

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

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

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

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

### 23 I. Wohnen für alle

24 ...in einem wachsenden Land

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

31 Der Zuzug von Menschen nach Baden-Württemberg, die Individualisierung und der  
 32 demographische Wandel bedeuten, dass es auf absehbare Zeit einen Bedarf nach  
 33 mehr Wohnungen geben wird. Laut einer aktuellen Studie des Landes müssen bis  
 34 2025 rund 485.000 Wohnungen in Baden-Württemberg gebaut oder erweitert werden.

35 ...angesichts der begrenzten Ressource Boden

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

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

44 ...in Zeiten des Klimawandels

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

53 ...in einer vielfältigen Gesellschaft

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

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

66 ... in lebendigen Quartieren

67 Wohnraum darf künftig nicht mehr isoliert mit reinen Wohnquartieren bei der  
68 Stadt- und Dorfentwicklung geschaffen werden. Eine Trennung von Wohn- und  
69 Gewerbegebieten erzeugt täglichen Verkehr. Mischgebiete hingegen, in denen  
70 Wohnen, Gewerbe, Kultur und Soziales stattfindet, bergen zahlreiche Chancen. Sie  
71 erzeugen Lebendigkeit.

72 Vorhandene reine Wohnsiedlungen sollten wenn möglich durch Nachverdichtung nach  
73 dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und nach dem Prinzip „Stadt  
74 der kurzen Wege“ zu Mischgebieten aufgewertet werden. Das Urbane Gebiet ist für  
75 uns Leitbild einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

76

77 Was tun wir Grüne für Baden-Württemberg bisher?

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

80 Euro für das Wohnbauförderprogramm des Landes in den Haushalt eingestellt. Das  
81 ist fünfmal mehr als zu Beginn des Jahrzehnts. Damit können wir jedes Jahr über  
82 10.000 Wohnungen fördern, davon 4.000 Mietwohnungen. Dabei stehen allein rund  
83 180 Mio. Euro jährlich für den sozialen Mietwohnungsbau zur Verfügung –  
84 ebenfalls eine Rekordsumme. Und das bei deutlich verbesserten Bedingungen für  
85 alle, die soziale Mietwohnungen schaffen, Mehrgenerationenhäuser entwickeln,  
86 Wohngemeinschaften gründen oder barrierefrei modernisieren.

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

96

## 97 **II. Grüne Wohnraumoffensive fürs Land**

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

104 Spannungsfeld „Flächen schonen, trotzdem wohnen“

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

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

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

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

134 Projekt 1: Bodenfonds Baden-Württemberg einführen

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

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

150 Bezahlbarer und geförderter Wohnraum

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

156 Projekt 2: Landeswohnraumförderung weiter modernisieren

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

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

166  
167 Wir Grünen unterstützen die Gründung von Baugruppen und anderen gemeinschaftlich

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

172 Wohnen für alle: Inklusiv und barrierefrei

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

177 Projekt 3 Förderung neuer Wohnformen

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

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

189 Projekt 4: Offensive für barrierefreies und altersgerechtes  
190 Wohnen

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

195

196 Anreize für mehr Barrierefreiheit im Neubau

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

206

207 Programm zum Abbau von Barrieren

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

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

214

215 Anreize für Bauträger schaffen

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

220

221 Landeskompetenzzentrum für bauliche Barrierefreiheit

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

226 Projekt 5: Offensive für Studierendenheime fortführen

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

244 Bezahlbares Wohnen in unseren Städten und Gemeinden

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

252 Projekt 6: Gründungsoffensive für kommunale  
253 Wohnungsbaugesellschaften

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

263 Projekt 7: Förderung von kommunalen Wohnungsbeauftragten

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

269 Projekt 8: Kampagne und Aktionstag „Akzeptanz für  
270 Wohnungsbau“

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

277  
278 Bauen: Innovativ, umweltverträglich, kostengünstig

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

288 Mit modularem Bauen, bei dem standardisierte und vorproduzierte Elemente  
289 intelligent zu Gebäuden zusammengefügt werden, kann neuer Wohnraum schnell und  
290 kostengünstig geschaffen werden. Zudem kommen dabei alle Vorteile von Holz als  
291 Baustoff zum Tragen. Bauen mit Holz ist CO<sub>2</sub>-sparsam und recyclingfähig. Mit dem  
292 Wohnraumförderprogramm Baden-Württemberg ermöglichen wir bereits, dass  
293 innovative Bauformen mit einer bis zu 25% höheren Subvention, bezogen auf die  
294 Baukosten, gefördert werden können. Mit der Änderung der Landesbauordnung machen

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

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

306 Projekt 9: Digitalisierungsplattform für modulares Bauen und  
307 neue Baustoffe

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

318  
319 Neuer Wohnraum durch vertikale Entwicklung: Bauen – nach  
320 oben!

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

327 Projekt 10: Landesoffensive zur Aufstockung von Gebäuden

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



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

341 Projekt 11: Ausbildungsoffensive Bausektor

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

350 Projekt 12: Bauforschung stärken

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

360

361 Beim Klimaschutz durchstarten

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

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

379

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

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

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

### 401 **III. Was Baden-Württemberg vom Bund braucht**

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

409 Neue Wohngemeinnützigkeit einführen

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

417 Mietrecht reformieren

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

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

431 Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik verwirklichen

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

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

453 Grundsteuer bodenorientiert reformieren

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

459 Liegenschaftspolitik neu ausrichten

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

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

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

471 Eine Verlängerung des § 13b BauGB in seiner jetzigen Form lehnen wir ab. Er  
472 ermöglicht einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und  
473 ohne Ausgleichsmaßnahmen bei maximal 1 ha Nettobauland (bis zu 4 ha  
474 Bruttofläche) im Anschluss an bereits bebaute Gebiete. Momentan enthält er  
475 keinerlei steuernde Wirkung, um einem Flächenfraß entgegenzuwirken. Wird er  
476 missbraucht, kann er eine organische und nachhaltige Entwicklung von  
477 Gemeindestrukturen konterkarieren. Deshalb fordern wir zunächst eine Analyse,  
478 wie, wo und in welcher Form der Paragraph bisher angewendet wurde. Abhängig von  
479 den Ergebnissen der Analyse wollen wir die Regelung reformieren, sodass ein  
480 Missbrauch verhindert wird. Dabei könnten eine ausschließliche Anwendung in  
481 Gebieten mit hohem Wohnraumbedarf (analog zur Mietpreisbremse) und unter  
482 Auflagen (Konzeptvergabe von Flächen, Quoten für Sozialwohnungen und  
483 Geschosswohnungsbau) Schritte in die richtige Richtung sein.

484 Bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch neue Baugebiete muss die Eingriffs-  
485 und Ausgleichsregelung konsequent angewandt werden. Dabei müssen sowohl die  
486 Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen als auch die langfristige Pflege von  
487 Ausgleichsflächen sichergestellt werden. Die Belange der Landwirtschaft sind bei  
488 der Planung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen mit zu berücksichtigen.

489 Nachhaltiges und klimafreundliches Sanieren und Bauen  
490 belohnen

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

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