

# **Zukunft kommunaler Wohnungsbestand Ravensburg**

Städtische Wohnungsstrategie 2030  
– Programm und Ziele

**„Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in der Region stark angespannt. Dies zeigt sich neben der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise auch in dem hohen Pendleraufkommen“**



1. Einstieg
  - 1.1 Nachfrage: Quantitative Entwicklung
  - 1.2 Historie: Städtischer Wohnungsbau
  - 1.3 Zusammenfassung
2. Gründung Eigenbetrieb städtische Wohnungen Ravensburg
  - 2.1 STEP 2030
  - 2.2 Kurzfristige Ziele
  - 2.3 Langfristige Ziele
  - 2.4 Finanzielle Auswirkungen
3. Zusammenfassung und Zeitplan
4. Diskussion



## Bevölkerungsentwicklung

	2011	2017	2011-2017 absolut	2011-2017 in %
Ravensburg	48.307	50.240	1.933	4,0
Weingarten	23.430	25.532	2.102	9,0
Baienfurt	7.091	7.231	140	2,0
Baindt	4.951	5.209	258	5,2
Berg	4.072	4.299	227	5,6
<b>GMS</b>	<b>87.851</b>	<b>92.511</b>	<b>4.660</b>	<b>5,3</b>

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 2011-2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baindt und Berg)



## Entwicklung Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

	2011	2017	Veränderung absolut	Veränderung in %
Ravensburg	17.329	21.122	3.793	21,9
Weingarten	8.244	9.915	1.671	20,3
Baienfurt	2.725	2.996	271	9,9
Baindt	1.865	2.252	387	20,8
Berg	1.407	1.597	190	13,5
<b>GMS</b>	<b>31.570</b>	<b>37.882</b>	<b>6.312</b>	<b>20,0</b>
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>3.852.217</b>	<b>4.438.426</b>	<b>586.209</b>	<b>15,2</b>
<b>Deutschland</b>	<b>28.271.049</b>	<b>31.953.094</b>	<b>3.682.045</b>	<b>13,0</b>

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2011-2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit



## Entwicklung Wohnungsbestand

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Ø 2011-2017	Baufertigstellungsrate
Ravensburg	152	140	115	145	129	231	296	173	0,7
Weingarten	115	115	115	115	115	115	115	120	1,0
Baienfurt	10	23	23	23	23	23	34	13	0,4
Baindt	9	9	9	9	9	9	30	18	0,8
Berg	10	2	2	8	6	6	39	10	0,6
<b>GMS</b>	<b>296</b>	<b>289</b>	<b>275</b>	<b>335</b>	<b>327</b>	<b>392</b>	<b>425</b>	<b>334</b>	<b>0,8</b>

**Wohnungsbedarf bis 2030**  
 pro Jahr: 236-330 WE  
 Gesamt: 2.360-3.300 WE



Tabelle 12: Baufertigstellungen (Wohnungen) 2011-2017  
 Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt



## Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungsbestand

	2017	2020	2025	2030
Ravensburg	241	128	122	122
Weingarten	335	333	316	210
Baienfurt	82	81	69	62
Baindt	0	0	0	0
Berg	0	0	0	0
<b>GMS</b>	<b>658</b>	<b>542</b>	<b>507</b>	<b>394</b>

Tabelle 11: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands (ohne Neubau)  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands



*Städt. Wohnhäusergruppe  
an der Gartenstrasse*





1. Ravensburg bleibt Zuzugsregion und wird nachhaltig weitere Wohnflächen und Wohnungen benötigen. Je nach Entwicklung und Wirtschaftslage wird diese Zahl zwischen **236 und 330 WE** pro Jahr liegen.
2. Aktuell entstehen zwar wieder mehr Wohnungen, aber trotz historisch niedrigem Zins keine echten Sozialwohnungen.
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 20 WE entstehen, damit der Bestand bis 2030 um etwa 200 WE wächst.



1. Einstieg
  - 1.1 Nachfrage: Quantitative Entwicklung
  - 1.2 Historie: Städtischer Wohnungsbau
  - 1.3 Zusammenfassung
2. Gründung Eigenbetrieb städtische Wohnungen Ravensburg
  - 2.1 STEP 2030
  - 2.2 Kurzfristige Ziele
  - 2.3 Langfristige Ziele
  - 2.4 Finanzielle Auswirkungen
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



## Kurzfristige Ziele:

- Die finanziellen Vorgänge des Eigenbetriebs werden unabhängiger von der finanziellen Situation des städtischen Haushalts.
- Die erwirtschaftete Abschreibung bleibt dem Eigenbetrieb voll erhalten und vereinfacht direkte zweckgebundene Investitionen zum Erhalt des Bestandes wie auch zur Generierung neuer bezahlbarer Wohnungen.
- Zudem können Kreditaufnahmen vollständig und nachweisbar der jeweiligen kostenrechnenden Einheit zugeordnet werden.



## Langfristige Ziele:

- Der Eigenbetrieb Städtische Wohnungen soll die nachhaltige Sicherstellung von angemessenem Wohnraum insbesondere im Bereich der Sozialwohnungen in Ravensburg gewährleisten.
- Bis 2030 könnten in den städtischen Bestandsquartieren ca. 100 neue Wohneinheiten durch eine behutsame Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes entstehen.
- Förderprogramme des Bundes und des Landes sollen konsequent in Anspruch genommen werden, um innovativ und effizient WE für das untere Wohnungssegment zu errichten, zu verwalten und zu unterhalten.



- Der Eigenbetrieb Städtische Wohnungen erhält ein Stammkapital in Höhe von 4.000.000 EUR.
- Der Eigenbetrieb erhält einen jährlichen Investitionszuschuss in Höhe von 20% der geplanten Investitionen an liquidem Kapital aus dem Kernhaushalt, vorbehaltlich der finanziellen Möglichkeiten und der entsprechenden Beschlüsse.
- In den ersten Jahren des Eigenbetriebs ist ein ständiger Verlustausgleich durch den städtischen Haushalt zu erwarten. Es wird angestrebt bis 2030 ein nahezu ausgeglichenes Jahresergebnis zu erzielen.



1. Einstieg
  - 1.1 Nachfrage: Quantitative Entwicklung
  - 1.2 Historie: Städtischer Wohnungsbau
  - 1.3 Zusammenfassung
2. Gründung Eigenbetrieb städtische Wohnungen Ravensburg
  - 2.1 STEP 2030
  - 2.2 Kurzfristige Ziele
  - 2.3 Langfristige Ziele
  - 2.4 Finanzielle Auswirkungen
3. Zusammenfassung und Zeitplan
4. Diskussion



1. Ravensburg bleibt Zuzugsregion und wird nachhaltig weitere Wohnflächen und Wohnungen benötigen, vor allem preisgebundenen Wohnraum.
2. Bis 2030 sollen im Eigenbetrieb städtische Wohnungen sowohl in Bestandsquartieren als auch in Neubauquartieren ca. 200 neue Wohneinheiten entstehen.
3. Nach anfänglichen Verlusten soll im Idealfall im Jahr 2030 ein ausgeglichenes Jahresergebnis vorliegen.
4. Durch konsequente Nutzung öffentliche Fördermittel soll die Eigenkapitalquote nachhaltig bei ca. 30% gehalten werden.

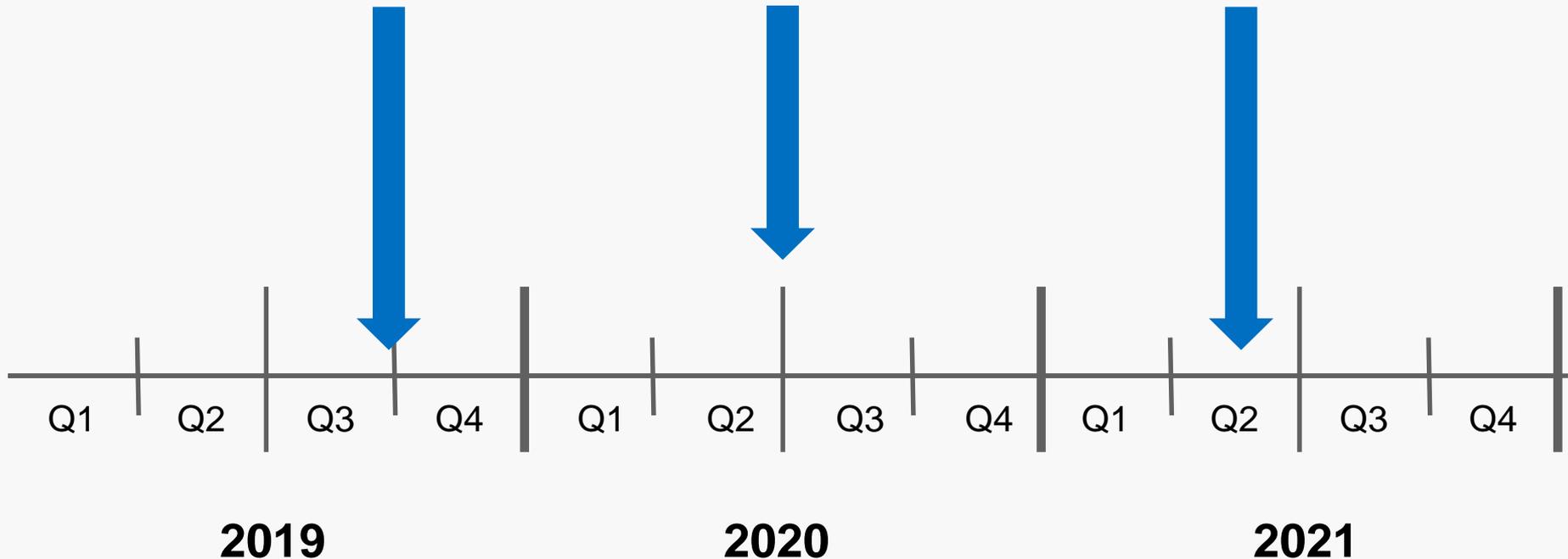
# Zusammenfassung und Zeitplan



**Projektziel 1:  
Gründung  
Eigenbetrieb  
städtische  
Wohnungen**

**Projektziel 2:  
Sachbeschluss  
Wohnungsneubau**

**Projektziel 3:  
Innenentwicklungs-  
konzept Bestands-  
quartiere**





1. Einstieg
  - 1.1 Nachfrage: Quantitative Entwicklung
  - 1.2 Historie: Städtischer Wohnungsbau
  - 1.3 Zusammenfassung
2. Gründung Eigenbetrieb städtische Wohnungen Ravensburg
  - 2.1 STEP 2030
  - 2.2 Kurzfristige Ziele
  - 2.3 Langfristige Ziele
  - 2.4 Finanzielle Auswirkungen
3. Zusammenfassung und Zeitplan
4. Diskussion



 **Stadt**  
Ravensburg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

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