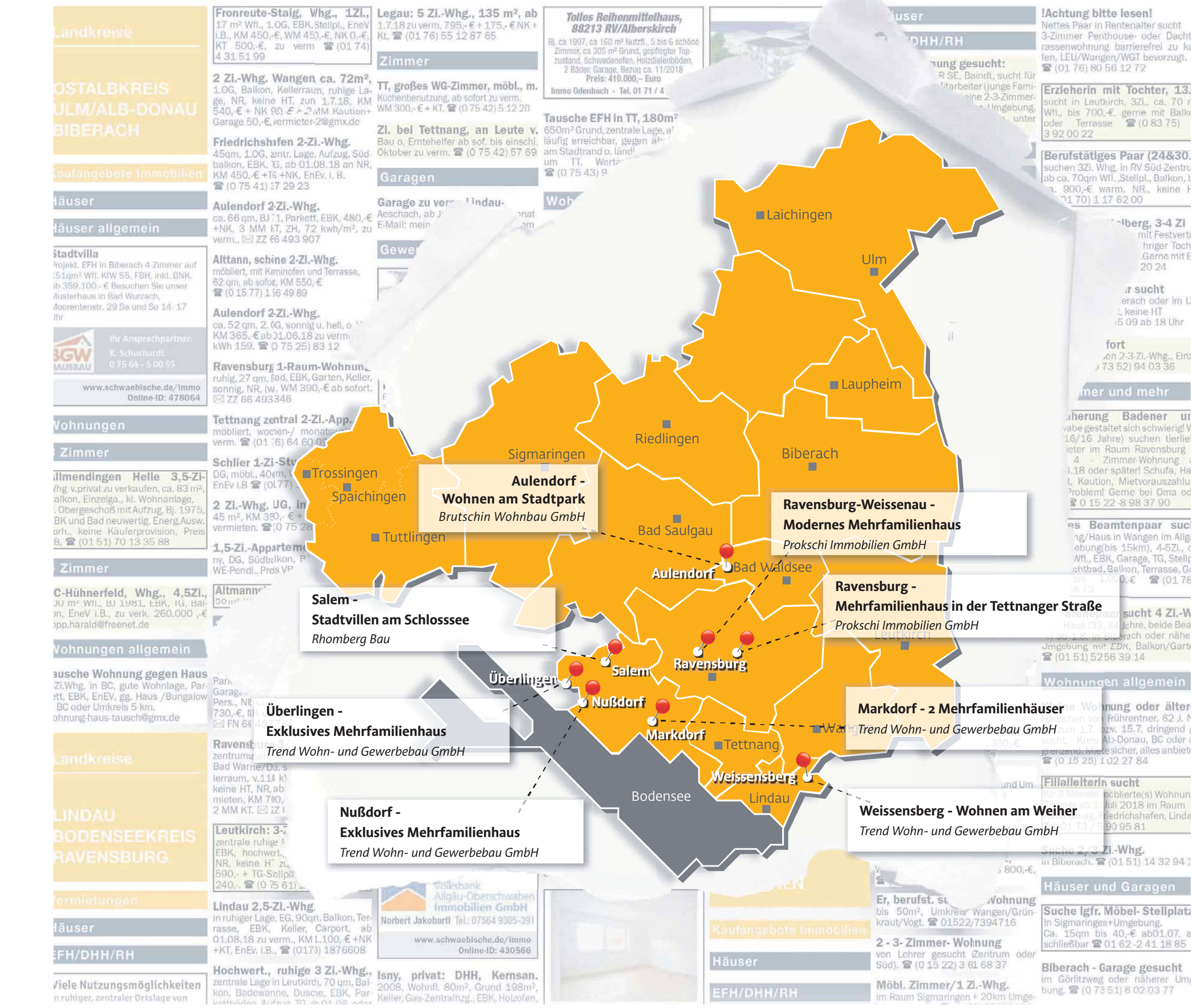
Bauplätze und Neubau in der Region

Sonderveröffentlichung



ANZEIGE

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

VON POLL IMMOBILIEN

T.: 07522 – 97 67 93 0

Eigentumswohnungen
Neue Spinnerei Wangen im Allgäu
von ca. 34 qm bis ca. 225 qm

Sonderabschreibung nach § 7i bzw. §10f EStG



www.von-poll.com/wangen-im-allgaeu

Interview

„In zwei Jahren geht Baden-Württemberg das Bauland aus“

Steffen Jäger vom Gemeindetag plädiert für eine Änderung der Rahmenbedingungen, um das Wohnraumproblem zu lösen

Die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg befinden sich in einem Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Entgegen früherer Prognosen müssen auch Regionen wie Oberschwaben und der Bodensee Zuwanderung bewältigen. Das Bündnis für Wohnbau, bestehend aus Dachverbänden von Kommunen, Wohnungswirtschaft sowie Haus- und Wohnungseigentümern, möchte dem akuten Wohnraummangel entgegentreten. Um dieses Problem zu lösen, müssten einige Rahmenbedingungen geändert werden. Das sagt der erste Beigeordnete des Gemeindetags Baden-Württemberg, Steffen Jäger, im Gespräch mit Wolfgang Mulke.

Das Institut Prognos hat kürzlich festgestellt, dass insgesamt zwar viele Wohnungen gebaut werden, sich bei Mehrfamilienhäusern und dem sozialen Wohnungsbau aber viel zu wenig tut. Teilen Sie diese Beobachtung?
In Baden-Württemberg ist entgegen aller Prognosen in allen 44 Stadt- und Landkreisen ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Das betrifft nicht nur die Ballungsgebiete, sondern auch Regionen wie Oberschwaben oder den Bodensee, wo es einen spürbaren Zuzug gibt. Daraus resultiert ein Wohnungsmangel über das gesamte Spektrum der Gebäude, vom Einfamilienhaus bis hin zum Mehrgeschossmietshaus.

Einer der wichtigsten Gründe dafür sind die vielerorts rapide angestiegenen Baulandpreise. Diese Preisexplosion betrifft nicht mehr nur Ballungszentren, sondern auch prosperierende Regionen wie Oberschwaben. Wie beurteilen Sie diese Entwicklung und wie können Kommunen darauf reagieren?
Der Preisanstieg betrifft nicht nur den Neubau, der von steigenden Bodenpreisen betroffen ist, sondern auch den Wohnungsbestand. Zu wenige Flächen treffen auf eine zu große Nachfrage. Wir müssen Angebot und Nachfrage wieder in einen Gleichklang bringen, um dieses Problem zu lösen. Die Städte und Gemeinden tun dafür schon viel. Sie nutzen zum Beispiel eine Möglichkeit des Baugesetzbuches, um in Ortsrandlagen bis zu einem Hektar Land als zusätzliches Bauland auszuweisen. Diese Regelung ist leider bis Ende 2019 befristet. Sie sollte auf jeden Fall verlängert werden.

Der Gemeindetag und weitere Verbände haben ein Bündnis für mehr Wohnungsbau gegründet. Was wollen Sie erreichen?
Wir wollen die Landesregierung unterstützen und sind Teil der Wohnraumallianz. In diesem Bündnis formulieren wir, welche Rahmenbedingen es für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums braucht. Einfach wird dies nicht, denn allein in Baden-Württemberg fehlen bis 2025 rund 500.000 Wohnungen.



Noch gibt es Baugrundstücke. Doch bis 2025 sollen laut Gemeindetag allein in Baden-Württemberg rund 500 000 Wohnungen fehlen. FOTO: DPA

Es wurde in der Vergangenheit oft beklagt, dass der Bund Gemeinden beim Grundstücksverkauf nicht berücksichtigt, weil er auf Höchstgebote setzte, die in der Regel von privaten Investoren eingebracht wurden. Das soll sich ändern. Ist davon schon etwas zu spüren und welche Chancen sind für Gemeinden damit verbunden?
Die neuen Möglichkeiten für Kommunen rücken schon ins Bewusstsein. Doch die Regelung ist erst fünf Wochen alt. Bei Angeboten des Bundes muss erst einmal verhandelt und ein Konzept für die Fläche entwickelt werden. Leider gibt es in Baden-Württemberg nicht so viele infrage kommende Grundstücke.

In den Metropolen wird die Forderung nach einer Deckelung der Mietpreise laut. Ist so ein Instrument auch für kleinere Städte denkbar oder gar wünschenswert?
Aus unserer Sicht sind Restriktionen nicht das zielführende Mittel. Wenn man Bauland hat, muss es auch jemand bebauen. Es sind ja nicht nur große Wohnungskonzerne, die das tun, sondern beispielsweise auch Baden-Württemberger, die auf diese Weise für das Alter vorsorgen. Besser als Restriktionen sind Anreize zum Bauen, etwa bei der Steuer. Denkbar ist auch ein langfristiges Anpachten von nicht genutzten Freiflächen, die dann in Modulbauweise zum Beispiel von Studenten bewohnt werden könnten.

Die Gemeinden beklagen eine fehlende echte Planungshoheit und zu viel Bürokratie bei der Bereitstellung von Baugrund. Lässt sich dies einmal an konkreten Beispielen darstellen?
Schon allein die vielen Zuständigkeiten veranschaulichen das Problem. Für den Raumordnungsplan ist der Bund zuständig, das Land für den Landesentwicklungsplan. Darunter gibt es eine Regionalplanung und erst am Ende steht dann gemeindliche Flächennutzungs- und Bebauungsplanung. Aufgrund übergeordneter Vorgaben können viele Kommunen nur so viel Fläche ausweisen, wie für die Eigenentwicklung benötigt. Das berücksichtigt dann aber nicht, dass neue Bürger dorthin ziehen wollen. Wir brauchen mehr Beinfreiheit für die Kommunen. Wir brauchen auch Alternativflächen bei der Baulandausweisung, damit die Preise nicht in die Höhe schießen, weil es nur einen Verkäufer gibt. All das verursacht erhebliche Probleme, die in einem akuten Wohnraummangel gipfeln.

Laut Wirtschaftsministerium gibt es genügend Bauland in Baden-Württemberg. Trifft dies auf alle Regionen in gleichem Maße zu?
Diese Aussage ist leider äußerst verkürzt. Denn bei genauer Betrachtung der Zahlen haben wir gerade einmal noch für die kommenden zwei Jahre ausreichend Fläche. Die Flächennutzungsplanung muss jedoch langfristig denken, auf 15 bis 20 Jahre angelegt sein. Wenn hier nichts geschieht, haben wir in zwei Jahren das Ende der Fahnenstange erreicht. Neben deutlich mehr Bauland brauchen wir aber auch mehr Wohnbebauung in allen Segmenten, auch im Geschosswohnungsbau und bei Mehrfamilienhäusern. Das ist im Interesse des Allgemeinwohls erforderlich und auch städtebaulich verträglich machbar. Denn einerseits wird es trotz der guten wirtschaftlichen Entwicklung auch in Baden-Württemberg nicht jedem möglich sein, Wohneigentum zu erwerben. Andererseits gelingt die Ansiedlung der für unsere Volkswirtschaft dringend benötigten Fachkräfte nur, wenn es für sie auch verfügbaren Wohnraum gibt.

Bedeutet diese Entwicklung nicht eine Verdichtung der Städte zu Lasten der heimischen Bevölkerung?
Letztlich hängt ein Stück unseres Wohlstands an der Frage der Schaffung ausreichenden Wohnraums. Damit dies erfolgreich gelingen kann, wird es entscheidend darauf ankommen, dass die Bürgerinnen und Bürger auch eine Akzeptanz für einen verstärkten und oftmals auch dichteren Wohnungsbau entwickeln. Doch leider droht sich aktuell eher eine Art „Verhinderungsdemokratie“ zu entwickeln. So gibt es zahlreiche Bürgerinitiativen, die sich gegen die Schaffung neuer Wohnungen richten. Und dabei sind sowohl die erstmalige Ausweisung neuer als auch die Nachverdichtung bereits genutzter Flächen betroffen. Besonders bedenklich dabei: Bei den maßgeblichen Bürgerentscheiden dürfen nur diejenigen abstimmen, die schon vor Ort wohnen, nicht aber diejenigen, die dort wohnen wollen.

Bündnis für Wohnbau


Steffen Jäger (Foto: Gemeindetag Baden-Württemberg) ist erster Beigeordneter des Gemeindetags Baden-Württemberg. Gemeinsam mit anderen Verbänden hat sich der Gemeindetag zu einem Bündnis für Wohnbau zusammengeschlossen. Zielsetzung ist es, einen möglichst großen Teil dieses Bedarfs an Wohnbauflächen durch Innenentwicklung, zu realisieren. (sz)

ANZEIGE





EINLADUNG zum SPATENSTICH
Feiern Sie mit uns in der Parkstraße in Aulendorf
Freitag 24.05., ab 13 Uhr
Tipp: Wir beraten Sie auch gerne am **Samstag, 25.05., 11-15 Uhr** in unserem Infobüro am Baugelände in der Parkstraße.
VERKAUF VON ATTRAKTIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN
2-Zi.-Whg. ab 186.900 €, 3-Zi.-Whg. ab 247.900 €, 4-Zi.-Whg. ab 338.900 €, repräsentative Penthouse-Wohnungen, überdachte Loggien, Aufzug, TG
BRUTSCHIN
WOHNBAU & IMMOBILIEN
Brutschin Wohnbau GmbH · Lise-Meitner-Straße 22 · 71332 Waiblingen
Tel.: 07151 / 54093 · Fax: 57700 · info@brutschin-gmbh.de · www.brutschin-gmbh.de


ERWIESENE IMMOBILIENKOMPETENZ
Unsere Mitgliedschaften, Zertifizierungen und Auszeichnungen zeugen von unserer Professionalität und großen Freude am Beruf. Die positiven Rückmeldungen unserer Kunden und Bewertungen unabhängiger Marktbeobachter motivieren uns, täglich unser Bestes zu geben.Besonders stolz sind wir in diesem Jahr über die Auszeichnung durch das Wirtschaftsmagazin FOCUS in Zusammenarbeit mit Statista zum TOP Immobilienmakler 2019 sowie TOP Gewerbemakler 2019!
TOP IMMOBILIEN MAKLER 2019 RAVENSBURG FOCUS
P UNSERE NEUBAUVORHABEN



PROJEKT RV-WEISSENAU
Nur noch 3 Wohnungen sind in diesem stadtnahen und ansprechenden Neubauvorhaben verfügbar. Eine pfiffge Architektur und gute Infrastruktur machen diese Immobilie sowohl für jung und alt geeignet.
Preisbeispiel: 3,5 Zimmmer Wohnung, 74 m² Wohnfläche, 1. OG
Kaufpreis: € 348.000,-
Tiefgaragenstellplatz ab € 22.000,-
E-Bedarfsausweis: A+ | 24,9 | Gas/Solar 2019



PROJEKT RV-TETTNANGERSTRASSE
In Kürze startet der Verkauf von 6 Wohnungen im schönen Ravensburger Süden. Ob Garten, Aussichtsbalkon oder Dachterrasse mit Bodenseeblick. Jede Wohnung verfügt über eine hochwertige Ausstattung und ist nach Süden bestens belichtet und ausgerichtet:
Preisbeispiel: 4-Zimmer Maisonette Wohnung, DG, 105 m² Wohnfläche
Kaufpreis: € 558.000,-
Tiefgaragenstellplatz ab € 23.000,-
E-Bedarfsausweis: A+ | 24,5 | Gas/Solar 2019
Beide Projekte werden durch die Löwen Baumanagement GmbH in Niedrigenergiebausweise (KfW-55 Standard) erstellt. Hochwertige Materialien & Ausstattung sowie barrierefreier Zugang über einen Aufzug sind nur einige der vielen Highlights der beiden Neubauvorhaben. Beide Angebot bieten wir Ihnen provisionsfrei zum Kauf an.
Gerne informieren wir Sie über die Projekte in einem persönlichen Gespräch.
PROKSCHI IMMOBILIEN GMBH
Prokschi Immobilien GmbH | 0751 201 809 - 0 | info@prokschi-immobilien.de
Parkstraße 40, 88212 Ravensburg | www.prokschi-immobilien.de

Wir sind „TREND“!
Trend Wohn + Gewerbebau
Mehr als nur Bauen...
Ihr Baupartner für moderne Immobilienprojekte am Bodensee


Weissensberg – Wohnen am Weiher
– noch 4 Wohnungen verfügbar!
– ab 91 m² Wfl.
– Preise ab € 525.000,–


Nußdorf – Exklusives Wohnen
– mit unverbaubarem Seeblick!
– ab 100 m² Wfl.
– Preise ab € 963.000,–


Markdorf – 2 Mehrfamilienhäuser
– noch 2 Wohnungen verfügbar!
– barrierefrei
– ab 92 m² Wfl.
– Preise ab € 555.000,–


Überlingen – Exklusives Wohnen
– noch 2 Wohungen verfügbar
– ab 90 m² Wfl.
– Preise ab € 510.000,–

Nähere Informationen erhalten Sie gern auf Anfrage!
Trend Wohn-und Gewerbebau GmbH
Aachstraße 8, 88690 Uhldingen-Mühlhofen, Telefon 07556 93282-0, Fax 07556 93282-1
info@trend-wohnbau.info, www.trend-wohn-gewerbebau.de