



## PRESSEMITTEILUNG

Baden-Baden, 8. Oktober 2019

### **Wohnraum im Fokus: Kommunalforum der Sparkassen-Finanzgruppe diskutiert pragmatische Lösungen für mehr Wohnungen**

Ob in Städten, Gemeinden oder Landkreisen – das Thema bezahlbarer Wohnraum steht in den Kommunen Baden-Württembergs weit oben auf der Agenda. Während einige wenige Regionen Leerstände aufweisen, herrscht in den meisten Orten ein eklatanter Mangel an Wohnraum. An vielen Orten steigen die Preise für Immobilien und die Mieten deutlich. Der konjunkturelle Aufschwung und die niedrigen Zinssätze für Baukredite sorgten in den vergangenen Jahren für eine dauerhaft hohe Nachfrage an Baugrundstücken, Häusern und Wohnungen. Doch Vorschriften und langwierige Verfahren erschweren die Erschließung neuer Bauflächen sowie den Neubau. Zugleich verlangen gesellschaftliche und soziale Entwicklungen nach neuen Lösungen – so etwa in Sachen klimaneutrales und barrierefreies Bauen und Wohnen.

Neue Impulse lieferte das 23. Kommunalforum, bei dem das Thema „WohnRaum neu denken“ im Fokus stand. Rund 500 Gäste, darunter zahlreiche Landräte, Oberbürgermeister und Bürgermeister, Kämmerer sowie Vorstände der 51 Sparkassen im Land, sind nach Baden-Baden gekommen, um Anregungen für ihre Arbeit zu sammeln und sich auszutauschen. Die Referentinnen und Referenten griffen das Thema aus verschiedenen Perspektiven auf.

Die Bedeutung des Kommunalforums betonte die Oberbürgermeisterin der gastgebenden Stadt Baden-Baden, **Margret Mergen**, gleich zu Beginn: „Das Kommunalforum der Sparkassen-Finanzgruppe ist seit Jahren eine feste Größe im Kalender des Baden-Badener Kongresshauses. Ich freue mich, dass es so gut angenommen wird. Es ist ein Treffen der kommunalen Familie, bestehend aus Oberbürgermeistern, Bürgermeistern und Landräten sowie den Vorständen aller Sparkassen in Baden-

#### **Sparkassen-Finanzgruppe**

Sparkassen Landesbank Baden-Württemberg  
LBS Südwest SV SparkassenVersicherung  
DekaBank Deutsche Leasing Sparkassen-Stiftungen

Weiterer Standort:  
Sparkassenakademie  
Pariser Platz 3 A  
70173 Stuttgart  
[www.spk-akademie.de](http://www.spk-akademie.de)

Sparkassenverband  
Baden-Württemberg  
Am Hauptbahnhof 2  
70173 Stuttgart  
[www.sv-bw.de](http://www.sv-bw.de)

Württemberg. Gerade die Sparkassen sind die wichtigsten Partner der Kommunen für alle Fragen der Investitionen und Wirtschaftskraft in unseren Städten und Gemeinden“, so Mergen.

Das Leitmotiv des Forums „WohnRaum neu denken“ ist für Mergen hoch aktuell: „Das diesjährige Kommunalforum liefert einmal mehr aktuelle, nützliche und vor allem zukunftsgerichtete Informationen, gut aufbereitet und von namhaften Fachleuten aus ganz unterschiedlichen Seiten beleuchtet. Viele haben diese wichtige Aufgabe längst angepackt. Und doch gibt es noch viel zu tun. Eine Herausforderung für alle - egal ob Bund, Land, Kreise oder Kommunen. Ich danke der Sparkassen-Finanzgruppe, der es Jahr für Jahr gelingt, das Kommunalforum immer noch ein klein wenig attraktiver zu gestalten“, so Mergen.

Baden-Württembergs Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, **Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut**, sprach über die Aktivitäten ihres Hauses beim Wohnungsbau und insbesondere über die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg. Das Bündnis versammelt die kommunalen Spitzenverbände, die Landtagsfraktionen, Finanzinstitute und Interessengruppen aus der Wohnungswirtschaft sowie Natur- und Umweltschutzverbände um einem Tisch. „Gemeinsam mit der Wohnraum-Allianz haben wir seit meinem Amtsantritt bereits eine Vielzahl an Maßnahmen gegen Wohnungsknappheit und hohe Mieten erfolgreich auf den Weg gebracht“, so Hoffmeister-Kraut. „Dazu zählen insbesondere finanzielle Erleichterungen, Verfahrensvereinfachungen und bessere Informationsangebote.“

Benötigt würden auch weiterhin pragmatische Lösungen, die zu mehr Investitionen in den Wohnungsmarkt führen. Neue Impulse setze unter anderem die Wohnraumoffensive Baden-Württemberg. Hoffmeister-Kraut verwies auf die kommunale Förderlinie mit attraktiven Förderkonditionen im Rahmen des Programms „Wohnungsbau BW“ und auf das „Kompetenzzentrum Wohnen“ zur Umsetzung und Beratung innovativer Konzepte, das derzeit eingerichtet werde. „Unser bundesweit einmaliger Grundstücksfonds ermöglicht darüber hinaus künftig gerade auch finanzschwächeren Gemeinden den Erwerb von Grundstücken und eine vorausschauende Bodenbevorratung“, betonte die Ministerin.

Sparkassenpräsident **Peter Schneider** verwies auf die problematische Wirkung der Geldpolitik auf den Immobilienmarkt: „Die Politik der EZB mit Anleihekäufen und Negativzinsen hat zu einer Geldflut und zu einem Anlagenotstand geführt. Daher suchen viele im Immobilienmarkt einen sicheren Hafen. Dies hat erheblich zu den explosionsartigen Preisanstiegen der vergangenen Jahre beigetragen“, so Schneider.

Gleichzeitig drängen auch immer mehr Anbieter in den Markt für Immobilienkredite. Schneider. „Wir sehen hier inzwischen einen scharfen Wettbewerb mit Kreditanbietern, die zu niedrigsten Konditionen und teilweise mit sehr langen Laufzeiten 100 Prozent finanzieren. Da baut sich ein erhebliches Risiko für diese Kreditanbieter auf und ebenso für die Kreditnehmer.“ Die Sparkassen beteiligen sich an diesem Unterbietungswettbewerb nicht. „Wir haben den Kunden im Blick und die Frage, was kann er oder sie sich morgen auch noch leisten. Außerdem muss immer ein Teil des Kaufpreises durch Eigenkapital des Kunden gedeckt sein, und wir legen Wert auf eine angemessene Tilgung“, so der Sparkassenpräsident. „Es kann sich niemand bei einer Immobilienfinanzierung darauf verlassen, dass die Zinsen auch in zehn oder zwanzig Jahren noch so außergewöhnlich niedrig sind. Daher muss die Finanzierung auch bei steigenden Zinsen für unsere Kunden tragbar bleiben.“

Schneider nahm insbesondere die Politik in die Pflicht: „Der größte Profiteur der Geldpolitik ist der Staat, der jedes Jahr viele Milliarden Euro spart, da er für seine Schulden kaum noch Zinsen zahlen muss. Es ist überfällig, dass der Staat wenigstens einen Teil an die Sparer zurückgibt – zum Beispiel mit dem Ausbau der Wohnbauförderung. Jeder Mieter, der ins Eigentum zieht, macht eine Mietwohnung frei.“

Antworten zur Zukunft der Wohnungspolitik gaben auch die drei kommunalen Spitzenverbände: der Städtetag, der Gemeindetag sowie der Landkreistag Baden-Württemberg. So wies der Präsident des Landkreistags, Tübingens Landrat **Joachim Walter**, auf den Mangel an bezahlbarem Bauland hin: „Das ist der Kern der Wohnungsfrage. Um hier voranzukommen, bedarf es eines ganzen Bündels an Maßnahmen. Ein Mosaikstein kann die im Rahmen der Grundsteuerreform vorgesehene Grundsteuer C sein, mit der Eigentümer dazu gedrängt werden sollen, ihre Grundstü-

cke zu bebauen oder zu verkaufen. Konflikte mit dem Arten- und Naturschutz können die Bebauung ebenfalls erschweren, auch im Innenbereich“, so Landrat Walter. Der Landkreistag hat gemeinsam mit den anderen Kommunalverbänden konkrete Vorschläge an die Landespolitik herangetragen, wie die Baulandausweisung beschleunigt werden könne, ohne dass der Arten- und Naturschutz darunter leide. Präsident Walter. „So kann man zum Beispiel bei Arten, die in einem guten Erhaltungszustand sind, die Verfahren deutlich vereinfachen - wie etwa bei Haselmäusen, deren Vorkommen bei Bauprojekten zu erheblichen Problemen führen kann. Man muss es nur wollen.“

Das geschäftsführende Vorstandsmitglied des Städtetags Baden-Württemberg, **Gudrun Heute-Blum**, wies darauf hin, dass die Europäische Stadt seit jeher genau der Raum sei, in dem sich der Wandel der Wohnformen realisiere. „Hier ist die Nachfrage als erstes explodiert und nun steigen überall die Mieten“, so Heute-Blum, die von 1995 bis 2014 als Oberbürgermeisterin der Stadt Lörrach wirkte. „In der Wohnraum-Allianz haben wir viele Themen aufgegriffen, die von den Mitwirkenden an der Konferenz umrissen wurden. Aus Sicht der Städte ist es wichtig, der Individualisierung ein neues Gemeinschaftspotenzial entgegen zu setzen. Dieses sehe ich im Konzept Quartier2020. In den Quartieren großer Städte und den Teilorten unserer Mittelstädte müssen die wichtigsten Funktionen angeboten werden. Bewohnerinnen und Bewohner werden ermutigt, ihre Umwelt selbst zu gestalten und sich aktiv einzubringen, ihren ganz persönlichen WohnRaum neu zu denken.“

Der Präsident des Gemeindetags Baden-Württemberg, **Roger Kehle**, mahnt ein „klares Bekenntnis aller politischen Akteure“ an: „Die schnelle Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum für alle Bürger ist eine der wichtigsten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit, so Kehle, der zugleich Vizepräsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes ist. „Das geht jedoch nur, wenn die Kommunen mehr Flächen für den Wohnungsbau ausweisen können. Dafür müssen wir den „Dschungel“ an Verordnungen und Normen lichten, die den Wohnungsbau behinderten. Der Gemeindetag setzt sich bereits seit vielen Jahren für die „kompakte Gemeinde“ ein. Das heißt: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Mehrfamilienhäuser in kleinen Ortschaften, aber auch Neubaugebiete mit Einfamilienhäusern müssen möglich sein“, betonte Kehle.

Das Thema „Mieten“ hat der Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg, **Prof. Dr. Eckart Würzner**, bereits vor einigen Jahren zur Chefsache gemacht. „Explodierende Mieten, steigende Immobilienpreise: „Herausforderung städtischer Wohnungsbau am Beispiel Heidelberg“ lautete der Titel seines Vortrags beim Kommunalforum. Der Wohnungsmarkt der Universitätsstadt ist seit vielen Jahren angespannt. Vor allem Familien suchen oft lange nach einer passenden Wohnung. „In der aktuellen Heidelberg-Studie haben 31 Prozent der Befragten das Thema Wohnungsmarkt und Mieten als das wichtigste Problem genannt“, betonte Würzner, der auch als stellvertretender Präsident des Deutschen Städtetags wirkt.

„In Heidelberg packen wir das Thema bereits offensiv an: Auf den Konversionsflächen in der Südstadt schaffen wir 1.400 neue Wohnungen, in Rohrbach sind es 600. Klar ist aber: Wir brauchen die Zusammenarbeit aller wohnungspolitischen Akteure – öffentliche und private, Kommunalpolitik, Städte und Land. Nur so können wir die Herkulesaufgabe bewältigen und mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen schaffen. Dabei müssen wir die Themen Wohnen, Mobilität und Umwelt zusammen denken“, so OB Würzner.

Klare Antworten kamen auch von den Interessenverbänden. **Ottmar Wernicke**, Geschäftsführer von Haus & Grund Württemberg und zugleich Sprecher der Arbeitsgemeinschaft der beiden Haus & Grund Verbände in Baden-Württemberg, plädierte für verstärkten Neubau. „Es hat keinen Sinn, an Randsymptomen wie Zweckentfremdung oder Airbnb herumzudoktern“, betonte Wernicke. „Stattdessen gilt es, neben der Innen- und Nachverdichtung den Neubau auf der grünen Wiese zu fördern – und das trotz der damit einhergehenden Flächenversiegelung.“

Wernicke forderte, dass zugleich die Zahl der Bauvorschriften gesenkt werden müsse, die sich seit 1990 von 5.000 auf über 20.000 erhöht habe: „Bauen muss wieder billiger werden. Dass dies möglich ist, beweisen die Niederlande“, so Wernicke. In den beiden Landesverbänden Haus & Grund Baden und Haus & Grund Württemberg sind über 170.000 private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zusammengeschlossen. Die Mitglieder bewirtschaften rund 1 Million Wohneinheiten - das ist 1/5 des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg.

**Rolf Gaßmann**, Vorsitzender des Landesverbands Baden-Württemberg des Deutschen Mieterbunds, forderte von Bundestag und Landtag angesichts explodierender Mietpreise die Mieter besser zu schützen. So könnten Mieter in Baden-Württemberg sich selbst gegen Wuchermieten von 20 bis 30 Euro pro Quadratmeter nicht zur Wehr setzen, weil die gesetzlichen Regelungen außer Kraft gesetzt worden seien. Weder das Wirtschaftsstrafgesetz komme zur Anwendung, noch gebe es eine Mietpreisbremse.

„Der Wohnungsbau wird wegen viel zu geringer Neubauleistungen in den nächsten fünf Jahren kaum für Entspannung sorgen“, so Gaßmann. Die Fertigstellungen liegen nur bei der Hälfte des vom Prognos-Instituts für erforderlich gehaltenen Volumens von 66.000 Wohnungen pro Jahr. „Weil der Mangel wächst, gibt es leider viele Vermieter, welche dies mit unanständig hohen Mieten ausnützen. Die Politik muss solche Marktübertreibungen endlich unterbinden“, so der Landesvorsitzende des Deutschen Mieterbundes.

**Prof. Dr. Michael Voigtländer**, Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, stellte das Wohnungsbedarfsmodell vor, das sein Institut entwickelt hat. Auf Basis der prognostizierten demografischen Entwicklung, dem altersabhängigen Wohnungskonsum, dem derzeitigen Leerstand sowie weiterer Einflussfaktoren lässt sich anhand dieses Modells bestimmen, welches Niveau an Bautätigkeit sinnvoll wäre. Durch den Vergleich mit der tatsächlichen Bautätigkeit lassen sich dann mögliche Anspannungen (höhere Mieten) oder ein Überangebot (Leerstand) ableiten.

Einen ganz anderen Blickwinkel auf das Thema „Wohnen“ wählte die Evolutionsbiologin **Dr. Elisabeth Oberzaucher**, die an der Fakultät für Lebenswissenschaften der Universität Wien das Forschungsinstitut Urban Human leitet. Einer ihrer Schwerpunkte ist die Erforschung des menschlichen Verhaltens im urbanen Raum. „Nur wenn wir die Bedürfnisse und Verhaltenstendenzen der Menschen ins Zentrum von Planungsüberlegungen stellen, können wir nachhaltig lebenswerte Städte schaffen“, betonte sie. Je länger ein Gebäude, ein Stadtteil von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werde, desto nachhaltiger sei dieses. Sie warnte davor, sich im Blick auf die

Klimakrise ausschließlich auf technische Lösungen zu konzentrieren: „Wir brauchen Menschenwissenschaften, die verstehen, wie Verhaltensänderungen herbeigeführt werden können.“

Wie das Leben der Zukunft in den Städten aussehen könnte, skizzierte der Berliner Architekt **Van Bo Le-Mentzel**. Er wurde unter anderem durch das Ein-Quadratmeterhaus bekannt. Beim Kommunalforum präsentierte er seine Vision eines Städtebaus der Zukunft, die den Namen „Circular City“ trägt. In dieser Utopie werden Tiny Houses, Mehrgenerationenhäuser, Shopping Malls und Kleingärten übereinander gestapelt. Le-Mentzel warb für eine Kultur des Miteinanders statt des Gegeneinanders.

weitere Informationen für Journalisten:

*Stephan Schorn*  
*Pressesprecher*  
*Sparkassenverband Baden-Württemberg*  
*Am Hauptbahnhof 2*  
*70173 Stuttgart*

*Telefon: 0711 – 127 – 77390*  
*Handy: 0172 – 3 63 80 24*  
*E-Mail: [stephan.schorn@sv-bw.de](mailto:stephan.schorn@sv-bw.de)*