

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



LDK in Konstanz am 6.-7.10.2018

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 Wohngenossenschaften 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 Wohnraumangel 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 Studierendenwohnheime 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 CO₂-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 schlicht 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 stehlen.

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 Modernisierungsumlage 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.