

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

Gremium: Landesvorstand
 Beschlussdatum: 07.09.2018
 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.

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

67 Was tun wir Grüne für Baden-Württemberg bisher?

68 Die grün-geführte Landesregierung hat das Thema Wohnraumförderung wieder auf die
69 politische Agenda gesetzt. So haben wir 2017, 2018 und 2019 jeweils 250 Mio.
70 Euro für das Wohnbauförderprogramm des Landes in den Haushalt eingestellt. Das
71 ist fünfmal mehr als zu Beginn des Jahrzehnts. Damit können wir jedes Jahr über
72 10.000 Wohnungen fördern, davon 4.000 Mietwohnungen. Dabei stehen allein rund
73 180 Mio. Euro jährlich für den sozialen Mietwohnungsbau zur Verfügung –
74 ebenfalls eine Rekordsumme. Und das bei deutlich verbesserten Bedingungen für
75 alle, die soziale Mietwohnungen schaffen, Mehrgenerationenhäuser entwickeln,
76 Wohngenossenschaften gründen oder barrierefrei modernisieren.

77 Mit dem Programm „Quartier 2020“ fördern wir das Zusammenleben in den Kommunen:
78 Von den Menschen her gedacht, an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner
79 orientiert und mit einem starken Fokus auf generationenübergreifendes
80 Zusammenleben in durchmischten Quartieren. Das Entwicklungsprogramm Ländlicher

81 Raum haben wir bereits in der letzten Legislaturperiode weiterentwickelt, es
82 richtet sich an Kommunen im ländlichen Raum und erleichtert die Flächengewinnung
83 im Innenbereich, unterstützt die Sanierung von Ortskernen und ermöglicht
84 Umbauten für mehr Barrierefreiheit. Für uns sind gute Lebensbedingungen in Stadt
85 und Land ein Kernanliegen.

86

87 II. Grüne Wohnraumoffensive fürs Land

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

94 Spannungsfeld „Flächen schonen, trotzdem wohnen“

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

106 Die Neuausweisung von Flächen unterstützen wir, wenn nachweislich hoher
107 Siedlungsdruck besteht und andere Maßnahmen nicht greifen. Damit verhindern wir,
108 dass sich die Gesellschaft in Menschen mit und Menschen ohne Zugang zu
109 bezahlbarem Wohnraum spaltet. Wenn Innenpotentiale nicht vorhanden, bereits
110 ausgeschöpft oder nicht realisierbar sind, können in begründeten Ausnahmefällen
111 auch neue Baugebiete erschlossen werden. In den Regionalplänen müssen dafür
112 angemessene Bruttowohndichten festgesetzt und in der kommunalen Bauleitplanung
113 konsequent umgesetzt werden. Das klassische reine Einfamilienhausgebiet, wie es
114 in den 1960er oder 1970er Jahren geplant wurde, entspricht aufgrund der
115 demographischen Entwicklung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Deshalb tun
116 Kommunen gut daran, Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen – barrierefrei und im
117 Geschosswohnungsbau.

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

124 Projekt 1: Bodenfonds Baden-Württemberg einführen

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

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

140 Bezahlbarer und geförderter Wohnraum

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

146 Projekt 2: Landeswohnraumförderung weiter modernisieren

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

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

156 Wohnen für alle: Inklusiv und barrierefrei

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

161 Projekt 3 Förderung neuer Wohnformen

162 Unser Ziel ist es, dass Menschen so selbstbestimmt und so lange wie möglich in
163 ihrer vertrauten Umgebung leben können. Wir wollen deshalb den Ausbau von

164 ambulant betreuten Wohngemeinschaften für ältere Menschen, für Menschen mit
165 Behinderungen sowie für Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf
166 weiter vorantreiben. Die Wohnraumförderung des Landes soll um diesen wichtigen
167 Bereich ergänzt werden.

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

173

174 Projekt 4: Landeskompetenzzentrum für bauliche
175 Barrierefreiheit

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

180 Projekt 5: Offensive für Studierendenheime fortführen

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

198 Bezahlbares Wohnen in unseren Städten und Gemeinden

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

206 Projekt 6: Gründungsoffensive für kommunale
207 Wohnungsbaugesellschaften

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

217 Projekt 7: Förderung von kommunalen Wohnungsbeauftragten

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

223 Projekt 8: Kampagne und Aktionstag „Akzeptanz für
224 Wohnungsbau“

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

231

232 Bauen: Innovativ, umweltverträglich, kostengünstig

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

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

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

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

260 Projekt 9: Digitalisierungsplattform für modulares Bauen und
261 neue Baustoffe

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

272
273 Neuer Wohnraum durch vertikale Entwicklung: Bauen – nach
274 oben!

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

281 Projekt 10: Landesoffensive zur Aufstockung von Gebäuden

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

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

295 Projekt 11: Ausbildungsoffensive Bausektor

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

304 Projekt 12: Bauforschung stärken

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

314

315 Beim Klimaschutz durchstarten

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

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

333

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

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

339 In Siedlungsgebieten mit knappen Grünflächen sind der Innenentwicklung oft enge
340 Grenzen gesetzt. Insbesondere wenn das Bioklima bereits vorbelastet ist, kann
341 zusätzliche Verdichtung und Versiegelung die Bildung von Hitzeinseln verschärfen
342 und die Lebensqualität empfindlich verschlechtern. Um hier gegenzusteuern,
343 setzen wir auf eine „doppelte Innenentwicklung“: Neben einer baulichen
344 Verdichtung muss auch eine Nachverdichtung und Aufwertung von Grünstrukturen
345 erfolgen. Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen am Boden leisten hier
346 wertvolle Beiträge ebenso wie Fassaden- und Dachbegrünungen. Mit einer
347 Durchgrünung öffentlicher Räume sowie untergenutzter Restflächen lassen sich
348 Aufenthaltsqualität und Stadtklima im Quartier deutlich verbessern. Eine gute
349 Vernetzung von Grün- und Freiflächen verbessert zudem die Möglichkeiten für
350 Naturerfahrung im urbanen Raum und stärkt die biologische Vielfalt. Um die Ziele
351 der „doppelten Innenentwicklung“ zu erreichen, wollen wir das Instrument der
352 kommunalen Grünordnungsplanung stärken.

353 ... in lebendigen Quartieren

354 Wohnraum darf künftig nicht mehr mit reinen Wohnquartieren bei der Stadt- und
355 Dorfentwicklung geschaffen werden. Eine Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten
356 erzeugt täglich Verkehr. Mischgebiete hingegen, in denen Wohnen, Gewerbe, Kultur
357 und Soziales stattfindet, bergen zahlreiche sozial- und ökologische Chancen. Wir
358 setzen uns dafür ein, dass vorhandene reine Wohnsiedlungen durch Nachverdichtung
359 nach dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der „Idee der Stadt
360 der kurzen Wege“ zu Mischgebieten aufgewertet werden.

361

362 III. Was Baden-Württemberg vom Bund braucht

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

370 Neue Wohngemeinnützigkeit einführen

371 Wir Grüne fordern eine neue Wohngemeinnützigkeit statt kurzfristiger
372 Steuergeschenke. Ganz nach dem Motto „Öffentliches Geld für öffentliche Güter“
373 wollen wir eine steuerliche Förderung von Wohnungen, die dauerhaft gebunden
374 sind, sodass man sich auch in Zukunft sicher sein kann, seine Miete bezahlen zu

375 können. Kommunen, Genossenschaften und Unternehmen, die gemeinnützige Wohnungen
376 bauen und sie dauerhaft diesem Zweck widmen, wollen wir einen öffentlichen
377 Zuschuss und Steuerbefreiung gewähren.

378 Mietrecht reformieren

379 Wir fordern die Bundesregierung auf, ein sozial gerechtes Mietrecht auf den Weg
380 zu bringen, das Mietsteigerungen klare Grenzen setzt und Mieter*innen besser vor
381 Verdrängung schützt. Es braucht deshalb schnell eine wirksame Mietpreisbremse
382 ohne unnötige Ausnahmen und Schlupflöcher. Bei Wiedervermietung soll die
383 ortsübliche Miete um nur fünf Prozent statt wie heute zehn Prozent überschritten
384 werden dürfen. Zudem muss die Modernisierungsumlage deutlich abgesenkt und
385 begrenzt werden, damit Mieterinnen und Mieter nicht länger aus ihrer Wohnung
386 „raussaniert“ werden können. Auch bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen
387 Vergleichsmiete soll die Miete in Wohnraummangelgebieten um nicht mehr als 10
388 Prozent in drei Jahren angehoben werden können. Wir fordern deshalb die
389 Bundesregierung auf, das Instrument der Gruppenklage einzuführen, Fristen zu
390 verlängern und Auskunftsrechte zu erweitern. Denn starke Mieterinnen und Mieter
391 brauchen starke Rechte.

392 Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik verwirklichen

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

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

414 Grundsteuer bodenorientiert reformieren

415 Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes brauchen wir zeitnah eine
416 ökologische und soziale Grundsteuerreform mit Fokus auf den Bodenwert. Wir Grüne
417 setzen uns dabei insbesondere für die Abschaffung der Umlagefähigkeit der

418 Grundsteuer auf Mieterinnen und Mieter ein, denn eine Vermögensbesteuerung ist
419 vom Besitzer und nicht vom Nutzer einer Immobilie zu entrichten.

420 Liegenschaftspolitik neu ausrichten

421 Daneben muss der Bund endlich seine Liegenschaftspolitik auf soziale,
422 städtebauliche und wohnungspolitische Ziele ausrichten, statt selbst am
423 Immobilienmarkt als Preistreiber zu agieren. Auf Bundesebene setzen wir uns
424 dafür ein, dass Kommunen auf im Verkauf befindliche Grundstücke verbilligt
425 zugreifen können, statt den Höchstpreis zahlen zu müssen. Außerdem muss die
426 Bundeshaushaltsordnung so geändert werden, dass Grundstücke in einem
427 Liegenschaftsfonds in Erbpacht vergeben und nicht mehr nach Höchstgebot
428 veräußert werden.

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

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

450 Nachhaltiges und klimafreundliches Sanieren und Bauen
451 belohnen

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

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