

# **Neuer und bezahlbarer Wohnraum für Ravensburg**

Städtische Wohnungsstrategie 2030  
– Programm und Ziele

**„Ravensburg ist nach wie vor Zuzugsregion. Das hat Vorteile – macht sich aber auch darin bemerkbar, dass gerade Familien es schwer haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden.“**



1. Einstieg
  - 1.1 Nachfrage: Quantitative Entwicklung
  - 1.2 Entwicklung: Sozialer Wohnungsbau
2. Bündnis für bezahlbares Wohnen
  - 2.1 STEP 2030
  - 2.2 Innenentwicklungskonzept
  - 2.3 Suchraum Wohnen
  - 2.4 Bündnis bezahlbares Wohnen
3. Zusammenfassung und Zeitplan
4. Diskussion



## Bevölkerungsentwicklung

|                      | Gesamt | Deutsche | Ausländer |
|----------------------|--------|----------|-----------|
| 1/2015 <sup>2)</sup> | 49224  | 43842    | 5382      |
| 2/2015 <sup>2)</sup> | 49404  | 43803    | 5601      |
| 3/2015               | 49665  | 43927    | 5738      |
| 4/2015               | ...    | ...      | ...       |

Quelle: statistisches Landesamt BW



## Wohnungs-Nachfrageparameter für die Raumordnungsregion Bodensee-Oberschwaben

|                                                                     | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 |
|---------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| Eigentümerquoten                                                    | 53,7 | 54,8 | 55,6 | 56   |
| Durchschnittliche<br>Pro-Kopf-Wohnfläche                            | 43,8 | 44,9 | 45,8 | 46,5 |
| Durchschnittliche<br>Pro-Kopf-Wohnfläche<br>der Eigentümerhaushalte | 47,2 | 48,3 | 49,2 | 49,9 |
| Durchschnittliche<br>Pro-Kopf-Wohnfläche<br>der Mieterhaushalte     | 38,5 | 39,4 | 40,1 | 40,8 |

Quelle: BBR, Bonn, Raumordnungsprognose



## Entwicklung Wohnbautätigkeit

|      | Gebäude | Rauminhalt<br>100m <sup>3</sup> | WE  | Wohn-<br>fläche | Nutz-<br>fläche |
|------|---------|---------------------------------|-----|-----------------|-----------------|
| 2009 | 51      | 702                             | 114 | 13005           | 4899            |
| 2010 | 62      | 829                             | 126 | 14822           | 6369            |
| 2011 | 54      | 695                             | 120 | 12871           | 5163            |
| 2012 | 55      | 591                             | 90  | 11038           | 3423            |
| 2013 | 81      | 930                             | 100 | 17196           | 5383            |
| 2014 | 59      | 943                             | 249 | 17417           | 6847            |

**Wohnungsbedarf bis 2030**  
 pro Jahr: ca. 250 WE  
 Gesamt: 3.500 WE

1) Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime.



## Wohnungsbestand Stadt Ravensburg sowie direkte Belegungsrechte

1. aktueller städtischer Wohnungsbestand: **396**
2. aktuell direkte Belegungsrechte: **88**
3. sollten keine neuen Belegungsrechte/Bennenungsrechte geschaffen werden, wird diese Zahl bis zum Jahr 2030 bei **11** liegen.



1. Ravensburg bleibt Zuzugsregion und wird nachhaltig weitere Wohnflächen und Wohnungen benötigen. Je nach Entwicklung und Wirtschaftslage wird diese Zahl zwischen **200 und 300 WE** pro Jahr liegen.
2. Aktuell entstehen zwar wieder mehr Wohnungen, aber trotz historisch niedrigem Zins baut ein Großteil des Marktes am Bedarf vorbei. **Es entstehen zu wenig Mietwohnungen.**
3. Sollte die Stadt keine Strategie für zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum beschließen, wird es bis zum Jahr 2030 zu einem erheblichen Delta zwischen Bedarf und Angebot von bezahlbaren Wohnungen kommen. Jährlich sollten etwa **30 WE** entstehen, damit sich der Bestand bis 2030 etwa verdoppelt.



1. Einstieg
  - 1.1 Nachfrage: Quantitative Entwicklung
  - 1.2 Historie: Städtischer Wohnungsbau
  - 1.3 Entwicklung: Sozialer Wohnungsbau
2. Bündnis für bezahlbares Wohnen
  - 2.1 STEP 2030
  - 2.2 Innenentwicklungskonzept
  - 2.3 Suchraum Wohnen
  - 2.4 Bündnis bezahlbares Wohnen
3. Zusammenfassung und Zeitplan
4. Diskussion





## Handlungsziele Themenfeld B

### Wohnen und Wohnumfeld

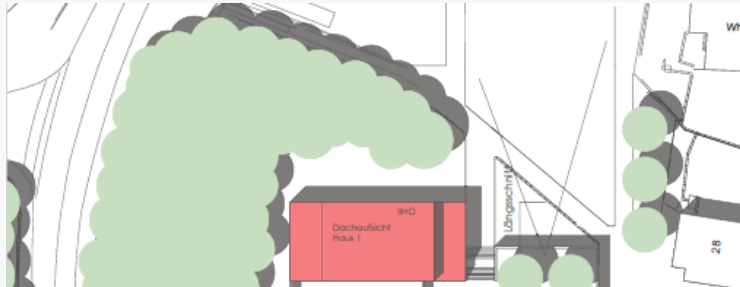
### Siedlungsentwicklung und Stadtstruktur

- B1** Wir verfolgen eine ausgewogene und am Bedarf orientierte wohnbauliche Siedlungsentwicklung, um den Wohnungsmarkt bei gleichzeitiger Wertschätzung der umliegenden Landschaft und Minimierung der Eingriffe zu entspannen.
- B2** Wir fördern eine **nachhaltige Innenentwicklung**, um vorhandene Potentiale im Bestand auszunutzen. Dabei ist eine angemessene Dichte, die Maßstäblichkeit und der städtebauliche Charakter insbesondere in der Altstadt zu wahren.



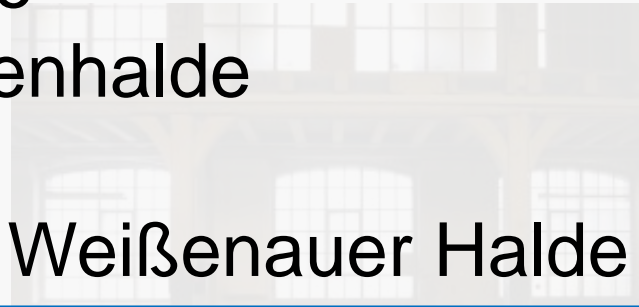
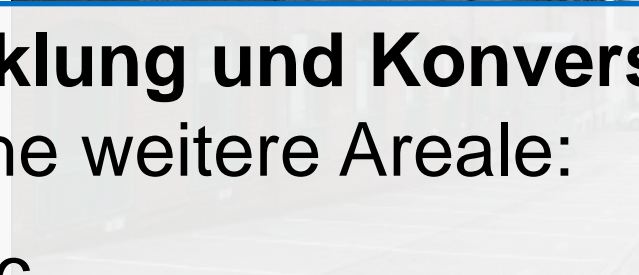
## Impulsprojekte

- Inneneentwicklungskonzept und Konversionsstrategie
- Suchraum Wohnen
- Bündnis für bezahlbares Wohnen

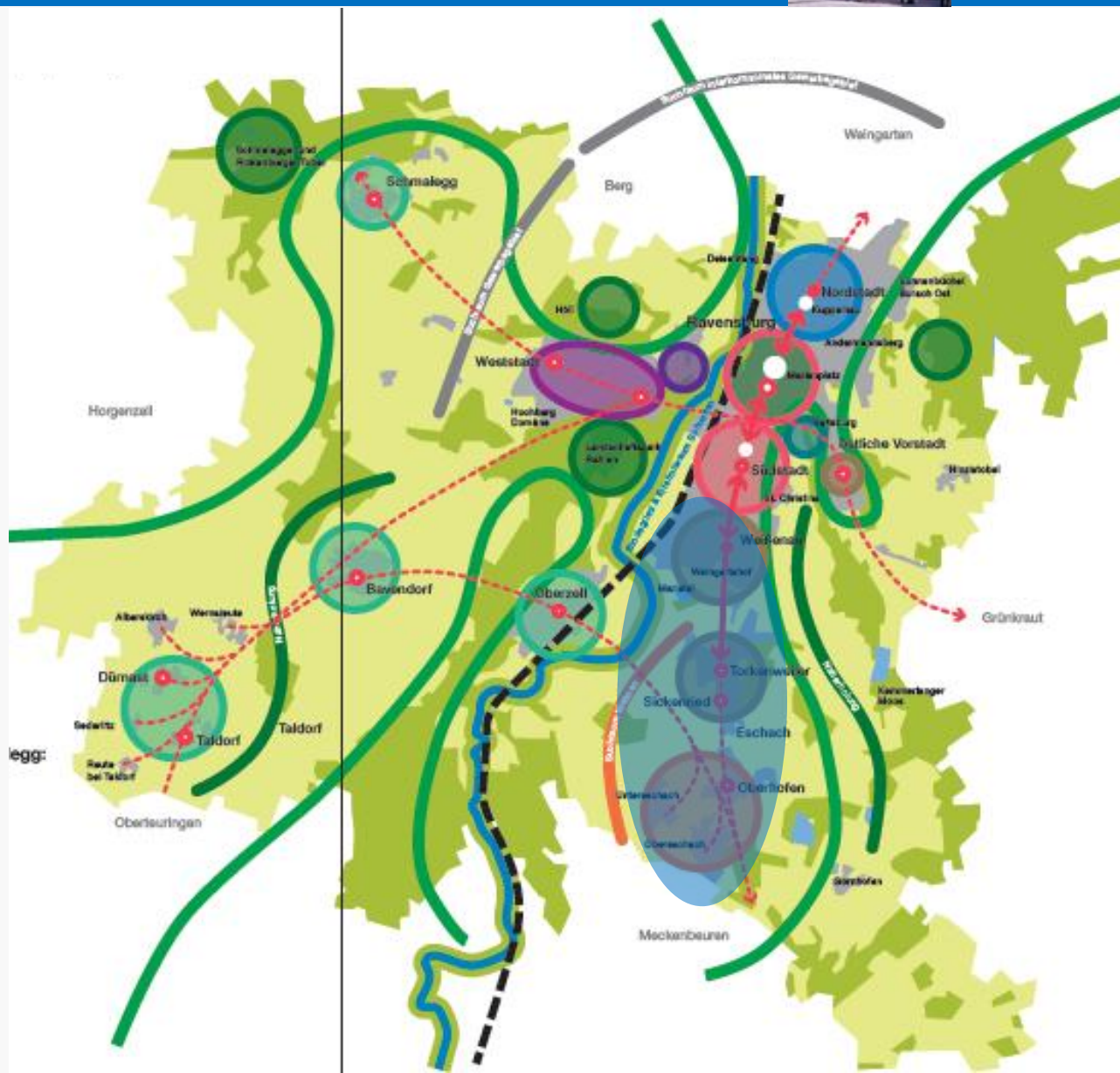


## Innenentwicklung und Konversion mögliche weitere Areale:

- Seestraße 32-36
- Weststadt Galgenhalde
- Rinkerareal
- Wohnen an der Weißenauer Halde



# Suchraum Wohnen





## Mit dem Impulsprojekt verbundene Ziele:

- Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum, vor allem Mietwohnungen
- Sensibilisierung für die Notwendigkeit von Nachverdichtungsmaßnahmen
- Teilhabe von Menschen mit Behinderungen oder deren Vertreter schon im Planungsprozess
- Vor dem Hintergrund von Wohnungsengpässen in RV und Wgt. soll die Verdrängung bestimmter, sozial benachteiligter Gruppen aus attraktiven Wohngebieten an den Rand der Stadt (Gesellschaft) vermieden werden



## Sozialverantwortliche Wohnraumversorgung

- Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und soziale Mischung im Stadtquartier

*Die Ziele und Bausteine des Bündnisses sind anzuwenden bei Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekten, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung **geschaffen oder verändert wird**. In einem städtebaulichen Vertrag wird – neben der Kostentragung - vereinbart, dass bei der Herstellung von mehr als 10 Wohnungen mindestens 20 % der Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für Haushalte mit geringerem Einkommen zu reservieren ist. Gleiches gilt für den Verkauf von städtischem Eigentum.*



## Darf die Stadt das?

- Allgemeines Städtebaurecht BauGB

### §1 Aufgaben , Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(6)

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ...

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, **die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,...*



1. Einstieg
  - 1.1 Nachfrage: Quantitative Entwicklung
  - 1.2 Historie: Städtischer Wohnungsbau
  - 1.3 Entwicklung: Sozialer Wohnungsbau
2. Bündnis für bezahlbares Wohnen
  - 2.1 STEP 2030
  - 2.2 Innenentwicklungskonzept
  - 2.3 Suchraum Wohnen
  - 2.4 Bündnis bezahlbares Wohnen
3. Zusammenfassung und Zeitplan
4. Diskussion

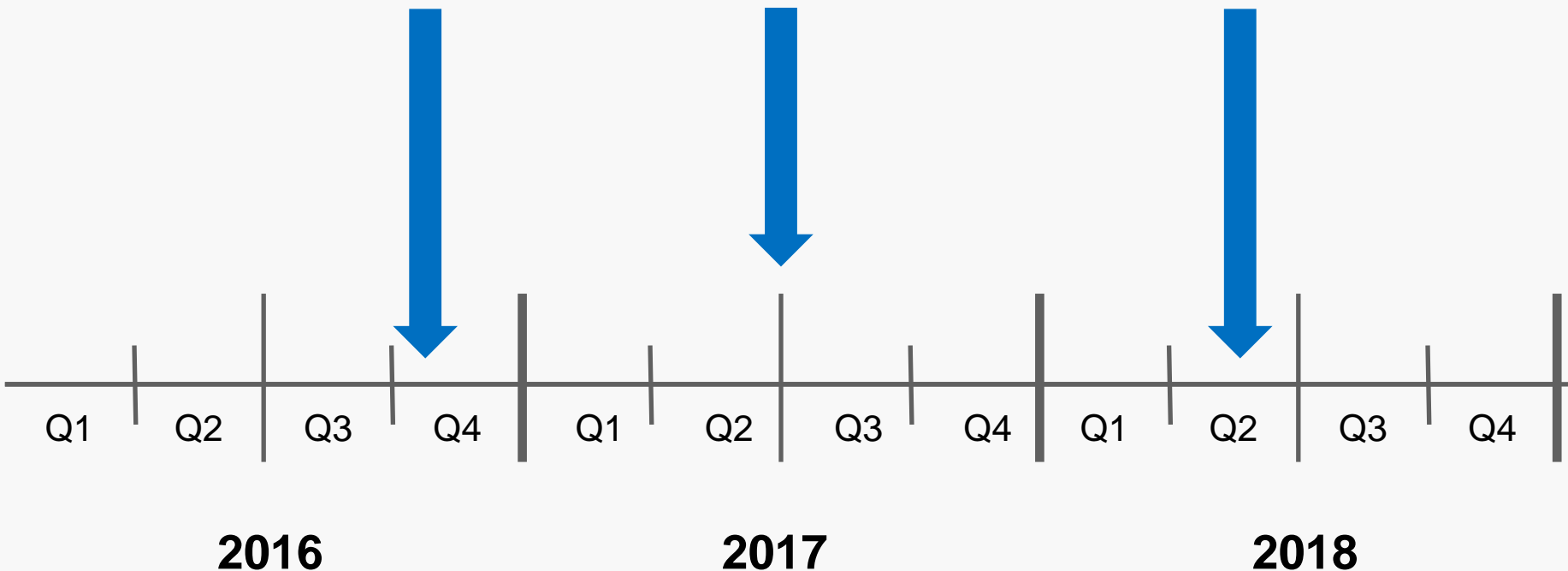




**Projektziel 1:  
Bündnis  
bezahlbares  
Wohnen**

**Projektziel 2:  
Wohnungsbau-  
schwerpunkt  
und Suchraum  
Wohnen**

**Projektziel 3:  
Innenentwicklungs-  
konzept**





1. Einstieg
  - 1.1 Nachfrage: Quantitative Entwicklung
  - 1.2 Historie: Städtischer Wohnungsbau
  - 1.3 Entwicklung: Sozialer Wohnungsbau
2. Bündnis für bezahlbares Wohnen
  - 2.1 STEP 2030
  - 2.2 Innenentwicklungskonzept
  - 2.3 Suchraum Wohnen
  - 2.4 Bündnis bezahlbares Wohnen
3. Zusammenfassung und Zeitplan
4. Diskussion



 **Stadt**  
Ravensburg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

[www.ravensburg.de](http://www.ravensburg.de)