



## **Bau- und Wohnungswesen in der neuen Legislaturperiode**

Baden-Württemberg steht im Bereich der Wohnraumversorgung vor gewaltigen Herausforderungen. Faktoren wie die demografische Entwicklung und Alterung der Gesellschaft, die stetig steigende Zahl an bleibeberechtigten Flüchtlingen, deren Unterbringung und Integration, die Binnenwanderung, insbesondere in die Ballungsgebiete, und die steigenden Studentenzahlen führen zu einem hohen Druck auf vielen Wohnungsmärkten.

Es besteht damit die dringende Notwendigkeit, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Baden-Württemberg zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Zielsetzung dieser Weiterentwicklung muss es sein, den in den kommenden fünf bis zehn Jahren notwendigen Wohnungsbau in der Größenordnung von mehreren hunderttausend Wohnungen zu ermöglichen.

Hierfür bedarf es nach Auffassung der Wohnungswirtschaftlichen Verbände in Baden-Württemberg der Realisierung mindestens folgender Maßnahmen:

### **1. Zuständigkeit für Bau- und Wohnungswesen in einem einzigen Ministerium**

Baden-Württemberg hatte eine jahrzehntelange Tradition der Zuständigkeit eines Ministeriums für das Bau- und Wohnungswesen. Eine klare politische Ausrichtung, dem Konzept folgende politische Maßnahmen und eine überschaubare Zahl an Ansprechpartner taten den Investoren im Wohnungsbau und dem gesamten Wohnungsmarkt im Land gut. Dahin gilt es wieder zu kommen. Eine Bündelung der nachstehenden Abteilungen in einem einzigen Ministerium halten wir vor dem Hintergrund der immensen Herausforderungen im Bereich des Bau- und Wohnungswesens für zwingend erforderlich:

Das Bauplanungsrecht (bisher MVI), Bauordnungsrecht (bisher MVI), Technische Normen (bisher UM), Städtebauliche Erneuerung (bisher MFW), Denkmalschutz (bisher MFW) und das Wohnungswesen (bisher MFW) müssen wieder in einem Ministerium zusammengefasst sein.

Nur in einem einheitlichen Ministerium können die vielseitigen und teilweise widerstreitenden Interessen der verschiedenen Ministerien, die derzeit in Baden-Württemberg für den Wohnungsbau zuständig sind, kanalisiert und die Wohnungspolitik wieder aus einem Guss werden. Die derzeitige Politik ist nicht dazu angetan, den Wohnungsbau zu fördern, Bedarfe zu decken und die Wohnungsmärkte zu entlasten. Die Wirtschaftlichkeit wird oft vernachlässigt und sozialen und ökologischen Belangen untergeordnet.

Aufgrund der Bedeutung des Themas und angesichts der aktuellen Herausforderungen sind wir der Auffassung, dass für diesen Bereich ein eigener Minister/ eine eigene Ministerin eingesetzt werden sollte, der/die sodann Ansprechpartner/Ansprechpartnerin für alle Fragen des Wohnungsbaus ist.

## **2. Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau**

Eine entscheidende Voraussetzung für Bautätigkeit ist die Verfügbarkeit an Flächen. Insbesondere in den Wachstumsregionen besteht ein grundsätzlicher Mangel an Bauland. Es bedarf dringend eines Umdenkens im Bereich der Planung und der Weiterentwicklung der Plausibilitätshinweise. Die Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens ist ein zentraler Schlüssel für die Realisierung des notwendigen Wohnungsbaus.

Wir erwarten von der neuen Landesregierung vorrangig eine Initiative zur Anpassung der Baunutzungsverordnung. Das einstige Leitbild der Funktionstrennung in Städten hat sich für die heutigen Innenstädte überholt. Urbanität wird hier definiert als Durchmischung der Nutzungen. Hierzu gehört auch ein größerer Anteil an Geschosswohnungen in den Kerngebieten. Eine Anpassung der Baunutzungsverordnung ist in diesem Punkt überfällig. Die vorhandenen Flächen könnten so schnell für Wohnraum umgewidmet werden. Die Innenentwicklung alleine wird jedoch nicht ausreichen, um den Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren zu erfüllen. Wir müssen auch über Außenentwicklung nachdenken.

## **3. Anreizprogramme für den Wohnungsbau**

Um die gewaltige Zahl der benötigten Wohnungen in Baden-Württemberg erreichen zu können, muss privates Kapital in den Wohnungsbau fließen. Dazu bedarf es steuerlicher Anreize und Förderungen, da die öffentliche Hand diese Aufgabe unmöglich alleine bewältigen kann. Dabei spielt auch das Wohneigentum eine große Rolle.

Daher sprechen wir uns für flächendeckende Anreizprogramme von Bund, Land und Kommunen aus.

## **4. Verstetigung und Ausbau der Wohnraumförderung**

Private Eigentümer sind zu 70 Prozent für die Wohnraumversorgung in Deutschland verantwortlich. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass selbst bei einer spürbaren Aufstockung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht damit zu rechnen ist, dass die öffentlichen Mittel ausreichen werden, um den tatsächlichen Bedarf an Wohnraum zu erfüllen. Nichtsdestotrotz bedarf es der Schaffung von sozialem Wohnraum. Im Rahmen des Wohnungsbaugipfels des Landes wurde dieser öffentliche Anteil auf rund ein Drittel des Wohnbaubedarfs beziffert. Diese Zielgröße scheint unter den gegebenen Bedingungen kurz- bis mittelfristig nicht erreichbar; es bedarf also der Anpassung der maßgeblichen Förderbestimmungen.

Was wir brauchen, um den künftigen Herausforderungen auch nur annähernd gerecht werden zu können, sind

- eine Weiterentwicklung der öffentlichen sozialen Wohnraumförderung und
- Anreize für leistungskräftige private Investoren, sich als Bauherren zu engagieren.

Gerne führen wir mit Ihnen weitergehende Gespräche und erläutern Ihnen unsere Argumente.

vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.




Sigrid Feßler  
Verbandsdirektorin

Haus und Grund –Württemberg



Ottmar Wernicke  
Geschäftsführer Landesverband Württembergischer  
Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

KOWO Vereinigung baden-württembergischer  
kommunaler Wohnungsunternehmen



Peter Bresinski  
Vorsitzender

Landesvereinigung Bauwirtschaft  
Baden-Württemberg



Dieter Diener  
Hauptgeschäftsführer

Städtetag Baden-Württemberg



Gudrun Heute-Bluhm  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Haus und Grund - Baden



Dr. Axel Tausendpfund  
Vorstand Landesverband Badischer  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

BFW Landesverband freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg e.V.



Gerald Lipka  
Geschäftsführer

Arbeitsgemeinschaft Baden-  
Württembergischer Bausparkassen



Jens Kuderer  
Geschäftsführer