, IfSR

**Kooperative Konzeptentwicklung - Bernstadt: Leben und Wohnen am Burgplatz**

Bürgermeister Oliver Sühning,

**Leerstehenden Wohnraum wieder vermieten – Türöffner: das Modell der Caritas**

Judith Schall, Caritas Ulm-Alb-Donau

**Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 Mietwohnungsfinanzierung:**

**Förderlinie Kommunal** Peter Jakob, Senior Referent, L-Bank

**Förderprogramm der Innenentwicklung der Stadt Aalen**

Ann-Kathrin Schnee, Innenentwicklungsmanagerin, Stadt Aalen

## Diskussion

## Schlusswort

anschließend Netzwerkbuffet

---





# BEZAHLBARES WOHNEN IM ALB-DONAU-KREIS



IM RAHMEN DER REIHE „FORUM LÄNDLICHER  
RAUM – DENKANSTÖSSE FÜR UNSEREN  
LÄNDLICHEN RAUM“

11. NOVEMBER 2022, 14 – 17 UHR  
HAUS DES LANDKREISES, ULM