Beschluss Wohnen für alle in Baden-Württemberg: Bezahlbar – ökologisch – innovativ

Gremium:	LDK
Beschlussdatum:	06.10.2018
Tagesordnungspunkt:	WOH Wohnen für alle in Baden-Württemberg

Wohnen ist so viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Ob wir Wurzeln schlagen, ob wir gesellschaftlich integriert sind, ob wir uns frei fühlen und unseren persönlichen und familiären Bedürfnissen nachkommen können – all das hängt auch davon ab, wo und wie wir wohnen. Wohnen und Wohnungspolitik sind ein entscheidender Faktor für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Wir wissen: Baden-Württemberg ist ein wirtschaftlich starkes Land, in dem viele Arbeitsplätze auch neue Perspektiven für Menschen schaffen. Darum ist es gerade bei uns eine zentrale politische Aufgabe, für mehr bezahlbares, ökologisches und innovatives Wohnen zu sorgen. Bezahlbaren und passenden Wohnraum zu finden ist nicht nur in Ballungsgebieten, sondern auch in den Zentren des ländlichen Raums für viele Menschen zu einer großen Herausforderung geworden. Wir Grüne tragen führend Verantwortung für Baden-Württemberg und gehen diese Herausforderung beherzt an.

Wir denken Wohnen vom Menschen her, der sich in seinem Umfeld, in seiner Stadt, in seinem Dorf beheimatet fühlen soll. Egal woher sie oder er kommt. Wir verstehen Wohnen, Arbeiten und Leben als ein funktionierendes Ganzes. Wir wollen durch moderne Mobilität, neue Wohnkonzepte und ressourcensparendes Bauen lebenswerten Raum in unseren Dörfern und Städten zurückerobern. Wir denken dabei langfristig und haben den Klimawandel, die Digitalisierung sowie den gesellschaftlichen und demografischen Wandel als Rahmenbedingungen fest im Blick. Unser Ziel ist es, dass alle Bürgerinnen und Bürger in einem für sie individuell leistbaren und passenden Wohnraum leben können.

I. Wohnen für alle

…in einem wachsenden Land

Unser Wohnraumbedarf ist und bleibt groß: Allein zwischen 2011 und 2017 ist die Bevölkerung in Baden-Württemberg um über 4,4 Prozent oder rund 470.000 Menschen gewachsen. Dies betrifft nicht nur die urbanen Zentren – auch unser ländlicher Raum ist für viele Menschen attraktiv. Noch stärker ist die Zahl der einzelnen Haushalte gestiegen, von 2011 bis 2016 um 5,9 Prozent. Allein wohnende, meist jüngere Erwerbstätige und viele alleinstehende Ältere prägen diese Entwicklung.

Der Zuzug von Menschen nach Baden-Württemberg, die Individualisierung und der demographische Wandel bedeuten, dass es auf absehbare Zeit einen Bedarf nach mehr Wohnungen geben wird. Laut einer aktuellen Studie des Landes müssen bis 2025 rund 485.000 Wohnungen in Baden-Württemberg gebaut oder erweitert werden.

…angesichts der begrenzten Ressource Boden

Unser Boden lässt sich nicht vermehren. Seine Verfügbarkeit zu angemessenen Preisen ist aber eine Grundvoraussetzung für bezahlbaren Wohnraum. Weil Boden

und landwirtschaftliche Fläche mehr und mehr zum internationalen Spekulationsobjekt werden, steigen die Bodenpreise. Wir wollen die Kommunen bei ihrer Aufgabe, die Landnutzung sozialverträglich zu gestalten, unterstützen. Gleichzeitig werden wir mit der Aufgabe konfrontiert, wie wir mehr Wohnraum schaffen können, ohne dabei massiv in unsere Natur und Landschaft eingreifen zu müssen und immer weitere Flächen auszuweisen.

...in Zeiten des Klimawandels

Durch den Klimawandel werden die Sommer in Baden-Württemberg heißer. Es macht vor allem Kindern, älteren und kranken Menschen zu schaffen, wenn die Luft in den Wohnungen steht und die Temperaturen selbst in der Nacht in den Schlafzimmern nicht mehr unter 25 Grad fallen. Darum denkt verantwortungsvolle Wohnungspolitik die Folgen des Klimawandels mit und sorgt durch kluge Materialauswahl beim Bauen und Modernisieren, durch grüne Stadtentwicklung mit ausreichend Grünflächen und Frischluftschneisen sowie ausreichend Beschattung für ein gutes Wohnklima.

...in einer vielfältigen Gesellschaft

Die Gesellschaft in Baden-Württemberg ist bunt. Damit diese Vielfalt das Zusammenleben bereichert und nicht zu einem Auseinanderdriften der Gesellschaft führt, setzen wir auf eine sozial geprägte Wohnungspolitik, die gesellschaftlichen Zusammenhalt ermöglicht. Nicht nur diejenigen mit hohen Einkommen sollen sich das Wohnen in den besonders nachgefragten Städten und Regionen bei uns leisten können, sondern alle.

Dabei sind die Probleme, bezahlbaren und passenden Wohnraum zu finden, bereits in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Die Wohnkosten haben in Baden-Württemberg zwischen 2005 und 2016 um gut 28 Prozent zugenommen. Besonders große Probleme haben dabei Menschen mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, Menschen mit Handicap, große Familien und Personen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt werden.

... in lebendigen Quartieren

Wohnraum darf künftig nicht mehr isoliert mit reinen Wohnquartieren bei der Stadt- und Dorfentwicklung geschaffen werden. Eine Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten erzeugt täglichen Verkehr. Mischgebiete hingegen, in denen Wohnen, Gewerbe, Kultur und Soziales stattfindet, bergen zahlreiche Chancen. Sie erzeugen Lebendigkeit.
Vorhandene reine Wohnsiedlungen sollten wenn möglich durch Nachverdichtung nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ zu Mischgebieten aufgewertet werden. Das Urbane Gebiet ist für uns Leitbild einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

Was tun wir Grüne für Baden-Württemberg bisher?

Die grün-geführte Landesregierung hat das Thema Wohnraumförderung wieder auf die politische Agenda gesetzt. So haben wir 2017, 2018 und 2019 jeweils 250 Mio.

Euro für das Wohnbauförderprogramm des Landes in den Haushalt eingestellt. Das ist fünfmal mehr als zu Beginn des Jahrzehnts. Damit können wir jedes Jahr über 10.000 Wohnungen fördern, davon 4.000 Mietwohnungen. Dabei stehen allein rund 180 Mio. Euro jährlich für den sozialen Mietwohnungsbau zur Verfügung – ebenfalls eine Rekordsumme. Und das bei deutlich verbesserten Bedingungen für alle, die soziale Mietwohnungen schaffen, Mehrgenerationenhäuser entwickeln, Wohngenossenschaften gründen oder barrierefrei modernisieren.

Mit dem Programm „Quartier 2020" fördern wir das Zusammenleben in den Kommunen: Von den Menschen her gedacht, an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner orientiert und mit einem starken Fokus auf generationenübergreifendes Zusammenleben in durchmischten Quartieren. Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum haben wir bereits in der letzten Legislaturperiode weiterentwickelt, es richtet sich an Kommunen im ländlichen Raum und erleichtert die Flächengewinnung im Innenbereich, unterstützt die Sanierung von Ortskernen und ermöglicht Umbauten für mehr Barrierefreiheit. Für uns sind gute Lebensbedingungen in Stadt und Land ein Kernanliegen.

II. Grüne Wohnraumoffensive fürs Land

Wir Grüne in Baden-Württemberg wissen, dass noch mehr getan werden muss, um bezahlbaren Wohnraum auf Dauer zu sichern und die soziale Spaltung beim Wohnen zu verhindern. Deshalb schlagen wir eine Wohnraumoffensive Baden-Württemberg mit zwölf Projekten vor. Wir wollen Kommunen, Wohnungsunternehmen, Bauwirtschaft und Menschen im Land unterstützen, die daran arbeiten, dass Wohnen wieder für alle bezahlbar wird und bleibt.

Spannungsfeld „Flächen schonen, trotzdem wohnen"

Unser Grundsatz lautet: Innen- vor Außenentwicklung. Wir haben erreicht, dass der Flächenverbrauch auf 3,5 ha am Tag zurückgegangen ist – in Bayern beträgt er noch 10 ha am Tag. Doch das reicht uns noch nicht, weil wir davon überzeugt sind, dass nur ressourcensparendes Wirtschaften die Handlungsspielräume künftiger Generationen sichert. Innenentwicklungspotentiale wollen wir noch besser nutzen, indem bestehende Bebauungspläne im Sinne einer vertikalen Siedlungsentwicklung überarbeitet werden. So kann höher gebaut werden, bereits versiegelte Fläche wird besser genutzt und bestehende Gebäude können flächensparend aufgestockt werden. Mehrgeschossiges Parken oder die Aufstockung von einstöckigen Gewerbeimmobilien mit Wohnungen soll zur Selbstverständlichkeit werden.

Die Neuausweisung von Flächen unterstützen wir, wenn nachweislich hoher Siedlungsdruck besteht und andere Maßnahmen nicht greifen. Damit verhindern wir, dass sich die Gesellschaft in Menschen mit und Menschen ohne Zugang zu bezahlbarem Wohnraum spaltet. Wenn Innenpotentiale nicht vorhanden, bereits ausgeschöpft oder nicht realisierbar sind, können in begründeten Ausnahmefällen auch neue Baugebiete erschlossen werden. In den Regionalplänen müssen dafür angemessene Bruttowohndichten festgesetzt und in der kommunalen Bauleitplanung konsequent umgesetzt werden. Das klassische reine Einfamilienhausgebiet, wie es in den 1960er oder 1970er Jahren geplant wurde, entspricht aufgrund der

demographischen Entwicklung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Deshalb tun Kommunen gut daran, Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen – barrierefrei und im Geschosswohnungsbau.

Neuausweisungen von Wohnbaugebieten wollen wir so weit wie möglich durch Herausnahme von nicht mehr zeitgemäßen, für Geschosswohnungsbau ungeeignete Wohngebietsplanungen in Regional- und Flächennutzungsplänen kompensieren (Flächentausch). Das Flächenmanagement muss durch interkommunale Bau(leit)planung verbessert werden und bei ausgewiesenen Bauflächen fordern wir die Belegung mit einer Bauverpflichtung.

Projekt 1: Bodenfonds Baden-Württemberg einführen

Wir wollen unsere Kommunen ertüchtigen, damit sie im Konkurrenzkampf gegen die teils international agierenden Immobilienkonzerne bestehen und eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik betreiben können.

Der Bodenfonds Baden-Württemberg soll den Kommunen den Kauf von zum Verkauf stehenden Flächen und Immobilien ermöglichen. So können mehr Kommunen in Baden-Württemberg aktive Bodenbevorratung betreiben, um ihre sozialpolitischen, städtebaulichen und ökologischen Ziele umzusetzen. Auch Landesflächen sollen über den Fonds den jeweiligen Kommunen zugänglich gemacht werden. Derart erworbener Boden soll in der Regel in Erbpacht weitergegeben werden. Günstige Erbpachtzinsen helfen zum Beispiel Baugruppen oder Genossenschaften günstig neuen Wohnraum zu schaffen. Die Erbpachtzinsen oder die Weiterveräußerung der Flächen sichern die dauerhafte Refinanzierung des Fonds, der bei den kommunalen Landesverbänden angesiedelt werden soll. Dabei sollen die Kommunen in Verkaufsverhandlungen bei kommunalen Interventionen professionell beraten und unterstützt werden.

Bezahlbarer und geförderter Wohnraum

Die Wohnraumfrage kann nicht allein in den Städten gelöst werden. Deshalb werden wir die Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein im und auf dem Land verstetigen und ausbauen. Seit diesem Jahr fördert das Land deshalb zum ersten Mal landesweit sozial gebundene Mietwohnungen.

Projekt 2: Landeswohnraumförderung weiter modernisieren

Das Landeswohnraumfördergesetz werden wir modernisieren und den heutigen Bedarfen kleinerer Haushalte zum Beispiel von Alleinerziehenden anpassen. Wir wollen weniger starre Vorgaben, um die verschiedenen Lebenswirklichkeiten der Menschen besser abbilden zu können. Wir stehen dafür, dass die Landeswohnraumförderung auch langfristig gut ausgestattet ist. Kein soziales Bauprojekt, das förderfähig ist, darf leer ausgehen.

Um neuen Akteur*innen, die noch nicht über ausreichend eigene Sicherheiten verfügen, einen Zugang zum Markt zu ermöglichen, werden wir neuen Genossenschaften eine Sicherung durch Landesbürgschaften ermöglichen.

Wir Grünen unterstützen die Gründung von Baugruppen und anderen gemeinschaftlich

organisierten Wohnformen, in denen Menschen generationenübergreifend und nachbarschaftsorientiert, auf ein unterstützendes Zusammenleben angelegt, wohnen, arbeiten und leben. Ein Schlüssel dazu kann die vergünstigte Abgabe von kommunalen und Landesgrundstücken an solche Projekte sein.

Wohnen für alle: Inklusiv und barrierefrei

Der demografische Wandel verändert Baden-Württemberg. Auch viele Menschen mit Behinderung in jeder Altersgruppe brauchen dringend eine barrierefreie Wohnung. Alle Menschen haben das Recht auf gleichberechtigte und selbstbestimmte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und damit auf individuell passenden Wohnraum.

Projekt 3 Förderung neuer Wohnformen

Unser Ziel ist es, dass Menschen so selbstbestimmt und so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Wir wollen deshalb den Ausbau von ambulant betreuten Wohngemeinschaften für ältere Menschen, für Menschen mit Behinderungen sowie für Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf weiter vorantreiben. Die Wohnraumförderung des Landes soll um diesen wichtigen Bereich ergänzt werden.

Wohnungslosigkeit ist in einem hoch entwickelten Bundesland wie Baden-Württemberg ein unhaltbarer Missstand. Wir Grüne unterstützen deshalb Initiativen und Einrichtungen, die Menschen aus der Obdachlosigkeit helfen. Daneben setzen wir uns für ein Modellprojekt in Baden-Württemberg nach den Prinzipien von „Housing first“ ein.

Projekt 4: Offensive für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen

Laut einer Studie von Prognos fehlten im Jahr 2017 bereits 220.000 altersgerechte bzw. barrierefreie Wohnungen. Bis zum Jahr 2040 wird sich der Fehlbedarf auf knapp 500.000 Wohnungen erhöhen. Dem wirken wir mit mehreren Maßnahmen entgegen:

Anreize für mehr Barrierefreiheit im Neubau
Die Landesbauordnung schreibt für den Bau von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen vor, dass die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein müssen. Gerade in Ballungsgebieten und unseren dicht bebauten städtischen Zentren läuft diese Vorschrift aber ins Leere. Denn sobald sich in dem geplanten Neubau auch nur ein winziges Ladengeschäft befindet, handelt es sich nicht mehr um ein „Wohngebäude“, und die Verpflichtung zur Herstellung von Barrierefreiheit entfällt. Daher wollen wir die Landesbauordnung so ändern, dass die Verpflichtung, in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein Geschoss barrierefrei zu errichten, für alle Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen gilt.

Programm zum Abbau von Barrieren
Viele Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wollen auch bei Versorgungs- und Unterstützungsbedarf in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben. Daher werden wir uns für ein Förderprogramm zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand einsetzen. Mit diesem ergänzen wir das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“, so dass sowohl

Mieter*innen als auch Vermieter*innen aus Landesmitteln zusätzliche Zuschüsse zur Barrierereduzierung erhalten können.

Anreize für Bauträger schaffen

Wer über die Verpflichtung aus der Landesbauordnung hinaus freiwillig mehr barrierefreien bezahlbaren Wohnraum schafft, den wollen wir im Gegenzug mit der Absenkung des Verkaufspreises oder des Erbpachtzinses bei Baugrundstücken aus dem Bodenfonds Baden-Württemberg unterstützen.

Landeskompetenzzentrum für bauliche Barrierefreiheit

Ein neues Landeskompetenzzentrum für bauliche Barrierefreiheit soll Bauträger und Privatleute, Kommunen und alle öffentlichen Hände dabei unterstützen, Barrierefreiheit bei Einrichtungen, Gebäuden, Straßen, Plätzen und im öffentlichen Verkehr zu realisieren.

Projekt 5: Offensive für Studierendenheime fortführen

Zu attraktiven Studienorten gehört neben exzellenter Lehre und Forschung auch bezahlbarer studentischer Wohnraum. Es darf kein Studium an Wohnraummangel oder damit verbundenen Finanzierungsfragen scheitern. Dies sicherzustellen, ist eine wichtige Aufgabe der Studierendenwerke. In den letzten Jahren hat die grün-geführte Landesregierung in Baden-Württemberg hart an einer im bundesweiten Vergleich hohen Wohnheimplatzquote gearbeitet. Darauf wollen wir uns jedoch nicht ausruhen. Neben dem bewährten Landeszuschuss für den Wohnheimbau und der Bereitstellung von Flächen durch das Land, sehen wir die Kommunen in der Pflicht. Wir unterstützen den Vorschlag des Deutschen Studentenwerks, Bundesmittel für den Bau von Studierendenwohnheime einzusetzen. Wir rufen die Universitätsstädte und Hochschulstandorte auf, sich noch stärker an der schwierigen Standortsuche für neue Wohnheime zu beteiligen und die Ermessensspielräume der Landesbauordnung bestmöglich zu nutzen. Gemeinsam kann so bezahlbarer Wohnraum für Studierende bereitgestellt werden – auch als Entlastung der kommunalen Wohnungsmärkte. Wir lehnen den Vorschlag des Rechnungshofs Baden-Württemberg ab, dass die Studierendenwerke die Miete erhöhen sollen, um marktübliche Preise zu erzielen.

Bezahlbares Wohnen in unseren Städten und Gemeinden

Grüne und Alternative in den Räten in Baden-Württemberg sind vor Ort an den Schlüsselstellen beim Thema bezahlbarer Wohnraum aktiv: Mit Quoten für sozialen Wohnraum, Aktivierungsprogrammen für leer stehenden Wohnraum, der Erstellung von Zweckentfremdungssatzungen, konstruktiven Vorschlägen für Bebauung und Quartiersentwicklung und kommunalen Programmen für bezahlbaren Wohnraum oberhalb der Einkommensgrenzen bringen sie den Ausbau entscheidend voran. Wir Grüne setzen uns auf Landesebene für weitere Unterstützung ein.

Projekt 6: Gründungsoffensive für kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Wir wollen die Kompetenzen für die Neugründung kommunaler und interkommunaler Wohnbauunternehmen fördern. Die so entstehenden Wohnbauunternehmen wirken passgenau vor Ort. Dabei wollen wir sicherstellen, dass im kommunalen Wohnungsbau auch regionale Interessen berücksichtigt werden und insbesondere in Ballungsräumen koordiniert geplant wird. Eine Förderung kann die Mitfinanzierung von Gutachten über die Machbarkeit bzw. Wirtschaftlichkeit wie auch eine Beratungsstelle des Landes für die praktische Umsetzung umfassen. Wir sind überzeugt, dass mit dem Bondenfonds Baden-Württemberg und der Gründungsoffensive unsere wohnungspolitischen Ziele schnell und passgenau erreicht werden können.

Projekt 7: Förderung von kommunalen Wohnungsbeauftragten

Kommunale Wohnungsbeauftragte leisten in einigen Kommunen Baden-Württembergs bereits hervorragende Arbeit bei der Aktivierung vorhandener Potenziale für bezahlbaren Wohnraum. Wir Grüne möchten, dass Kommunen bei der Etablierung eines kommunalen oder interkommunalen Wohnungsbeauftragten durch das Land in Zukunft unterstützt werden.

Projekt 8: Kampagne und Aktionstag „Akzeptanz für Wohnungsbau“

In vielen Gegenden fehlt noch Akzeptanz für geförderten Wohnbau und Geschosswohnungsbau. Deshalb wollen wir deren Notwendigkeit, die architektonische Ästhetik und die Zukunftsfähigkeit mit einer Kampagne für die Akzeptanz von sozialgebundenem Wohnungsbau und einem landesweiten Aktionstag ins Bewusstsein rücken und gemeinsam mit den Bürger*innen vor Ort sinnvolle Bauprojekte diskutieren.

Bauen: Innovativ, umweltverträglich, kostengünstig

Wir Grünen wollen Innovation beim Bau voranbringen – von der Planung, über Bauträgerstrukturen bis hin zum Materialeinsatz. Denn Bauen und die Anforderungen daran verändern sich durch Digitalisierung, demografischen Wandel und die Klimakrise massiv. Innovatives Bauen kann mehr dafür leisten, dass Wohnen für alle in Baden-Württemberg bezahlbar und ökologisch verträglich umgesetzt werden kann. Wir wollen technischen Fortschritt beim Bau nutzen, um die Kosten zu verringern und den Bau zu vereinfachen. Um unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können, unterstützen wir innovative Bauformen ausdrücklich.

Mit modularem Bauen, bei dem standardisierte und vorproduzierte Elemente intelligent zu Gebäuden zusammengefügt werden, kann neuer Wohnraum schnell und kostengünstig geschaffen werden. Zudem kommen dabei alle Vorteile von Holz als Baustoff zum Tragen. Bauen mit Holz ist CO2-sparsam und recyclingfähig. Mit dem Wohnraumförderprogramm Baden-Württemberg ermöglichen wir bereits, dass innovative Bauformen mit einer bis zu 25% höheren Subvention, bezogen auf die Baukosten, gefördert werden können. Mit der Änderung der Landesbauordnung machen

wir in Baden-Württemberg den Holzbau bis in den Hochhausbereich hinein sicher möglich. Wir wollen die Holzmodulbauweise bei Bauunternehmern, Architekten und öffentlichen Stellen stärker ins Bewusstsein rücken.

Wo neu gebaut wird, achten wir darauf, dass Rohstoffe sparsam und effizient eingesetzt werden. So bringt der Einsatz von Recycling (RC)-Beton ökologische Vorteile und kann im Vergleich zu konventionellem Beton eine positive Klimaschutzwirkung entfalten. Kurze Transportwege des wiederaufbereiteten Recyclingmaterials sind uns wichtig. Die grün-geführte Landesregierung geht hier mit Neubau-Pilotprojekten zum Beispiel an den Universitäten Tübingen und Stuttgart voran. Wir wollen, dass bei Ausschreibungen verstärkt der Einsatz von RC-Beton und regionalen Rohstoffen möglich ist.

Projekt 9: Digitalisierungsplattform für modulares Bauen und neue Baustoffe

Gemeinsam mit Partner*innen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Architektenkammer wollen wir eine Digitalisierungsplattform auf den Weg bringen, um Baden-Württemberg zum Vorreiterland bei der Nutzung digitaler Potenziale beim Bauen zu machen. Die Digitalisierung bietet auch beim Bauen enorme Chancen für Kostensenkungen, Beschleunigung und Ressourceneffizienz. Ein Schlüsselvorhaben ist dabei für uns die digitale Baugenehmigung und das digitale Grundbuch. Building Information Modeling (BIM) ermöglicht softwaregestütztes Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden. Mit Hilfe des BIM kann die Ökobilanz eines Gebäudes deutlich verbessert werden. Daher wollen wir die Bauwirtschaft und die Architektenkammer bei der Weiterentwicklung des BIM unterstützen.

Neuer Wohnraum durch vertikale Entwicklung: Bauen – nach oben!

Die Fläche Baden-Württembergs ist begrenzt, aber der Raum nach oben ist offen: Wenn wir neuen Wohnraum flächensparend schaffen wollen, müssen wir vertikal denken, planen und bauen. Besonders in den stark nachgefragten Regionen gilt, dass die leichter bebaubaren Flächen schlicht schon bebaut sind, ob durch Wohnen, Gewerbe oder Infrastruktur. Das verlangt in vielen Orten ein Umdenken – und Investitionen.

Projekt 10: Landesoffensive zur Aufstockung von Gebäuden

Laut einer Potenzialanalyse der TU Darmstadt können in Baden-Württemberg 267.000 Wohnungen durch Aufstockung bestehender Gebäude neu geschaffen werden. Wir wollen dieses Potenzial in Baden-Württemberg durch eine Landesoffensive „Aufstockung von Gebäuden“ heben. In der Landesbauordnung werden wir Dachausbauten und Aufstockungen erleichtern, indem wir insbesondere die Abstandsregeln zwischen Gebäuden vereinfachen. Außerdem wollen wir auch für Aufstockungen das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach dem Vorbild von Rheinland-Pfalz einführen. Wir wollen ein Förderprogramm für Dachausbauten und Aufstockungen für private Hausbesitzer*innen und kleine und mittlere Wohnungsunternehmen, beispielsweise mit der landeseigenen Förderbank L-Bank, auf den Weg bringen. Als starke kommunale Kraft treiben wir den mehrgeschossigen

Wohnungsbau in der oft harten Auseinandersetzung um Bebauungspläne vor Ort voran, denn das schont die kommunalen Haushalte und hilft beim Flächensparen.

Projekt 11: Ausbildungsoffensive Bausektor

Wir Grünen sehen mit Sorge die Kapazitätsengpässe im deutschen Bausektor. Ein entscheidendes Problem, auch bei der Bauwirtschaft, ist der Fachkräftemangel. Wir Grüne in Baden-Württemberg wollen deshalb eine Ausbildungsoffensive für Berufe im Bausektor starten. Neben Alteingesessenen können hier Geflüchtete eine Zielgruppe sein, die in den letzten Jahren zu uns gekommen sind und von denen viele gerne am Bau arbeiten würden. Wir werden deshalb mit der baden-württembergischen Bauwirtschaft Gespräche führen, um eine solche Ausbildungsinitiative mit Leben zu erfüllen.

Projekt 12: Bauforschung stärken

Wir stehen angesichts der zunehmenden Urbanisierung, der Klimakrise, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der Digitalisierung, neuer Mobilitätsmodelle und dem demografischen Wandel vor enormen Herausforderungen. Wie wir heute bauen, sanieren und unsere Städte planen, entscheidet maßgeblich darüber, ob es uns gelingt, die Klimakrise zu bewältigen und den sozialen Zusammenhalt in Zukunft zu sichern. Wir wollen deshalb die Bauforschung im Land stärken. Deshalb wollen wir praxisnahe Innovationspartnerschaften von Hochschulen, zivilgesellschaftlichen Akteuren und Unternehmen fördern, um Potenziale für innovatives und nachhaltiges Bauen und Planen zu erkennen und zu heben.

Beim Klimaschutz durchstarten

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sind keine Gegensätze. Wir werden unsere Klimaschutzziele nur erreichen, wenn wir auch im Gebäudesektor die Energieeffizienz deutlich steigern. 40% des europäischen Gesamtenergieverbrauchs entfallen auf Gebäude. Deshalb ist energetisch hochwertiges Bauen und Sanieren für uns zentraler Bestandteil einer zukunftsfähigen Wohnbaupolitik. Neue oder sanierte Häuser müssen über einen sehr guten Wärmeschutz verfügen und mit moderner Gebäudetechnik ausgestattet sein. Eine Solaranlage auf dem Dach verbessert die Energiebilanz zusätzlich. Gegenüber dem Standardhaus nach Energieeinsparverordnung (EnEV) schneiden Passivhäuser oft kostengünstiger ab, weil ihre Nutzer*innen über lange Zeiträume von geringen Energiekosten profitieren.

Um eine effiziente Energieversorgung für mehrere Gebäude gemeinsam zu erreichen, kann die Einrichtung eines Nahwärmenetzes sinnvoll sein. Das grün-geführte Umweltministerium unterstützt den Ausbau energieeffizienter Wärmenetze mit einem breit angelegten Förderprogramm. Auch die Kommunen können handeln: Über Festsetzungen im Bebauungsplan können die Versorgung mit regenerativen Energien und auch eine energieoptimierte Bauweise unterstützt werden.

Bauen dem Klimawandel anpassen, Artenvielfalt in Stadt- und Ortszentren fördern

Bauen schafft mehr als ein Heim für Menschen. Wir müssen Versiegelung, Begrünung, Klimaschutz, Energieeffizienz und neue Bauarten und -stoffe innovativ zusammendenken.

Wir wissen, dass in Städten, Quartieren und in Stadtteilen mit knappen Grünflächen die Innenentwicklung bereits heute an Grenzen stößt. Auf Grund des Klimawandels gibt es bereits heute verdichtete Gebiete, in denen in heißen Sommern die Temperaturen teilweise fünf Grad oder mehr über denen in angrenzenden Bereichen liegen. Dies führt bereits heute zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen beispielsweise bei Kindern, Kranken, Schwangeren oder älteren Menschen. Um hier gegenzusteuern, setzen wir auf eine „doppelte Innenentwicklung“: Neben einer baulichen Verdichtung muss auch eine Aufwertung von Grünstrukturen erfolgen. Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen am Boden leisten hier wertvolle Beiträge ebenso wie Fassaden- und Dachbegrünungen. Mit einer Durchgrünung öffentlicher Räume sowie untergenutzter Restflächen lassen sich Aufenthaltsqualität und Stadtklima im Quartier deutlich verbessern. Eine gute Vernetzung von Grün- und Freiflächen verbessert zudem die Möglichkeiten für Naturerfahrung im urbanen Raum und stärkt die biologische Vielfalt. Um die Ziele der „doppelten Innenentwicklung“ zu erreichen, wollen wir das Instrument der kommunalen Grünordnungsplanung stärken.

III. Was Baden-Württemberg vom Bund braucht

Es wird nur gelingen, bezahlbaren Wohnraum in Baden-Württemberg nachhaltig und dauerhaft zu sichern, wenn sich die Rahmenbedingungen auf Bundesebene grundlegend ändern. Die Bundesregierung versagt beim bezahlbaren Wohnen auf ganzer Linie. Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau müssen massiv aufgestockt werden. Denn um die Mammutaufgabe des sozialen Wohnungsbaus auch weiterhin bewältigen zu können, darf sich der Bund hier nicht aus der Finanzierungsverantwortung stehlen.

Neue Wohngemeinnützigkeit einführen

Wir Grüne fordern eine neue Wohngemeinnützigkeit statt kurzfristiger Steuergeschenke. Ganz nach dem Motto „Öffentliches Geld für öffentliche Güter“ wollen wir eine steuerliche Förderung von Wohnungen, die dauerhaft gebunden sind, sodass man sich auch in Zukunft sicher sein kann, seine Miete bezahlen zu können. Kommunen, Genossenschaften und Unternehmen, die gemeinnützige Wohnungen bauen und sie dauerhaft diesem Zweck widmen, wollen wir einen öffentlichen Zuschuss und Steuerbefreiung gewähren.

Mietrecht reformieren

Wir fordern die Bundesregierung auf, ein sozial gerechtes Mietrecht auf den Weg zu bringen, das Mietsteigerungen klare Grenzen setzt und Mieter*innen besser vor Verdrängung schützt. Es braucht deshalb schnell eine wirksame Mietpreisbremse

ohne unnötige Ausnahmen und Schlupflöcher. Bei Wiedervermietung soll die ortsübliche Miete um nur fünf Prozent statt wie heute zehn Prozent überschritten werden dürfen. Zudem muss die Modernisierungsumlage deutlich abgesenkt und begrenzt werden, damit Mieterinnen und Mieter nicht länger aus ihrer Wohnung „raussaniert" werden können. Auch bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete soll die Miete in Wohnraummangelgebieten um nicht mehr als 10 Prozent in drei Jahren angehoben werden können. Wir fordern deshalb die Bundesregierung auf, das Instrument der Gruppenklage einzuführen, Fristen zu verlängern und Auskunftsrechte zu erweitern. Denn starke Mieterinnen und Mieter brauchen starke Rechte.

Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik verwirklichen

Wir setzen uns auf Bundesebene für eine gemeinwohlorientiertere Bodenpolitik ein. Sie wird die Spekulation durch eine funktionierende steuerliche Wertabschöpfung bei Spekulationsgewinnen in die Schranken weisen. Außerdem wollen wir die Zugriffsrechte von Kommunen auf Grundstücke stärken, um deren gemeinwohlorientierte Nutzung zu sichern. Zudem sollen Kommunen Festsetzungsmöglichkeiten erhalten, mit denen sie in einfachen Bebauungsplänen Bereiche definieren können, innerhalb derer für neue Bauvorhaben ein Beitrag zum Gemeinwohl als Genehmigungsvoraussetzung festgelegt werden kann.

Wir fordern die Bundesregierung dazu auf, im Zuge der nächsten Baugesetzbuchnovelle Vorkaufsrechte der Kommunen zu stärken, das Instrument der Baugebote zu erleichtern und dort wo Wohnraummangel und Belange der Stadtentwicklung es erfordern, Städten und Gemeinden zu erlauben, „Innenentwicklungsgebiete" festlegen zu können. Innerhalb dieser Areale können und sollen sie Baulücken, Brachflächen und andere Flächen zügig einer gemeinwohlorientierten Nutzung zuführen. Kommunen müssen das Recht bekommen, in Teilgebieten Satzungen zu erlassen, in denen ihnen für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ein preislimitierendes Vorkaufsrecht eingeräumt wird. Zudem befürworten wir die Schaffung der Festsetzungsmöglichkeit für Kommunen über Satzung in einfachen Bebauungsplänen in definierten Bereichen für neue Bauvorhaben ein Beitrag zum Gemeinwohl als Genehmigungsvoraussetzung ermöglicht wird.

Grundsteuer bodenorientiert reformieren

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes brauchen wir zeitnah eine ökologische und soziale Grundsteuerreform mit Fokus auf den Bodenwert. Wir Grüne setzten uns dabei insbesondere für die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieterinnen und Mieter ein, denn eine Vermögensbesteuerung ist vom Besitzer und nicht vom Nutzer einer Immobilie zu entrichten.

Liegenschaftspolitik neu ausrichten

Daneben muss der Bund endlich seine Liegenschaftspolitik auf soziale, städtebauliche und wohnungspolitische Ziele ausrichten, statt selbst am Immobilienmarkt als Preistreiber zu agieren. Auf Bundesebene setzen wir uns dafür ein, dass Kommunen auf im Verkauf befindliche Grundstücke verbilligt zugreifen können, statt den Höchstpreis zahlen zu müssen. Außerdem muss die

Bundeshaushaltsordnung so geändert werden, dass Grundstücke in einem Liegenschaftsfonds in Erbpacht vergeben und nicht mehr nach Höchstgebot veräußert werden.

Wir erwarten von der Bundesregierung, dass sie das Steuerschlupfloch der Share Deals bei der Grunderwerbssteuer endlich schließt. Die erfolgreiche Initiative auch aus Baden-Württemberg war dafür ein Schritt in die richtige Richtung.

Eine Verlängerung des § 13b BauGB in seiner jetzigen Form lehnen wir ab. Er ermöglicht einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Ausgleichsmaßnahmen bei maximal 1 ha Nettobauland (bis zu 4 ha Bruttofläche) im Anschluss an bereits bebaute Gebiete. Momentan enthält er keinerlei steuernde Wirkung, um einem Flächenfraß entgegenzuwirken. Wird er missbraucht, kann er eine organische und nachhaltige Entwicklung von Gemeindestrukturen konterkarieren. Deshalb fordern wir zunächst eine Analyse, wie, wo und in welcher Form der Paragraph bisher angewendet wurde. Abhängig von den Ergebnissen der Analyse wollen wir die Regelung reformieren, sodass ein Missbrauch verhindert wird. Dabei könnten eine ausschließliche Anwendung in Gebieten mit hohem Wohnraumbedarf (analog zur Mietpreisbremse) und unter Auflagen (Konzeptvergabe von Flächen, Quoten für Sozialwohnungen und Geschosswohnungsbau) Schritte in die richtige Richtung sein.
Bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch neue Baugebiete muss die Eingriffs- und Ausgleichsregelung konsequent angewandt werden. Dabei müssen sowohl die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen als auch die langfristige Pflege von Ausgleichsflächen sichergestellt werden. Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen mit zu berücksichtigen.

Nachhaltiges und klimafreundliches Sanieren und Bauen belohnen

Es braucht nach der Blockade der letzten fünf Jahre Große Koalition nun schnellstmöglich ein ambitioniertes Gebäudeenergiegesetz, das die verschiedenen Anforderungen und Standards auf einen Nenner bringt und die graue Energie von Baustoffen und die Lebenszykluskosten eines Gebäudes berücksichtigt.

Wir kämpfen weiter für den Steuerbonus für energetisches Sanieren: Die Sanierungsquote der Wohngebäude ist nach wie vor zu niedrig. Wir wollen die steuerliche Begünstigung der energetischen Sanierung, um endlich dieses Potenzial für ökologischeren und zugleich besseren und zukunftsfähigeren Wohnraum bei uns zu heben.