

Landtagswahl 2026 – unsere Forderungen

Bezahlbarer Wohnraum ist zentral für die Zukunftsfähigkeit
von Baden-Württemberg

Im Frühjahr 2026 wird in Baden-Württemberg ein neuer Landtag gewählt. Die neue Landesregierung steht dann vor der großen Aufgabe, Baden-Württemberg weiter voranzubringen. Ein Wohnungsmarkt, der in ausreichendem Maße Wohnraum und insbesondere bezahlbaren Wohnraum bereitstellt, ist dabei zentral für die Zukunftsfähigkeit unseres Landes.

Der Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg ist groß. Nach aktuellen Berechnungen des Bündnisses „Zukunft braucht Fläche“, an dem auch der vbw beteiligt ist, besteht eine Wohnbaulücke von rund 200.000 Wohnungen.

Allerdings ist der Bau neuer bezahlbarer Wohnungen in den letzten Jahren immer schwieriger geworden. Gestiegene Baukosten, Grundstückskosten und Zinsen führen zu hohen Mietpreisen. Hinzu kommen hohe kommunale Anforderungen, mangelnde Akzeptanz für neue Projekte, zu wenig verfügbares Bauland und überzogene energetische Anforderungen. Das alles führt zu höheren Mieten.

Damit in den nächsten fünf Jahren mehr leistbarer Wohnraum entsteht und der bestehende Wohnraum bezahlbar bleibt, müssen die hohen Anforderungen und Vorgaben für den Wohnungsbau sowie die bestehende Wohnraumförderung auf den Prüfstand. Nur so kann die Spirale steigender Preise bei steigender Nachfrage und daraus folgenden Verdrängungs- und Segregationseffekten durchbrochen werden.

Der vbw als Partner der Politik

Der vbw versteht sich mit seinen rund 270 Mitgliedsunternehmen als Partner der Politik. Unsere Mitglieder tragen wesentlich zur Wohnraumversorgung in Baden-Württemberg bei. Gemeinsam bewirtschaften sie über 460.000 Wohnungen. Ihr Schwerpunkt liegt auf dem Bau, der Vermietung und Verwaltung von Wohnraum zu fairen Konditionen und angemessenen Preisen. Die durchschnittliche Miete liegt bei 7,33 Euro pro Quadratmeter (Stand: Dezember 2023) und damit deutlich unter den regionalen Mietspiegeln. Dadurch leistet die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft einen wichtigen Beitrag, um breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Bauen bezahlbarer machen

Bauen ist zu teuer geworden. Die Novellierung der Landesbauordnung bringt zwar Erleichterungen mit sich. Trotzdem ist klar, dass die Baukosten weiterhin hoch sind. Bezahlbare Wohnungen zu bauen und in der Folge bezahlbare Mieten zu ermöglichen, bleibt schwierig.

Es ist daher dringend notwendig, dass Baustandards abgesenkt werden und das vereinfachte Bauen im großen Stil ermöglicht wird. Die Landesbauordnung kennt zwar die Möglichkeit, Abweichungen von technischen Standards zuzulassen, aber es bedarf wesentlich mehr, damit dies auch in großem Maßstab genutzt werden kann. Erforderlich ist eine neue Gebäudekategorie, die einfach zu nutzen ist, bei Vermietungen Rechtssicherheit garantiert und Haftungsfragen eindeutig klärt. Der im Februar 2025 vorgestellte „Hamburg-Standard“¹ kann dahin gehend ein Vorbild für vergleichbare Regelungen in Baden-Württemberg sein. Das Land sollte entsprechende Maßnahmen auf Landesebene ergreifen und Initiativen auf Bundesebene unterstützen, die zum Ziel haben, Baustandards abzusenken.

Um Baukosten zu senken, muss auch der Stellplatzschlüssel überarbeitet und mit Blick auf die konkreten Bedürfnisse und Erfordernisse vor Ort ausgelegt werden. Ein Stellplatzschlüssel von 0,0 muss in der LBO verankert werden. Sofern eine Kommune einen höheren Stellplatzschlüssel möchte, muss dies in kommunalen Satzungen festgelegt und begründet werden. Hohe Kosten für Tiefgaragen führen auch zu höheren Mietpreisen.

Daneben verzögern lange Genehmigungsverfahren den Bau bezahlbarer Wohnungen und wirken dadurch kostentreibend. Neben der nötigen personellen und einer für die Herausforderungen der Digitalisierung zeitgemäßen technischen Ausstattung der Baurechtsbehörden muss die für Baugenehmigungen erforderliche Zahl an beizubringenden Gutachten auf den Prüfstand. Gutachten, sofern sie von öffentlich bestellten und vereidigten Gutachtern erstellt wurden, müssen verbindlich gelten und nicht von einer Interpretation der Baurechtsbehörden abhängig gemacht werden (z.B. beim Brandschutz oder beim Denkmalschutz). Auch andere Bereiche, wie das Prüfstatikverfahren, sind zu komplex und müssen vereinfacht werden. Hier sollte auf Prüfungen bis einschließlich Gebäudeklasse 4 verzichtet werden und die Prüfung sollte sich grundsätzlich auf relevante Bauteile reduzieren. Mit Blick auf den Artenschutz müssen die bestehenden Leitfäden mit dem Ziel einer pragmatischen und flexiblen Anwendung der artenschutzrechtlichen Vorgaben überarbeitet werden. Angesichts der politisch angestrebten Verdichtung ist außerdem eine Flexibilisierung der TA Lärm nötig.

¹ <https://www.bezahlbarbauen.hamburg/>

Ebenso sollten Nachweise nicht im Rahmen der Vollständigkeitsprüfung des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden, sondern bis zum Baubeginn nachgereicht werden können. Dies soll insbesondere gelten für das Entwässerungsgesuch, den Energienachweis oder den Entsorgungsnachweis.

Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung ist eine deutliche Senkung der Verwaltungsgebühren für den Wohnungsbau auf allen Ebenen notwendig. Es bedarf einer Beschränkung der Baugenehmigungsgebühren auf einen landesweit niedrigen und einheitlichen Satz sowie einer vollständigen Befreiung für den geförderten Wohnungsbau. Auch die Senkung der Grunderwerbsteuer kann dazu beitragen, dass Wohnen bezahlbarer bleibt. Ferner ist eine Überarbeitung der Gebühren für weitere Verwaltungsdienste (wie z.B. Entfall von zusätzlichen Gebühren für amtliche Unterlagen, Bauüberwachung und Abnahmen, Eintragung in Kataster, hoheitliche Gestattungen, Grundbucheinträge, etc.) notwendig, um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu unterstützen. Das Land muss in diesem Sinne auf die Kommunen einwirken.

Angesichts der Herausforderungen am Wohnungsmarkt ist es insgesamt wichtig, dass politisch und auf Ebene der Verwaltung eine Ermöglichungskultur geschaffen wird, die vor mutigen Entscheidungen nicht zurückschreckt und den Wohnungsbau voranbringt.

Was jetzt nötig ist

- **Einführung einer neuen Gebäudekategorie mit abgesenkten Bau-standards**

Baustandards müssen abgesenkt werden, damit Baukosten sinken. Erforderlich ist eine neue Gebäudekategorie, die einfach zu nutzen ist, bei Vermietungen Rechtssicherheit garantiert und Haftungsfragen eindeutig klärt – mit klaren rechtssicheren Hinweisen zu Abweichungsmöglichkeiten, mietvertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten und Haftungsfragen. Der „Hamburg-Standard“ kann als Vorbild für das Land dienen.

- **Senkung der Stellplatzpflicht auf 0 Stellplätze pro Wohnung**

Der Mindeststellplatzschlüssel in der LBO muss auf 0 abgesenkt werden. Wollen Kommunen davon abweichen, müssen sie eine Satzung erlassen.

- **Gutachten Geltung verschaffen und Prüfstatikverfahren vereinfachen**

Sofern von öffentlich bestellten und vereidigten Gutachtern erstellt, müssen Gutachten verbindlich gelten und nicht von einer Interpretation der Baurechtsbehörden abhängig sein. Das Prüfstatikverfahren ist zu komplex und muss vereinfacht werden.

- **Artenschutzrecht sinnvoll anwenden**

Bestehende Leitfäden müssen mit dem Ziel einer pragmatischen und flexiblen Anwendung der artenschutzrechtlichen Vorgaben überarbeitet werden.

- **Vollständigkeitsprüfung bei Genehmigungsverfahren flexibilisieren**

Nachweise, die derzeit im Rahmen der Vollständigkeitsprüfung des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden, sollten bis zum Baubeginn nachgereicht werden können.

Klimaschutz effizienter gestalten

Wir haben in Baden-Württemberg das Ziel, bis zum Jahr 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Gleichzeitig müssen wir es schaffen, dass die Mieten bezahlbar bleiben. Damit dieser Spagat gelingt, ist eine passende und verlässliche Förderlandschaft auf Bundes- und auf Landesebene nötig.

Vor allem müssen die zahlreichen Studienergebnisse anerkannt werden, die belegen, dass überhöhte Energiestandards kontraproduktiv sind. Im Neubau zeigt sich, dass der EH 55-Standard das sinnvollste Kosten-Nutzen-Verhältnis abbildet. Berechnete Energieeinsparungen bei höheren Effizienzstandards (wie EH 40 und höher) treten im Betrieb nicht ein. Im Gebäudebestand ist als mittlerer Leitstandard für energetische Maßnahmen das Effizienzhaus 140 ausreichend. Höhere energetische Anforderungen führen dazu, dass die Baukosten und der Wartungsaufwand steigen. Die erzielten Energieeinsparungen kompensieren diese Mehrkosten aber nicht. Hinzu kommt der Energieeinsatz und der damit verbundene Treibhausgasausstoß, der für die Herstellung, bspw. von Dämmmaterialien, benötigt wird. Dieses Missverhältnis muss auch seitens der Politik an die Öffentlichkeit gebracht werden. Wir brauchen ein Umdenken in der Klimapolitik für den Gebäudesektor, damit wir unsere wirtschaftlichen und personellen Ressourcen effizient einsetzen und Mieterinnen sowie Mieter nicht überfordern. Diese Notwendigkeit wird auch durch den Anfang 2025 vorgestellten „Praxispfad CO₂-Reduktion“¹ von fünf renommierten Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern unterstrichen.

Im Sinne einer zielgerichteten Klimaschutzpolitik im Bereich der Wohngebäude ist es zentral, dass anstatt einer Vielzahl von Einzelregelungen ein Emissionsminderungspfad als zentrales Steuerungselement eingeführt wird. Flankierend dazu muss der Übergang zu einer emissionsfreien Wärmeversorgung landesseitig beschleunigt werden.

Sanierungsmaßnahmen müssen auf die effizientesten Mittel zur Emissionsminderung hin ausgerichtet werden, um unnötige Kosten zu vermeiden. Geringinvestive Maßnahmen mit sofortiger CO₂-Reduktion müssen priorisiert werden und sollten landesseitig durch entsprechende Förder-elemente begleitet werden.

Zudem muss die Politik den Bestandserhalt fördern, um graue Emissionen zu minimieren und die Kreislaufwirtschaft weiter voranzubringen. Das Landeswohnraumförderungsprogramm muss mit Blick auf eine sinnvolle Ausrichtung der energetischen Vorgaben und eine zielgerichtete Förderung überarbeitet werden. Gerade Baden-Württemberg, als eine der innovativsten Regionen Europas, kann bei einem Umdenken der Klimapolitik im Gebäudesektor Vorreiter werden.

¹ <https://www.initiativepraxispfad.de/>

Was jetzt nötig ist

- **Diskrepanz zwischen teuren Effizienzstandards und erzielbaren Energieeinsparungen anerkennen**

Es müssen die zahlreichen Studienergebnisse anerkannt werden, die belegen, dass überhöhte Energiestandards kontraproduktiv sind und berechnete Energieeinsparungen nicht eintreten.

- **Emissionsminderungspfad als zentrales Steuerungselement für die Dekarbonisierung**

Besser als eine Vielzahl an Einzelregelungen ist ein verbindlicher Emissionsminderungspfad als zentrales Steuerungselement.

- **Geringinvestive Maßnahmen für Emissionseinsparungen priorisieren**

Konsequente Fokussierung auf die effizientesten Mittel zur sofortigen Emissionsminderung und landesseitige Förderung.

- **Förderung des Bestandserhalts und der Kreislaufwirtschaft**

Der Bestandserhalt muss gefördert werden, um graue Emissionen zu minimieren und die Kreislaufwirtschaft weiter voranzubringen.

- **Anpassung der Landeswohnraumförderung für einen effizienten Klimaschutz**

Keine zusätzlichen kostentreibenden und nachweislich nicht zweckmäßigen energetischen Vorgaben für das Landeswohnraumförderungsprogramm und zielgerichtete Förderung effizienter energetischer Maßnahmen.

Verfahren deutlich beschleunigen

Damit Baugenehmigungsverfahren zügig durchlaufen werden können, ist es wichtig, dass Baubehörden personell und technisch auf einen Stand gebracht werden, der die rasche Bearbeitung von Bauanträgen überhaupt erst ermöglicht. Die Überlegungen zu einer personellen Mindestausstattung, wie sie in einer Entwurfsfassung der Landesbauordnung vorgesehen war, unterstützen wir. Angesichts einer fortschreitenden Digitalisierung und zunehmendem Fachkräftemangel ließe sich durch Aufgabenbündelung und Fokussierung ebenfalls ein substanzieller Beitrag zur Optimierung und Beschleunigung von Verfahren leisten.

Dies trifft ebenfalls auf die Erstellungszeiträume für Bebauungspläne zu. Die Änderungsverfahren sind deutlich zu langwierig. Mit Blick auf Verfahrensverbesserungen halten wir es außerdem für wichtig, dass die Möglichkeit, einen Bürgerentscheid innerhalb von drei Jahren durch einen neuen Bürgerentscheid abzuändern, gestrichen wird (§21 GemO, Abs. 8), um die Entstehung bezahlbaren Wohnraums nicht unnötig zu verzögern. Unsere Mitgliedsunternehmen erleben immer wieder, dass kommunale Parlamente erneut Themen bearbeiten, zu denen bereits eine Entscheidung getroffen wurde oder das notwendige Quorum für Bürgerentscheide nicht erreicht wurde. Mit Blick auf die Anliegerbeteiligung müssen Einsprüche begründet sein und analog zu Einsprüchen bei Vergabekammern mit einer Kostennote hinterlegt werden.

Was jetzt nötig ist

- **Digitalisierung der Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren**

Beschleunigte Genehmigungsverfahren wirken sich positiv auf die Baukosten aus. Kommunen müssen durch das Land bei der weiteren Digitalisierung der Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren stärker unterstützt werden.

- **Begrenzung von Bürgerentscheiden**

Die Möglichkeit, einen Bürgerentscheid innerhalb von drei Jahren durch einen neuen Bürgerentscheid abzuändern, muss gestrichen werden.

- **Anliegerbeteiligung ausgewogen gestalten**

Bei der Anliegerbeteiligung müssen Einsprüche begründet sein und analog zu Einsprüchen bei Vergabekammern mit einer Kostennote hinterlegt werden.

Wohnraumförderung konsequent ausbauen

Die Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau im Doppelhaushalt 2025/ 2026 war notwendig, um zu verhindern, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau zum Erliegen kommt.

Dennoch fördert Baden-Württemberg mit einem Eigenanteil von 60 Cent je Fördereuro des Bundes deutlich weniger als andere Bundesländer, wie beispielsweise der Freistaat Bayern. Dort werden die vom Bund bereitgestellten Fördermittel in gleicher Höhe mit Landesmitteln aufgestockt. Dies ist auch in Baden-Württemberg zwingend erforderlich.

Darüber hinaus muss das Förderprogramm auch konzeptionell nachjustiert werden. Denn neue geförderte Wohnungen wirtschaftlich zu errichten und zu bewirtschaften, ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen kaum möglich. Dies liegt daran, dass die im geförderten Wohnungsbau zulässigen Mieten und die Miete, die zur Kostendeckung nötig ist, auseinanderklaffen. Um diese negative Rendite im sozialen Wohnungsbau, die aus der Kombination von hohen Baukosten und der im Förderprogramm vorgeschriebenen Mietabsenkung von 20-40 % unter die ortsübliche Vergleichsmiete resultiert, auszugleichen, ist mindestens eine Verdoppelung der Subventionswerte erforderlich. Sofern dies aus rechtlichen Gründen derzeit nicht möglich ist, muss das Land auf EU-Ebene intensiver tätig werden.

Nötig ist außerdem, dass Förderungen zu gleichen oder sehr ähnlichen Vorhaben nur über ein Ministerium und ein Programm abgewickelt werden. Das Förderprogramm „Gemeinsam unterstützt und versorgt wohnen“ des Sozialministeriums ist beispielsweise nicht mit dem Programm Wohnungsbau BW abgestimmt. Solche Fälle müssen künftig vermieden werden.

Als weiteren Baustein der Wohnraumförderung halten wir es ergänzend zur derzeitigen Objektförderung für erforderlich, eine zielgruppengenaue Subjektförderung einzuführen. Diese muss in der Höhe an die Einkommen der Mieter angelehnt werden. So entsteht eine gerechte Förderlandschaft, die gleichzeitig Fehlbelegungen reduziert. Mit Blick auf den notwendigen Bürokratieabbau ist es außerdem notwendig, dass die entsprechenden Förderanträge überarbeitet und entsprechend vereinfacht werden.

Was jetzt nötig ist

- **Mehr Mittel für die Wohnraumförderung**

Für den geförderten Wohnungsbau müssen ausreichende Mittel bereitgestellt werden. Angestrebt werden muss, dass die Bundesmittel in gleicher Höhe durch das Land aufgestockt werden.

- **Verdoppelung der Subventionswerte**

Damit geförderter Wohnungsbau wirtschaftlich ist, muss die Förderung erhöht werden. Nötig ist eine Verdoppelung der Subventionswerte.

- **Neue Bezugsgröße für die Berechnung der geförderten Miete**

Als Berechnungsgrundlage für die geförderte Miete benötigt die Wohnungswirtschaft eine andere Bezugsgröße als die ortsübliche Vergleichsmiete.

- **Vereinfachung der Förderanträge**

Komplexe Förderanträge erschweren die Nutzung von Förderprogrammen. Prozesse müssen verschlankt und Förderanträge müssen vereinfacht werden.

Finanzierungsmöglichkeiten gezielt stärken

Das Land Baden-Württemberg kann die Wohnungswirtschaft in einem schwierigen Finanzierungsumfeld unterstützen und dazu beitragen, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Ein wichtiger Baustein hierfür ist die Einführung einer Landesbürgschaft zur Überwindung von Beleihungsüberhängen, die entstehen, wenn Wohnraum nach dem Programm Wohnungsbau BW geschaffen wird. Denn aufgrund der im Vergleich zum Marktniveau deutlich abgesenkten Miete und den hohen Bau- und Grundstückskosten entstehen Probleme bei der Besicherung der Gesamtfinanzierung. Dies resultiert aus den im Ertragswertverfahren ermittelten Beleihungswerten nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Dadurch müssen Wohnungsunternehmen andere Objekte zur Besicherung heranziehen oder selbst mehr Eigenkapital einsetzen. Vor allem kleinere Wohnungsunternehmen stehen hier vor Herausforderungen, welche sowohl den Neubau als auch Modernisierungen erschweren. Eine Landesbürgschaft erleichtert die Finanzierung und macht Vorhaben realisierbarer. Ergänzend dazu ist es wichtig, dass, analog zum Freistaat Bayern, auch in Baden-Württemberg eine nachrangige Besicherung durch die L-Bank möglich ist. Hierfür müssen die landesseitigen Vorgaben für die L-Bank überarbeitet werden.

Aufgrund steigender regulatorischer Anforderungen an die Wohnungswirtschaft und demografischen Entwicklungen ist es möglich, dass die Zahl der Unternehmensfusionen steigt, damit größere und damit wirtschaftlichere Einheiten entstehen. Fusionsvorhaben innerhalb der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft werden dabei vor allem durch die hohe Grunderwerbsteuer und die entsprechende Liquiditätsbelastung gefährdet. Zwar geht, wie bei einem Immobilienkauf, im Rahmen einer Fusion das Eigentum formell auf die aufnehmende Genossenschaft über. Anders als beim Immobilienkauf erfolgt aber kein Wechsel der wirtschaftlich Berechtigten. Deshalb muss bei Fusionen von Wohnungsunternehmen die Grunderwerbsteuer entfallen.

Vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten und Zinsen sowie angespannter Wohnungsmärkte sind Bauträgergeschäfte für kommunale Unternehmen wichtige Maßnahmen, um zentrale Aufgaben, wie die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, finanziell umsetzen zu können. Wir regen daher an, den 2006 eingeführten § 102 der Gemeindeordnung zu streichen oder entsprechend zu modifizieren, damit kommunale Wohnungsunternehmen ihren Aufgaben gerecht werden können.

Was jetzt nötig ist

- **Einrichtung eines Bürgschaftsprogramms des Landes**

Um die niedrigeren Beleihungswerte geförderter Wohnungen auszugleichen, bedarf es eines landesseitigen Bürgschaftsprogramms.

- **Akzeptanz nachrangiger Besicherungen durch die L-Bank**

Überarbeitung der landesseitigen Vorgaben, damit eine nachrangige Besicherung durch die L-Bank möglich wird.

- **Entfall der Grunderwerbsteuer bei Fusionen von Wohnungsunternehmen**

Fusionsvorhaben gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen werden durch die Grunderwerbsteuer gefährdet. In diesen Fällen muss die Grunderwerbsteuer entfallen, denn anders als beim Immobilienkauf erfolgt kein Wechsel der wirtschaftlich Berechtigten.

- **Streichung der qualifizierten Subsidiaritätsklausel in §102 GemO**

Bauträgergeschäfte sind für kommunale Unternehmen essentiell, um zentrale Aufgaben, wie die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, finanziell umsetzen zu können. Der 2006 eingeführte § 102 der Gemeindeordnung muss gestrichen oder modifiziert werden, damit kommunale Wohnungsunternehmen ihren Aufgaben gerecht werden können.

Bauland verfügbar machen

Damit neuer Wohnraum entstehen kann, ist auch in Zukunft die Aktivierung von Bauland wichtig. Wie das Bündnis „Zukunft braucht Fläche“¹ im Oktober 2024 gezeigt hat, besteht aktuell eine große Wohnbaulücke. Die Nutzung innerstädtischer Brachflächen für bezahlbaren Wohnraum, Umwidmungen, Aufstockungen und Baulückenaktivierungen bieten hierfür ein Potenzial, das genutzt werden muss. Auch können der Abriss stark sanierungsbedürftiger Gebäude und der Neubau Ortskerne stärken und revitalisieren. Aber selbst wenn die Hälfte des Wohnraumbedarfs Baden-Württembergs durch Innenentwicklung (Baulücken, Aufstockungen) gedeckt werden kann, verbleibt laut dem Bündnis „Zukunft braucht Fläche“ ein Flächenbedarf von etwa 2.950 Hektar, also die Fläche von über 4.000 Fußballfeldern, der entsprechend für den Wohnungsneubau ausgewiesen werden muss.

Bei der Vergabe dieser neuen Baulandflächen sollte im Sinne der städtebaulichen Qualität das beste Nutzungskonzept Vorrang haben (Konzeptvergabe). Dabei sind überhöhte Vorgaben zu vermeiden, um Baukosten und Mieten bezahlbar zu halten. Die Erschließungskosten sollten über die Kommunen oder eine entsprechende Landesförderung übernommen werden. Bei der Grundstücksvergabe im Erbbaurecht müssen Kommunen bedenken, dass die Errichtung bezahlbaren Wohnraums aus Kostengründen nur bei einem sehr niedrigen Erbbauzins möglich ist.

Bei kommunalen Vorgaben sind starre Quoten für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen wenig effektiv. Stattdessen sollten flexible Bonuskonzepte Anreize schaffen, etwa durch Grundstücksvergünstigungen oder reduzierte Gebühren, damit die Errichtung geförderten Wohnraums attraktiver wird – ein Ansatz, der sogar mehr sozialen Wohnraum ermöglichen kann. Entsprechende Beratungskonzepte für die Erarbeitung passender Konzeptvergaben sollten durch das Land auch in Zukunft angeboten und ausgebaut werden.

¹ https://www.vbw-online.de/fileadmin/user_upload/bilder/News/Aktuelles/2024_10_24_PP_Zukunft-braucht-Flaeche_final_V2.pdf

Was jetzt nötig ist

- **Bauland schaffen für den Wohnungsbau**

Die Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich muss optimiert werden – aber auch neues Bauland ist nötig.

- **Konzeptvergabe für das bezahlbare Wohnen**

Kommunen müssen Konzeptvergaben unter Berücksichtigung der Kosten und Realisierbarkeit nutzen – sonst kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen.

- **Bezahlbare Mieten brauchen sehr niedrige Erbbauzinsen**

Grundstücksvergabe im Erbbaurecht bedarf niedriger Erbbauzinsen, damit bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

- **Anreize statt starrer Quoten für den Anteil geförderter Wohnungen**

Statt fester Vorgaben für den Anteil von zu errichtenden öffentlich geförderten Wohnungen sind Anreize für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums nötig.

Baden-Württemberg als Stimme für Wohnraum in Europa und Berlin

Das Gewicht Baden-Württembergs in Brüssel und Berlin muss genutzt werden, um dort wichtige Erleichterungen für die Wohnungswirtschaft zu erreichen.

Mit Blick auf den Bund ist eine verlässliche Förderlandschaft notwendig. Eine Wiederholung des Förderwirrwarrs der KfW, wie u.a. im Januar 2022, als die EH-55-Förderung über Nacht gestoppt wurde, darf sich nicht wiederholen. Wohnungswirtschaft braucht Verlässlichkeit! Auch bei der Novellierung des Baugesetzbuches und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen kann Baden-Württemberg unterstützen. Dies gilt ebenso für den „Gebäudetyp E“, also für das vereinfachte Bauen mit niedrigeren Standards, um das Bauen wieder auf das Wesentliche zu reduzieren. Der Ansatz des Bundes in der letzten Legislatur war dafür zu zaghaft und konnte die Erwartungen der Branche nicht erfüllen.

Ebenso muss ein Umdenken bei der Klimapolitik im Gebäudesektor seitens des Landes forciert und unterstützt werden. Gleichfalls sollte mindestens eine Halbierung der Mehrwertsteuer für den öffentlich geförderten Wohnungsbau avisiert werden.

Auf europäischer Ebene ist es wichtig, seitens des Landes die Bedeutung des bezahlbaren Wohnens und die Frage nach einer sinnvollen Klimapolitik für den Gebäudesektor zu adressieren. Insbesondere muss gegenüber dem neuen EU-Kommissar für Wohnungspolitik die Frage nach einer Erhöhung der zulässigen Subventionswerte für die Wohnraumförderung angesprochen werden.

Die Wohnungswirtschaft steht bei diesen Themen der Landesregierung mit ihrer Expertise zur Seite.

Was jetzt nötig ist

- **Wohnungswirtschaft braucht eine verlässliche Förderlandschaft**
Ein Förderwirrwarr der KfW, wie u.a. im Januar 2022, als die EH-55-Förderung über Nacht gestoppt wurde, darf sich nicht wiederholen.
- **Halbierung der Mehrwertsteuer für den geförderten Wohnungsbau**
Ein niedrigerer Mehrwertsteuersatz reduziert die Baukosten für soziale Wohnprojekte erheblich.
- **Einsatz für höhere EU-Subventionswerte im Wohnungsbau**
Wohnraumförderung muss europäisch gestärkt werden, damit die öffentliche Wohnungswirtschaft wirtschaftlich arbeiten kann.