

Bearbeitet von:

Hendrik Wolters

Betreff

**Wohnungstausch-Prämie des Landes Baden-Württemberg
nutzen (interfraktioneller Antrag vom 06.07.2025)
- Stellungnahme der Verwaltung**

Fachamt

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Freigabe durch:

Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Technischer und Umweltausschuss (Vorberatung)	14.10.2025	Ö
Gemeinderat/Stiftungsrat (Entscheidung)	23.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Technische und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Teilnahme am bis zum 31.12.2026 befristeten Förderprogramm „Wohnflächenbonus BW - Prämie für die Initiierung von Wohnungswechseln in untergenutztem Wohnraum“ des Landes Baden-Württemberg umzusetzen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften gestellte Anträge auf Gewährung eines Wohnungswechselbonus zu prüfen und zu bewilligen, um den Verwaltungsaufwand zu minimieren.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Evaluation und Bewertung des Programms zum 31.12.2026 vorzunehmen.

Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:**Bürgerbeteiligung:**☒ nein☐ ja*☐ besondere Information☐ Konsultation☐ Mitwirkung☐ gesetzliche Beteiligung

Kosten:

Im Haushaltsplan veranschlagt: ☐ ja ☒ nein*

Folgekosten: ☐ ja ☒ nein

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: ☒ ja, positiv*

☐ ja, negativ*

☐ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ ja* ☐ nein*

*Erläuterung siehe Begründung

Begründung:

Die Verwaltung wurde am 06. Juli 2025 in einem [interfraktionellen Antrag](#), von FGL & Grüne, der CDU, SPD, FW, JFK, FDP und LLK beauftragt, das Förderprogramm Wohnflächenbonus vom Land Baden-Württemberg zu nutzen.

Die Verwaltung hat das Förderprogramm inhaltlich auf seine Umsetzbarkeit geprüft und hat sich hierzu mit dem Fördergeber, mit weiteren Kommunen (u.a. Tübingen) als auch örtlichen Wohnungsgesellschaften (u.a. WOBAG) abgestimmt.

Vorschlag der Verwaltung

Die Teilnahme an diesem Förderprogramm kann einen Beitrag zur effizienteren Nutzung von Wohnflächen leisten, durch finanzielle Anreize von einer zu groß gewordenen, in eine angemessen kleinere Wohnung umzuziehen und damit Wohnraum für Familien freizugeben. Das Programm wurde bereits in der Sitzung des Bündnisses für Wohnen in Konstanz Anfang Juli 2025 thematisiert und von allen Akteuren im Grundsatz positiv bewertet. Dabei wurde eine enge Zusammenarbeit der großen Bestandshalter und der Stadt Konstanz angeregt.

Die Stadt Konstanz hat sich hinsichtlich der Umsetzung und dem damit verbundenem Aufwand mit verschiedenen Städten abgestimmt, die hier ebenfalls Anreize sehen und das Programm bereits nutzen bzw. vergleichbare Prämien auszahlen. Ein kleiner Anteil der Prämien wird dabei zumeist gezielt zur Umsetzung der erforderlichen Beratungs- und Verwaltungsleistungen eingesetzt. Der überwiegende Anteil hingegen wird direkt weitergegeben und dient somit etwa zur Abfederung von Umzugskosten.

Die Förderung richtet sich an zwei Zielgruppen:

- Mieterinnen und Mieter, die ihre Wohnfläche verkleinern möchten
- Wohnungsbaugesellschaften, die innerhalb ihres Bestands eine bessere Auslastung ihrer Wohnungen anstreben und Mieterinnen und Mieter beim Umzug in eine passende Wohnung unterstützen möchten

Fördervoraussetzungen

Voraussetzung für den Zuschuss des Landes ist, dass der Wohnungswechsel auf eine kommunale Maßnahme zurückzuführen ist. Die Förderung richtet sich an Haushalte, die ihre Mietfläche durch einen Umzug um mindestens 15 m² verkleinern. Der Umzug

muss innerhalb des Stadtgebiets von Konstanz erfolgen. Ein Nachweis der Meldebehörde ist erforderlich.

Neben den Fördervoraussetzungen des Landes (siehe Anlage „Förderhinweise Prämienkatalog Wohnflächenverkleinerung“) gelten für die Stadt Konstanz zusätzliche Kriterien: Gefördert werden Haushalte, die eine wirtschaftliche Gemeinschaft bilden, seit mindestens sechs Monaten in der bisherigen Wohnung in unveränderter Zusammensetzung leben und gemeinsam in die neue Mietwohnung ziehen. Dadurch sollen Mitnahmeeffekte, etwa infolge von Trennungen, vermieden werden. Befristete Mietverträge sind von der Förderung ausgeschlossen.

Kooperationsmodell

Die eingehenden Anträge dürfen ausschließlich über die Stadt Konstanz abschließend geprüft und bewilligt werden. Um den Verwaltungsaufwand der Stadt Konstanz zu minimieren und Personalmehrungen aktuell zu vermeiden, ist im Rahmen der kommunalen Umsetzung eine enge Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und den größeren Wohnungsbestandshaltern in Konstanz vorgesehen. Erfolgt ein Umzug in eine Wohnung eines beteiligten Bestandshalters und liegen die Voraussetzungen für die Prämie vor, bereiten die Akteure den Prämienantrag mit den Mietparteien vor und reichen ihn zur Prüfung bei der Verwaltung ein. Nach erfolgreicher Beantragung und Auszahlung der Prämie durch das Land, wird eine Prämie durch die Stadt direkt an die Mieterinnen und Mieter ausgezahlt. Der personelle Aufwand für die Verwaltung ist aktuell nicht abschließend bezifferbar.

Förderhöhe

Zur Finanzierung und Erweiterung des städtischen Beratungsangebots wird ein Differenzbetrag zwischen der Landesprämie und den weitergegebenen Mitteln einbehalten (300 € bis max. 750 €). Demnach werden folgende Prämiensätze durch die Stadt weitergegeben:

- Grundprämie: 2.700 € für eine Wohnflächenreduktion von min. 15 m²
- Zusatzprämie: 90 € für jeden weiteren vollen Quadratmeter Wohnflächenreduktion
- Maximalbetrag: 6.750 € pro Umzug

Antragstellung und Befristung

Anträge müssen innerhalb von sechs Monaten nach Beginn des neuen Mietverhältnisses gestellt werden. Das Förderprogramm ist aktuell bis zum 31.12.2026 befristet; eine Verlängerung ist derzeit offen. Die Förderung kann nur gewährt werden, solange das Programm läuft und ausreichende Mittel zur Verfügung stehen.

Klimaschutz

Ziel dieser Vorlage ist es, bestehenden Wohnraum effizienter zu nutzen und somit die Wohnfläche pro Kopf zu reduzieren und den damit verbundenen Energiebedarf zu senken.

Evaluation

Die Verwaltung schlägt vor, zum 31.12.2026 eine Evaluation und Bewertung des Programms vorzunehmen. Im Falle einer Verlängerung durch das Land können auf Basis dieser Auswertung Anpassungen erfolgen. Änderungen der Förderbedingungen durch den Fördergeber während der Laufzeit sind zu übernehmen und entsprechend anzuwenden.

Anlage/n

- 1 Foerderhinweise Praemienkatalog Wohnflächenverkleinerung (öffentlich)

