

Vortrag Wohnraumoffensive BW

02.07.2025 H.-W. Weiss

Überblick über Strategien und Maßnahmen zur Aktivierung von Wohnraum in Baden-Württemberg:

- Bevölkerungswachstum, Urbanisierung**
- Steigender Druck auf den Wohnungsmarkt**
- „Bauen alleine reicht nicht“ – Bestandsnutzung optimieren**

Aktuelle Lage in Baden-Württemberg

Statistiken:

In Baden-Württemberg lag die Leerstandsquote von Wohnungen laut dem Zensus 2022 bei 4,3 %.

Das entspricht etwa 236.000 leerstehenden Wohnungen im Land.

Für Walzbachtal gibt es keine offiziellen Leerstandszahlen.

Der Leerstand dürfte aber vergleichbar mit Königsbach-Stein sein.

In Königsbach-Stein, lag die Leerstandsquote laut Zensus 2022 bei 5,4 %, was 260 leerstehenden Wohnungen entspricht.

Was bedeutet Wohnraumaktivierung

- **Begriffsdefinition:**

- **Aktivierung ungenutzten oder untergenutzten Wohnraums**

- **Formen der Aktivierung:**

- **Umnutzung von Gewerbeimmobilien**
- **Aufstockung / Anbau im Bestand**
- **Nutzung von Leerständen**
- **Aktivierung von Zweit- und Ferienwohnungen**
- **Innenentwicklung vs. Außenentwicklung (Anbau)**

Leitfaden zur Wohnraumaktivierung in Baden-Württemberg

1. Bestandsaufnahme und Zieldefinition

-  **Welche Objekte kommen infrage?**
 - **Leerstehende Wohnungen, Dachgeschosse, Gewerbeimmobilien, Nebengebäude**
-  **Was ist das Ziel?**
 - **Vermietung, Eigennutzung, generationsübergreifendes Wohnen?**

2. Rechtliche Rahmenbedingungen prüfen

-  **Baurecht:**
 - **Ist die Wohnnutzung erlaubt oder braucht es eine Nutzungsänderung?**
-  **Brandschutz & Sicherheit:**
 - **Anforderungen an Fluchtwege, Rauchmelder, Statik, etc.**
-  **Stellplatznachweis:**
 - **Pflicht bei Umnutzung oder Erweiterung beachten**

3. Technische und bauliche Voraussetzungen klären

-  **Zustand des Gebäudes:**
 - **Statik, Feuchtigkeit, Energieeffizienz, Schallschutz**

-  **Wirtschaftlichkeitsanalyse:**
 - **Kosten für Sanierung, Umbau, Energieeffizienzmaßnahmen**

-  **Fachliche Beratung einholen:**
 - **Architekt, Energieberater, ggf. Denkmalamt**

4. Fördermöglichkeiten nutzen

-  **Förderprogramm „Wohnungsbau BW“:**
 - **Zuschüsse & Darlehen für Umbau, Umnutzung oder Vermietung**
-  **Kommunale Förderungen:**
 - **Leerstandsboni, Sanierungszuschüsse, Beratung**
-  **Weitere Programme:**
 - **KfW-Förderung, Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)**

Beratungsprämie

Die Eigentümer eines größeren Einfamilienhauses sollen mit der Beratung durch einen Architekten eine erste Einschätzung erhalten, wie ungenutzter Wohnraum (z.B. nicht ausgebautes Dachgeschoss) aktiviert werden kann.

Die Höhe der Förderung beträgt 400 Euro.

Anträge können innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Beratung gestellt werden.

Das Förderprogramm ist bis zum 31. Dezember 2026 befristet.

Wiedervermietungsprämie

Die Prämie wird in Form eines einmaligen Zuschusses gewährt.

Sie beträgt zwei Nettomonatskaltmieten, maximal 2.000 Euro je wiedervermieteter Wohnung.

Es handelt sich um eine Erfolgsprämie, die keiner Zweckbindung unterliegt.

Der Antrag ist binnen von sechs Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses auf dem von der Bewilligungsstelle auf ihrer Internetseite veröffentlichten Formular zu stellen.

Das Förderprogramm ist bis zum 31. Dezember 2026 befristet.